

Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

1. Inleiding

De lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' die zijn vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Door de vaststelling hiervan komen de regio en gemeente Oude IJsselstreek los van de knellende contingentenbenadering van de woningmarkt.

Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan 'Lokale kwaliteitscriteria' vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria een kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

1.1 (Regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Eén van de belangrijkste aanbevelingen is: blijf bouwen voor doelgroepen die door de mismatch op de huidige woningvoorraad niet aan hun trekken komen. Dit om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt en men de gewenste wooncarrière kan maken. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Het is van belang dat een woningbouwplan voorziet in de bouw van de 'juiste' woningen zodat het een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad is. Dit noemen we 'aantoonbare behoefte'. Deze aantoonbare behoefte is niet gemaximaliseerd op een aantal te bouwen woningen per gemeente of kern. Vanuit het AWLO blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid, daarbij gaat het om huurwoningen tussen €500,- en €850,- per maand en/of koopwoningen van maximaal €225.000,- v.o.n. (prijsspeil januari 2020). De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Dit zijn gemiddeld gezien wat kleinere woningen tussen de 60m² en 100m², al dan niet met een bescheiden en onderhoudsvriendelijke tuin of buitenruimte eromheen. Voor de doelgroep senioren kan er qua prijsstelling meer gedifferentieerd gebouwd worden.

Het AWLO wordt eens in de vier jaar uitgevoerd onder bewoners van de Achterhoek. Als resultaten van toekomstige AWLO's een andere woningbouwbehoefte laten zien (qua aantallen of woningtypen) kan hier flexibel op ingespeeld worden. Het AWLO is vooral gericht op de inwoners van de Achterhoek. Omdat het prettig wonen, werken en leven in Oude IJsselstreek is het goed voorstelbaar dat er ook sprake is van 'aantoonbare behoefte' van woningzoekenden die nu nog buiten de regio wonen. Bijvoorbeeld de woningzoekenden die in de rest van Gelderland of daarbuiten nu niet aan hun trekken komen. Of de woningbehoefte die ontstaat als de Achterhoekse bedrijven de door pensionering vrijkomende arbeidsplaatsen invullen met mensen van buiten de regio, of dat de

bedrijvigheid zodanig groeit dat dit extra woningbouwvraag veroorzaakt door een toename van het aantal arbeidsplaatsen. Ook voor deze woningzoekenden, biedt dit kader houvast.

Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Met de bouw van de 'juiste' woningen op deze locaties, snijdt het mes aan twee kanten. De problematiek van (langdurig) leegstand vastgoed met een negatieve impact op de omgeving wordt minder en de woningbehoefte wordt deels ingevuld. Hierin voorzien de (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' al. Derhalve is dit in de Lokale kwaliteitscriteria verder buiten beschouwing gelaten.

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen. In eerste instantie gaat de gemeente daarom niet voor woningbouw op uitleglocaties, maar sluit dit niet bij voorbaat uit. De gemeente werkt hierbij volgens de lijn 'van binnen, naar buiten'. Hierin volgen we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Lokale kwaliteitscriteria

Om een kader te bieden voor nieuwe woningbouwplannen is het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria noodzakelijk. Daarbij bieden deze een belangrijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (lees: de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties). Er zijn vier typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'
- Buitengebied: woningsplitsing
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)
- Buitengebied: landgoederen

1.2.1 Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kom-bestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

1.2.2. Buitengebied: 'voor wat, hoort wat'

Het buitengebied vormt een deel van de woningmarkt dat om speciale aandacht vraagt. De woningbehoefte is hier wezenlijk anders te noemen dan in onze kernen. Door stoppende boeren komt er de komende jaren veel agrarische bebouwing leeg te staan. Daarnaast staan er in het buitengebied gemiddeld gezien grotere woningen dan in de kernen. Het onderhoud hiervan wordt de eigenaar soms teveel. Ook bestaat bij sommigen de behoefte om met meerdere generaties op een erf te kunnen (blijven) wonen.

Uitgangspunt voor het buitengebied is dat het toevoegen van extra versterking ongewenst is, het behoud of zelfs de versterking van het groene karakter staat hier daarom centraal. Een initiatief voor woningbouw mag niet ten koste gaan van aanwezige natuur- en/of landschapskwaliteiten. Voor elk type woningbouwplan, of dat nu woningsplitsing, hergebruik/functieverandering van voormalige agrarische gebouwen (vab) of een landgoed is, geldt dat er in een erf- en/of landschapsinrichtingsplan moeten worden aangetoond dat het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Voor de Lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw in het buitengebied wordt aangesloten bij de Regionale nota, 'Achterhoekse erven veranderen', de Regionale Structuurvisie Achterhoek (RSV) en de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

2. Kader lokale kwaliteitscriteria

In onderstaand kader is per type woningbouwplan eerst het kader met daaronder een beknopte toelichting aangegeven.

2.1 Bouwen op inbreidingslocaties

De lokale kwaliteitscriteria voor het bebouwen van inbreidingslocaties zijn:

- de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan
- het voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)
- inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur
- ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten
- er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen
- het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)
- zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)
- zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein)
- niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen.

Toelichting

Niet elke onbenutte inbreidingslocatie is geschikt voor woningbouw. Middels toepassing van de criteria kan zorgvuldig worden afgewogen of een woningbouwplan passend binnen de context van de directe omgeving ervan is en dat het plan op alle relevante (ruimtelijke) aspecten van voldoende kwaliteit is.

2.2 Buitengebied: Woningsplitsing

De lokale kwaliteitscriteria voor het splitsen van een woning in het buitengebied zijn:

- alleen binnen de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan).
- woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning', 'voormalige bedrijfswoning', 'plattelandswoning' of woningen met een recreatieve bestemming zijn uitgesloten, tenzij de bestemming hiervan om te zetten is naar een reguliere woonbestemming.
- woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is.
- er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente. Dit voorkomt speculatieve woningsplitsing.
- de woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 1000m³
- uitzondering op deze maximale inhoudsmaat is als de bestaande woning nu al groter is dan 1000m³. In dergelijke gevallen wordt uitgegaan van het maximum van de (vergunde) inhoudsmaat.
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd te zijn.

Bijgebouwen

- bij splitsing geldt een maximum van 150m² aan bijgebouwen per woning, met een gezamenlijk maximum van 300m²)
- indien er op het erf reeds meer dan totaal 300m² aan bijgebouwen staat, zal er een deel gesloopt moeten worden.

Toelichting

Woningsplitsing ontmoet uit ruimtelijk oogpunt de minste bedenking voor zover splitsing beperkt blijft binnen de bestaande (toegestane) hoofdbouwmassa, hetgeen aanleiding is voor het stellen van een maximale norm aan de inhoud van gesplitste woningen en bijgebouwen. Ongelimiteerde uitbreiding bij splitsing doet immers geweld aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van het buitengebied.

2.3 Buitengebied: Functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De lokale kwaliteitscriteria voor het splitsen van een woning in het buitengebied zijn:

- alleen als de locatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan) ligt.
- alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit.
- er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden.
- voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt
- voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt.
- het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie.
- per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan.
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.

Toelichting

De ruimtelijke kwaliteitswinst bij functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) bestaat uit het slopen van de buiten gebruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing. Het toestaan van woningbouw in de plaats van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vormt een (economische) impuls op deze 'op te ruimen'.

2.4. Buitengebied: Landgoederen

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een landgoed in het buitengebied zijn:

- alleen binnen de ontbrekende delen van de Groene Ontwikkelingszone (GO), direct aangrenzend aan het Gelders natuurnetwerk (GNN), of daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven.
- de aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare.
- minimaal 80% van het landgoed is openbaar toegankelijk.
- Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed bedraagt drie, met een gezamenlijke inhoud van maximaal 2.500m³. Te realiseren binnen één hoofdgebouw of als ensemble.
- per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan.
- de initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. Voor de woningbouw dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (erfprincipe). De initiatiefnemer dient hiertoe een

erfinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het natuurbeheersplan, het erf- en het landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.

Toelichting

Door het toestaan van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen met vereiste natuurcompensatie kan een bijdrage worden geleverd aan de instandhouding en versterking van het landschap en de natuur. De bestaande natuur is vastgelegd in het Gelders Natuur Netwerk (GNN), de Groene Ontwikkelzone (GO) vormt de verbinding daartussen.