

Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

Toelichting

Dit toetsingskader is van toepassing op kleinschalige woningbouwinitiatieven in de gemeente Druten. Dat zijn plannen voor één of twee woningen. Kleinschalige woningbouwplannen worden niet getoetst aan het kwantitatieve programma. Wel is afgesproken dat jaarlijks gemiddeld aan maximaal 10 woningen in de categorie kleinschalige woningbouwinitiatieven medewerking wordt verleend.

Uitzondering van het toetsingskader zijn initiatieven in het kader van het VAB beleid. Bij dergelijke initiatieven prevaleren namelijk milieuhygiënische en ruimtelijke belangen. Plannen die op voorhand strijdig zijn met wet- en regelgeving worden eveneens niet getoetst aan het toetsingskader.

Criteria toetsingskader

Woningbouwplannen worden getoetst aan vier criteria; de kwalitatieve behoefte (1), ruimtelijk beleid (2), toekomstbestendig wonen (3) en bijdragen aan speerpunten Woonvisie (4).

Puntentelling

Kleinschalige initiatieven hebben een minimale score van 3 punten nodig om medewerking te verkrijgen.

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om af te wijken van het toetsingskader.

Hierbij is het wel van belang dat goed wordt onderbouwd waarom afgeweken wordt van het toetsingskader.

Scoretabel voor kleinschalige initiatieven (1 of 2 woningen):

Vooraf:

Gemeente Druten streeft ernaar per jaar aan kleinschalige initiatieven voor in totaal maximaal 10 woningen medewerking te verlenen.

1. Kwalitatieve behoefte		
Initiatieven sluiten aan op de kwalitatieve behoefte:		
<ul style="list-style-type: none"> • Programma kent een hogere ambitie dan de Woondeal; <ul style="list-style-type: none"> ○ 100% van de woningen valt in de categorie 'betaalbaar', of ○ 1 van de 2 woningen valt in de categorie 'goedkope koop' (< € 250.000) 	+2	
<ul style="list-style-type: none"> • Programma voldoet niet aan ambities Woondeal; maar 1 van de 2 woningen valt in categorie 'betaalbaar'. 	+1	
<ul style="list-style-type: none"> • Programma voldoet niet aan ambities Woondeal; geen woning valt in categorie 'betaalbaar' 	0	
2. Passend binnen ruimtelijke ontwikkeling van Druten.		
Initiatieven worden primair binnen het door de raad vastgestelde bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Er zijn daarnaast mogelijkheden voor woningbouw op andere locaties, mits deze voldoen aan enkele randvoorwaarden:		
<ul style="list-style-type: none"> • Plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied 	+2	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan wordt gerealiseerd grenzend aan bestaand stedelijk gebied 	+1	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan wordt gerealiseerd op overige locaties buiten bestaand stedelijk gebied 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (of grenzend daaraan) én op een waardevolle groenvoorziening 	-1	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan wordt gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied én in een gebied met een (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waardering 	-1	
<ul style="list-style-type: none"> • Bonus: Plan levert extra bijdrage in versterken ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid <ul style="list-style-type: none"> ○ Versterken openbaar groen of natuur/landschap ○ Creëren van specifiek woonmilieu ○ Creëren van gevarieerde wijken ○ Oplossen ruimtelijk knelpunt 	+1	
3. Bonus: Extra ambitie ten aanzien van toekomstbestendige woningen		
Initiatieven kennen een hogere ambitie ten aanzien van duurzaamheid en/of levensloopbestendigheid van woningen dan de landelijke minimumeisen op dit terrein:		
<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid > BENG, Aardgasloos 		
<ul style="list-style-type: none"> • Levensloopbestendigheid > Besluit bouwwerken leefomgeving Minimaal 50% van de woningen 		
4. Bonus: bijdragen aan speerpunten woonvisie		
Splitsing van een bestaande woning in twee woningen	+2	
Op andere wijze bijdragen aan speerpunten woonvisie	+2	
TOTAALSCORE		

Begrippenlijst en toelichting:

Levensloopbestendige woningen

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor bewoning in iedere levensfase.

Levensloopbestendige grondgebonden woning

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator-toegankelijk en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Levensloopbestendige gestapelde woning

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator-toegankelijk en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

Toelichting:

Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt vijf basiseisen als het gaat om levensloopbestendigheid. Om voor een bonuspunt in aanmerking te komen moet minimaal 50% van de woningen in het plan de hogere kwalitatieve ambitie op levensloopbestendigheid hebben, zoals hierboven omschreven (en dus meer dan in het Bkl staat).

Bestaand stedelijk gebied

Voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gaan we uit van de grenzen zoals die in april 2020 door de gemeenteraad zijn vastgesteld

Duurzame nieuwbouw in relatie tot bonuspunt voor duurzaamheid

Woningbouwplannen die aantoonbaar een substantieel hogere duurzaamheidsambitie verwezenlijken dan de wettelijke minimumeisen worden met een bonuspunt beloond. Een woningbouwplan moet minimaal aan één van onderstaande voorwaarden voldoen:

- Minimaal 50% van het bouwplan wordt circulair gebouwd;
- Alle woningen worden energieneutraal gebouwd.

Middenhuur woningen

Huurwoningen waarbij de huurprijs ligt tussen de € 879,66 en €1.123,13 per maand (prijspeil 2024). De bovengrens is gelijk aan 187 punten Woningwaarderingssysteem. Tevens hebben de woningen een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar en worden ze toegewezen aan 1-persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 62.191 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 82.921 (prijspeil 2024)

Betaalbare woningen

Sociale huur, middenhuur, en koopwoningen tot € 390.000 (dit kunnen goedkope of betaalbare koopwoningen zijn).

Betaalbare koopwoningen

Koopwoning met een prijs van € 250.000 tot € 390.000 (prijspeil 2024).

Goedkope koopwoningen

Koopwoning met een prijs tot € 250.000 (prijspeil 2024, conform lokaal beleid).

Sociale huurwoningen

Huurwoning met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024). Er geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar en de woningen worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Tevens hebben de woningen een kwaliteit die in de corporatiesector gebruikelijk is.

Specifiek woonmilieu

- een woonmilieu met een bijzondere architectonische kwaliteit, herbestemming van karakteristiek en/of leegstaand (maatschappelijk) vastgoed (kerken, woonboerderijen, (dijk)woningen, industrieel erfgoed of experimentele bouw), of
- Een innovatieve en niet gebruikelijke woonvorm bedoeld voor een specifieke doelgroep. Daarbij kan gedacht worden aan het wonen in een hofje (gericht op ouderen of juist een mix van jongeren en ouderen, waarbij de bewoners door de ligging rondom een gezamenlijke (binnen)tuin eerder geneigd zijn elkaar te ontmoeten en te ondersteunen bij klusjes of activiteiten.) of een collectieve woonvorm (CPO, wooncoöperatie). Het kan ook gaan om woonvormen die tegemoetkomen aan de vraag naar tijdelijke/flexibele woonconcepten, gericht op spoedzoekers of mensen die voor een bepaalde tijd behoefte hebben aan een betaalbaar woonconcept.

Gevarieerde wijken

Wijken of buurten met een zekere mate van variatie, zowel qua bevolkingssamenstelling als qua woningvoorraad (huur/koop verhouding, verschillende prijs- en woningtypen)

Toelichting:

Om voor een bonuspunt voor gevarieerde wijken in aanmerking te komen, moet het woningbouwplan een aanzienlijke impuls geven aan het verbeteren van de leefbaarheid de buurt, wijk of het dorp.

VAB-locatie

Locatie waar het beleidskader Vrijkomende agrarische bebouwing van toepassing is.

Waardevolle groenvoorzieningen

Groenvoorzieningen die in het Groenbeleidsplan zijn aangeduid als hoofdgroenstructuur, bomen die zijn geregistreerd als waardevol en op de Groene kaart staan en daarnaast groenvoorzieningen met een openbaar karakter welke bepalend is voor de uitstraling van een dorp of wijk.

Gebied met hoge cultuurlandschappelijke waardering

Gebieden in de gemeente Druten die in de Beleidsnota cultuurhistorie 'samen in verscheidenheid' zijn gewaardeerd als een 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Instrumentarium behoud van goedkope huur en –koopwoningen

Beleidsdocument van de gemeente Druten met een overzicht van instrumenten die ingezet kunnen worden om goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen te bouwen en voor langere tijd beschikbaar te houden voor de doelgroep.