

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 20-02-2020

Onderwerp : Lokale kwaliteitscriteria woningbouw

Voorgestelde beslissing

Akkoord gaan met de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek, aanvullend op de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw.

Aanleiding

In de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw (vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019) staat:

- dat de woningbehoefte moet worden aangetoond,
- dat de prioriteit ligt bij het transformeren van leegstaand vastgoed
- dat inbreiding voor uitbreiding gaat
- dat er een monitor komt die laat zien of de nieuwbouw voldoet aan de gestelde criteria en in hoeverre deze een bijdrage levert aan het oplossen van de mismatch op de huidige woningmarkt.

In de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw staat de aanbeveling om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. Het kader over de ruimtelijke inpassing zijn een lokale bevoegdheid. Daarbij bieden deze een belangrijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. In de bijlage van het collegevoorstel staan de Lokale kwaliteitscriteria.

Daarnaast heeft u als raadsleden in een tweetal moties ('Ruimte voor sloop in ruil voor nieuwbouw VAB', 28 juni 2018 en 'Wonen en woningbouw in de gemeente Oude IJsselstreek', 9 november 2019) aandacht gevraagd voor de woningbouwbehoefte in Oude IJsselstreek.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria beschikken we samen met de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria over een compleet kader waarmee we nieuwe woningbouwplannen kunnen toetsen en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De Lokale kwaliteitscriteria vormen een kader voor het toetsen van woningbouwplannen

De Lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw. Het betreft een lokaal kader voor woningbouw op inbreidingslocaties, resp. in het buitengebied (woningsplitsing, functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (vab) en landgoederen).

1.2. Invulling aan de toezegging die aan u gedaan is

Op 26 september 2019 is aan u toegezegd zo spoedig mogelijk met een voorstel over lokale kwaliteitscriteria te komen, zodat we nieuwe woningbouw initiatieven snel kunnen behandelen.

1.3. U vraagt een regeling voor de invulling van de woningbehoefte in algemene zin en in het bijzonder voor vrijkomende agrarische bebouwing en woningsplitsing in het buitengebied

U heeft op 28 juni 2018 de motie 'Ruimte voor sloop in ruil voor nieuwbouw VAB' aangenomen, hierin wordt opgeroepen om (opnieuw) ruimte te bieden voor het toepassen van een regeling voor woningsplitsing en waarbij woningbouw na sloop van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk is. Met de nu voorgestelde Lokale kwaliteitscriteria kan woningbouw mogelijk worden in ruil voor sloop van vrijkomende agrarische bebouwing.

Daarnaast heeft u op 7 november 2019 de motie 'Wonen en woningbouw in de gemeente Oude IJsselstreek'

aangenomen, waarin o.a. wordt opgeroepen om bij de woningbouwplanning naast de lokale behoefte ook rekening te houden met de mogelijke toestroom van mensen van buiten de gemeente en/of regio.

1.4 Werkbijeenkomst raadscommissie Fysieke Leefomgeving op 18 november 2019

Tijdens de werkbijeenkomst op 18 november 2019 is de richting van onderhavige voorstellen bij de leden van de cie. FL gepeild. Ook toen is toegezegd zo spoedig mogelijk met een voorstel over lokale criteria te komen.

Kanttekeningen

a. Het betreft een kader

We moeten niet de illusie hebben dat we met de toepassing van deze criteria in alle gevallen meteen een ja/nee oordeel kunnen vellen. Daarvoor is er teveel ruimte voor interpretatie binnen de gestelde criteria. Dit biedt echter de benodigde ruimte om per woningbouwplan of per locatie de ruimtelijke kwaliteit voldoende te kunnen waarborgen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen geldt dat deze niet passen binnen de huidige bestemmingsplannen. Afhankelijk van de van toepassing zijnde planologische procedure is of het college van burgemeester en wethouders (Wabo projectbesluitprocedure) of de gemeenteraad (bestemmingsplan) het bevoegd gezag om een besluit te nemen of een woningbouw past binnen de gestelde criteria en dus doorgang kan vinden.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling van de Lokale kwaliteitscriteria toetsen we nieuwe woningbouwplannen aan de gestelde criteria en worden deze ter besluitvorming voorgelegd aan de het college van burgemeester en wethouders, dan wel aan de gemeenteraad.

Personeel

Er is een projectteam woningbouw gevormd. Dit projectteam zal initiatieven voor woningbouw gaan begeleiden.

Communicatie/participatie

Het nieuwe woningbouwbeleid is algemeen bekend geraakt bij stakeholders. Wij zijn reeds door diverse initiatiefnemers benaderd met planvoorstellen die in totaal goed zijn voor ca. 250 woningen. Aan enkele hiervan is al principe medewerking toegezegd.

Evaluatie/verantwoording

Op 26 september 2019 heeft de verantwoordelijk portefeuillehouder al de toezegging aan u gedaan over verslaglegging van de initiatieven en uitvoering van nieuwe woningbouwprojecten. Dit zal gebeuren met een frequentie van twee maal per jaar, dit loopt parallel aan de regionale monitoring.

Bijlagen:

- "Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek"
- "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek"

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen

O.E.T. van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-