

Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

The background features a stylized illustration of a town. In the foreground, there are several buildings with rectangular windows and doors, rendered in light blue and tan colors. To the right, there are two trees with green foliage on a small hill. In the background, there are white, rounded mountain shapes against a light blue sky. The overall style is clean and modern.

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). 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. (prijspeil januari 2021). 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. Recent is waarneembaar dat er meer verhuisbewegingen van de stedelijke regio's, naar de meer landelijke regio's zijn. Dit is mede ingegeven doordat woningen in de stedelijke regio's voor een steeds grotere groep buiten hun financiële bereik komen te liggen. Daarnaast weegt de wens om in een meer groene en minder drukke omgeving te wonen steeds zwaarder in de keuze voor de woonplaats mee. De Achterhoek en Oude IJsselstreek kunnen van deze hernieuwde

waardering van wonen in een ‘landelijke en groene’ omgeving profiteren. In vergelijking met de stedelijke regio’s krijgt men hier simpelweg ‘meer waar voor het geld’.

Ook valt te denken aan 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. Het is echter onwenselijk om alle groene ruimtes binnen de kernen volledig te bebouwen. Daarom wijzen wij een select aantal uitleglocaties aan om de woningbouw, die niet binnen de kernen te realiseren valt, te kunnen accommoderen. 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 vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'
- Bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen
- 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 bestaand perceel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en)
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur
- woningbouw op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die momenteel al bebouwing toestaat

1.2.2 Bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen

De voorkeur gaat uit naar woningbouw door transformatie van (leegstaand) vastgoed en

bouwen op inbreidingslocaties binnen de kernen. Toch is er ook gezien de grote druk op de woningmarkt ook noodzaak om tot 2030 op uitleglocaties aan de randen van de grotere kernen te bouwen. Dit doen wij op een vijftal van te voren geselecteerde grotere uitleglocaties, deze worden door de gemeenteraad vastgesteld. Afhankelijk van de uitleglocatie is deze goed voor 100 tot 550 woningen, in totaal is er op deze uitleglocaties ruimte voor tussen de 1400 en 1850 woningen.

Deze uitleglocaties bieden ruimte voor specifieke en onderscheidende woonmilieus. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is hierbij leidend. Daarnaast wordt er bij uitleglocaties ook aangesloten bij andere maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, water/droogte, hittestress en energietransitie.

Voor de uitleglocaties wordt op hoofdlijnen vastgelegd hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden, welke typen woningen er komen, de stedenbouwkundige opzet, inpassing in het landschap en op welke wijze participatie wordt toegepast. Deze uitwerking vormt daarmee de blauwdruk voor woningbouw op die locatie.

1.2.3 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.

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
- inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur
- ontsluiting via bestaande weg(en) en bereikbaar voor hulpdiensten
- er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen
- het woningbouwplan voldoet aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)
- zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied), dit betekent een lagere dichtheid qua bebouwing dan in het centrum van de kernen
- geen woningbouw op openbaar groen, d.w.z. gronden met de bestemming 'groen' en die in eigendom van de gemeente zijn*
- zorgvuldig omgaan met verdichting op momenteel niet bebouwde locaties met open ruimte, (particulier groen, plein-, speel- en parkeerterrein). Woningbouw hier is mogelijk mits deze zorgvuldig in te passen is
- niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen

* tenzij de gemeenteraad hiervoor akkoord geeft.

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 Bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen

De lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw op uitleglocaties zijn:

- De focus voor woningbouw op uitleglocaties ligt bij de volgende vijf locaties: Varsseveld-West, Varsseveld-Noord, Gendringen-Lenteleven, Ulft-Biezenakker en Terborg-Voorbroek (zie overzichtskaart)
- De gemeenteraad stelt voorwaarden voor woningbouw op de uitbreidingslocaties vast via een startnotitie. Deze bevat o.a. een locatiepaspoort waarin de ruimtelijke uitwerking is aangegeven:
 - Geografische afbakening locatie
 - Capaciteit en fasering
 - Woonmilieu en verdeling van het type te bouwen woningen, zowel in het koop- als (sociale/midden)huursegment
 - Per locatie wordt in de startnotitie bepaald welke aantallen en type woningen er gebouwd kunnen worden. De nadruk blijft liggen op woningbouw voor de prioritaire doelgroepen starters en/of senioren
 - Stedenbouwkundige analyse van de locatie
 - Wijze van inpassing van bestaande kavels in het plangebied
 - De aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormen een leidraad, handhaven/versterken van groenstructuren en klimaatadaptatie
 - Wijze van ontsluiting en parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

- Niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen

Bekijk hier de overzichtskaart uitleglocaties: de [overzichtskaart](#)

2.3 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. Bv 60 tot 100m² aan woonoppervlak
- 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. Ongelimeerde uitbreiding bij splitsing doet immers geweld aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van het buitengebied.

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

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) 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'.

2.5 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.