

Woningbouwprogrammering 2021-2030

en afwegingskader woningbouwinitiatieven

Inhoud

Samenvatting	1
1. Aanleiding en doel	2
2. Uitgangspunten en beleidskeuzes	5
3. Programmering 2021-2030	9
4. Beoordeling verzoeken	11
Bijlagen	
1. Recente ontwikkelingen bevolking en woningbouw	12
2. Ruimtelijke criteria voor verkrijging van bouwruimte voor 1 of meer extra woningen/wooneenheden	13
3. Sociale voorraad per kern	17
4. Verdeling geplande woningen over de segmenten, per kern	19

Samenvatting

In 2020 zijn er 121 woningen opgeleverd in West Betuwe. Met deze woningbouwprogrammering geeft West Betuwe ruimte voor het ontwikkelen van nog ruim 2.600 woningen tot 2030. Rekening houdend met de woningopleveringen in 2020, de sloop van een aantal woningen en dat in de praktijk niet alle “zachte plannen” worden gerealiseerd, voegen we netto ongeveer 2.500 woningen toe in de periode 2020 – 2030.

Dit betekent ca. 230 tot 250 nieuwe woningen per jaar. Een flinke versnelling ten opzichte van de afgelopen zes jaar, toen jaarlijks gemiddeld 196 woningen zijn gebouwd. Gegeven de huidige knelpunten rond bouwmaterialen, personeel en de stikstof-problematiek wordt dit nog een flinke uitdaging. We zullen daarom de voortgang continu monitoren.

Met deze programmering maken we woningbouw mogelijk in elke kern. Op grond van huidige inzichten wordt 28% van de nieuw te bouwen woningen een sociale huur- of goedkope koopwoning en wordt 57% als vrije sectorhuur of betaalbare dan wel duurdere koopwoning gerealiseerd. Voor de overige 14% is dit nog niet definitief bepaald. Er is ruimte opgenomen om circa 100 extra sociale huurwoningen te realiseren op gemeentelijke locaties in de kernen. Hiermee geven we invulling aan de wens van de raad én sluiten we aan op provinciaal beleid om extra sociale huurwoningen in de kernen te realiseren.

Als onderdeel van dit woningbouwprogrammering zijn ook criteria opgesteld voor de beoordeling van de zogeheten “tweede tranche-initiatieven”, ook wel kleinschalige particuliere initiatieven genoemd. De afgelopen jaren zijn bij de gemeente veel kleinere woningbouwplannen ingediend. De eerste tranche hiervan is in november 2020 beoordeeld, de tweede tranche ligt nu voor. De voorliggende initiatieven zijn medio juli voorlopig getoetst aan de concept-criteria en de positief beoordeelde plannen worden in de programmering verwerkt.

Door een focus op versnelling van de woningbouw, sturing op behoefte en bouwen voor de juiste doelgroepen én een gerichte inzet van beperkte ambtelijke capaciteit, is er voor de periode tot 2030 zeer beperkt ruimte voor nieuwe kleinschalige particuliere initiatieven. De beoordelingscriteria zijn daarom streng en op jaarbasis zijn hiervoor 25 woningen geoormerkt. Voor deze initiatieven geldt bovendien dat bij voorkeur de initiatiefnemer streeft naar draagvlak of collectiviteit (CPO of anderszins) in de kern.

Los van deze programmering wordt aanvullend beleid uitgewerkt om het plaatsen van een (pre)mantelzorgunit als tijdelijke woonvoorziening (voor enkele jaren) bij een bestaande woning makkelijker te maken.

Om het mogelijk te (blijven) maken om een ruimtelijk knelpunt op te lossen, heeft het college de discretionaire bevoegdheid om aanvullend op deze woningbouwprogrammering het mogelijk te maken een beperkt aantal extra woningen in een project te laten ontwikkelen, tot maximaal de 25 woningen per jaar die al eerder genoemd is.

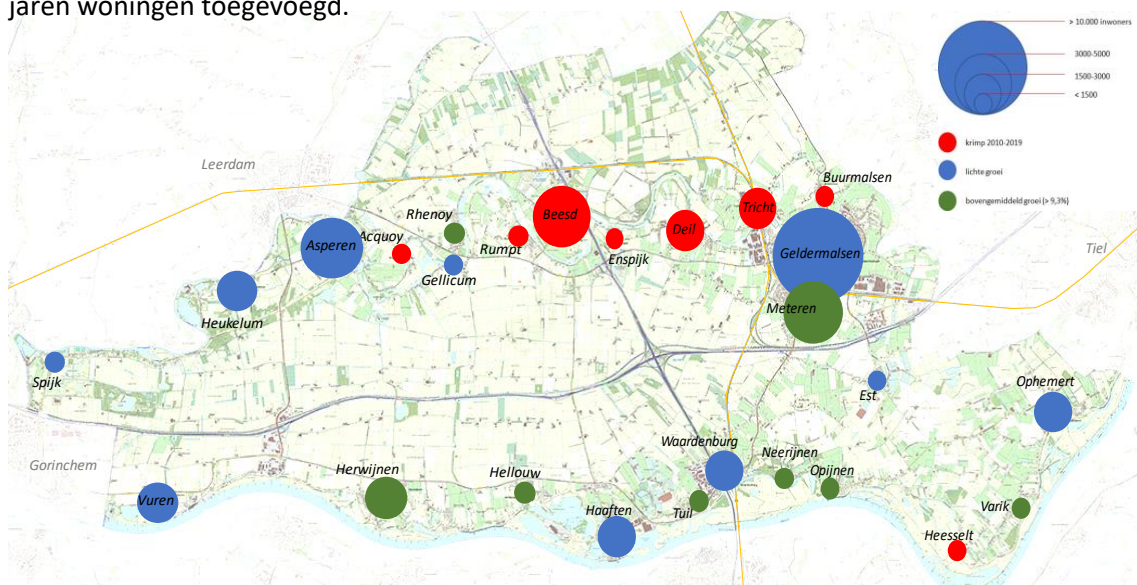
1. Aanleiding en doel

Aanleiding 1: Woonvisie

In december 2020 heeft de raad de Woonvisie “Wonen naar behoefte” vastgesteld. Belangrijke doelen hieruit zijn:

1. **Grote projecten helpen om balans in de woningmarkt te herstellen.** Versnelling van grote plannen in De Plantage en Beesd Noord, om daarmee de druk op de woningmarkt te ontlasten en ruimte te bieden aan plannen in de kernen die inspelen op de lokale behoefte van een kern. Rijks- en provinciaal beleid ondersteunen deze koers.
2. **Evenwichtige groei in elke kern**, passend bij de aard en schaal van het dorp; ontwikkelen van beleid voor het stimuleren van CPO-projecten¹ en kleinschalige initiatieven in en met de kernen.
3. **Meer sociale huur/goedkope koop, meer woningen voor kleine huishoudens.** Voldoende ontwikkeling in alle prijssegmenten. Dat betekent: meer goedkope koop- of sociale huurwoningen en meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.
4. Zowel via bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw inzetten op geschikte **woningen voor senioren en kansen voor starters**.
5. **Flexibele woonvormen.** Uitbreiden en versoepelen van de mogelijkheid mantelzorg- of meergeneratie-units bij een woningen te plaatsen. Ook de mogelijkheid van tijdelijke woningen onderzoeken.

We streven er naar dat, verspreid over de tijd, elke kern aan de beurt komt bij het ontwikkelen van woningen. Onderstaande kaart laat zien welke dorpen in de periode 2000-2019 bovengemiddeld zijn gegroeid (de groene kernen), welke een lichte groei laten zien, en waar krimp zichtbaar is. De grootte van de cirkel geeft het aantal inwoners van de kern weer. Groei en krimp hangt van veel factoren af, niet alleen van woningbouw. Maar globaal gezien zijn in de blauwe en groen kernen de afgelopen jaren woningen toegevoegd.



¹ CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betreft projecten waarin inwoners zich verenigen om gezamenlijk een aantal woningen of appartementen te ontwikkelen, en waarbij zij gezamenlijk als opdrachtgever/ontwikkelaar optreden om de kosten lager te houden en/of om een gezamenlijke woon- en leefomgeving naar eigen wens vorm te geven.

Aanleiding 2: Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Woningbouw kan een bijdrage leveren aan het oplossen van ruimtelijke vraagstukken. Zo kan transformatie van een monumentaal pand naar woningen de sleutel zijn om het monument te behouden, het omzetten van panden boven winkels naar woningen bijdragen aan het versterken van een centrum, of de bouw van enkele woningen op een bedrijfslocatie helpen om een hinder veroorzakend bedrijf uit een woonomgeving naar een bedrijfslocatie te verplaatsen. Ook voor dit soort ontwikkelingen willen we in de woningbouwprogrammering ruimte bieden.

Aanleiding 3: Particuliere verzoeken

Vanuit inwoners en bedrijven zijn de afgelopen paar jaar veel verzoeken ingediend om woningen te mogen bouwen. Deze verzoeken zijn aangehouden tot er duidelijkheid was over de woonvisie. In het najaar van 2020 is aan een eerste groep initiatiefnemers gemeld dat zij hun planontwikkeling door kunnen zetten en de gemeente deze in de woningbouwprogrammering opneemt. Inmiddels liggen er veel nieuwe verzoeken, die aan de hand van deze woningbouwprogrammering zullen worden beoordeeld.

Aanleiding 4: afspraken met regio, provincie en ontwikkelaars

In de regionale woonagenda 2020-2030 hebben regiogemeenten en de provincie Gelderland afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in Rivierenland. Tot 2030 kunnen we in West Betuwe ongeveer 2.200 woningen toevoegen. Dit is gebaseerd op de woningbehoefte die er in de regio en de afzonderlijke gemeenten is.

Veel plannen in West Betuwe liggen al vast in onherroepelijke bestemmingsplannen en toezeggingen en overeenkomsten die de gemeente in het verleden met verschillende ontwikkelaars heeft gesloten. Onderzoek van STEC (2019) heeft uitgewezen dat er weinig tot geen mogelijkheden zijn dit open te breken, tenzij tegen hoge kosten.

Aanleiding 5: Keuzes nodig

Alles bij elkaar zijn er veel meer wensen, aanvragen en initiatieven, dan er ruimte is om alles tegelijkertijd op te pakken. Met deze woningbouwprogrammering werken we uit op welke manier we hier flexibel mee om kunnen gaan, waar we ruimte kunnen bieden en hoe we focus en richting kunnen aanbrengen in de totale opgave, om onze collectieve doelen te bereiken.

Doelen woningbouwprogrammering

Het doel van de woningbouwprogrammering is een evenwichtige planning van woningbouw voor de komende 10 jaar, met nadruk op iets kortere termijn. De woningbouwprogrammering bouwt voort op eerder vastgelegde afspraken (in bestemmingsplannen en/of in afspraken/overeenkomsten met derden). Met de woningbouwprogrammering beogen we het volgende te bereiken:

1. *Duidelijkheid bieden* – De jaarlijks vast te stellen woningbouwprogrammering biedt alle betrokkenen duidelijkheid over de (on)mogelijkheden van woningbouwinitiatieven.

2. *Kader voor planontwikkeling* - We verdelen de geplande woningen naar prijsklasse en locatie. Dit biedt een kader voor planontwikkeling en voor de beoordeling van nieuwe aanvragen
3. *Basis voor monitoring en bijsturing* - We houden jaarlijks bij hoeveel woningen er worden gebouwd en of de woningbouwprogrammering bijsturing behoeft. Plannen die niet doorgaan en nieuwe ontwikkelingen kunnen jaarlijks worden geschrapt of toegevoegd. Monitoring biedt ook een basis voor de regionale afstemming van en toekomstige regionale afspraken over woningbouw.

2. Uitgangspunten en beleidskeuzes

2.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten voor de programmering zijn als volgt.

1. Prioriteit voor:

- Grote plannen (meeste impact en grootste kans op realisatie visie): concreet doelen we hier op met name bestaande plannen De Plantage, uitbreidingslocatie Beesd en Haaften-centrum. Maar ook bestaande grotere plannen bij de overige kernen. In al deze bestaande plannen is er ook aandacht voor het mogelijk vergroten van het aandeel sociale huur/goedkope koop.
- Ruimte voor elke kern: ruimte houden voor kwaliteitsverbetering door transformatie en ruimte voor CPO-projecten.
- Projecten met sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.

2. Versoepelen van mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke (tot 10 jaar) meergeneratie- en mantelzorgwoningen. Daarbij wel blijven zorgdragen voor goede ruimtelijke inpassing. Omdat het om tijdelijke woonvoorzieningen gaat tellen deze niet mee in de woningbouw-programmering (die gaat over permanente woningen).

3. In de uitvoering willen we flexibiliteit inbouwen en de mogelijkheid om adaptief te sturen. Dat wil zeggen: kunnen inspelen op onverwachte ontwikkelingen, die in lijn zijn met de geest van onze woonvisie, met de regionale afspraken, met goede ruimtelijke ordeningskansen (zoals het uitplaatsen overlast gevende bedrijven of het behoud van monumentale panden door transformatie).

4. Beperkte ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven, waaronder ook de principeverzoeken 2021 (zie toelichting na deze opsomming).

5. Alleen in bijzondere gevallen is het mogelijk is dat 1 of meerdere woningen of wooneenheden worden toegevoegd op een bestaande woonlocatie, en alleen binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

6. Plannen dienen daarnaast altijd te voldoen aan algemene eisen van een goede ruimtelijke Ordening en aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In bijlage 2 zijn op basis van deze uitgangspunten ruimtelijke criteria uitgewerkt voor de toetsing van zowel de al bekende principeverzoeken als voor nog volgende particuliere initiatieven die onder de discretionaire bevoegdheid van het college vallen.

Afgelopen jaren zijn verschillende woningbouwinitiatieven ingediend. Alle initiatieven die ingediend zijn voor oktober 2020, zijn in november 2020 beoordeeld. Nu ligt een aantal nieuwe initiatieven voor. Deze initiatieven zijn inmiddels in concept aan de criteria in bijlage 2 getoetst. De initiatieven die aan de criteria voldoen, zijn in de woningbouwprogrammering opgenomen.

2.2. Beleidskeuzes

1. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen

In de woningbouwprogrammering onderscheiden we harde plannen en zachte plannen. Onder harde plannen verstaan we plannen waar al toezeggingen voor vastliggen en/of die in bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Zachte plannen zijn plannen waar nog geen toezeggingen of bestemmingsplannen voor vastliggen. In onze bestaande programmering liggen al meer dan 1800 woningen vast in contracten of andere afspraken en bestemmingsplannen (harde plannen). Daarnaast zijn er circa 760 woningen geraamd in “zachte plannen”.

Bij het bepalen van de totale planvoorraad rekenen we harde plannen volledig mee. Bij zachte plannen gaan we er op basis van landelijke ervaringscijfers van uit dat circa 30% uiteindelijk niet zal worden gerealiseerd, of niet binnen de planningstermijn van deze programmering.

2. Voorkomen dat niet-gebruikte bouwtitels langdurig op de programmeringslijst blijven staan en kwalitatief bijsturen van de planning

Bij de ontwikkeling van een Omgevingsplan (in 2022 of later, na invoering van de Omgevingswet) willen we onderzoeken of het juridisch mogelijk is om niet-gebruikte bouwtitels te laten vervallen, om zo ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te genereren.

Sinds enkele jaren worden bouwtitels verleend voor bepaalde tijd, zodat wordt voorkomen dat niet-gebruikte ontwikkelruimte de woningbouwprogrammering “vervuild”.

In het verleden zijn echter verplichtingen aangegaan met ontwikkelaars of particulieren, die vaak zonder einddatum zijn afgesproken. Een deel daarvan staat nu nog als hard plan op de programmering. Bij de ontwikkelingen per kern gaan we om tafel met de rechthebbenden op de bouwtitels om te verkennen of en op welke wijze de plannen kwalitatief kunnen worden bijgestuurd, zodat deze meer in lijn komen met de doelen uit de woonvisie en de wensen vanuit de kernen.

3. Discretionaire bevoegdheid: college kan aanvullend tot 25 woningen per jaar extra mogelijk maken om ruimtelijke knelpunten op te lossen

Op beperkte schaal kan het college extra woningen toekennen indien dit bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of wanneer dit noodzakelijk is om kleinschalige initiatieven of herstructureringsplannen haalbaar te maken.

De onderliggende motivering is dat er altijd ook plannen zijn die vertragen of helemaal niet doorgaan. Over een lange periode verwachten we dat we daarom, ook als we adaptief werken, geen grote overschrijdingen van de programmering realiseren.

We houden bij om hoeveel woningen het gaat en gaan uit van een maximaal van 25 woningen per jaar voor deze categorie en voor de kleine woningbouwplannen van particulieren die aan het afwegingskader voldoen.

4. Kleinschalige initiatieven per kern: beperkt en bij voorkeur invullen via reguliere projecten of kleinschalige collectieve aanpak

Gezien de focus op versnelling, bouwen voor de juiste doelgroep en behoeften én een gerichte en efficiënte inzet van capaciteit op deze doelen, nemen we in de woningbouwprogrammering nog slechts beperkt ruimte op voor kleinschalige ontwikkelingen. Per kern beoordelen we welk plan en welke aanpak het beste past. Daarbij kunnen we kiezen voor een traditionele woningbouwgerichte aanpak, voor een kleinschalige collectieve aanpak (al dan niet met een adviserende rol voor de wijk- of dorpsraad) of voor één of meerdere CPO-projecten. Dit betekent niet dat individuele woningbouw helemaal wordt uitgesloten. Wel dat de beoordeling hiervan strikter wordt. En ook in grotere projecten blijven vrije kavels beschikbaar. Daarnaast werken we de mogelijkheid uit om voor bepaalde tijd een meergeneratie- of mantelzorgunit op eigen terrein te plaatsen. Ook werken we de mogelijkheid om flexibele tijdelijke woonvormen (waaronder ook tiny houses vallen) te realiseren, nader uit.

In de kleinschalig collectieve aanpak maken we een omslag van “individuele bouwtitels” naar “bij voorkeur een collectieve aanpak”: individuele aanvragers zal nadrukkelijk worden gevraagd of geadviseerd om binnen de kern samenwerking met andere initiatieven en/of draagvlak bij inwoners te realiseren. Daarmee sluiten we aan op onder meer de kernagenda’s en het kerngerichte werken en spelen we meer in op de lokale woonbehoefte

In de woningbouwprogrammering nemen we voor die kernen waarvoor in de bestaande programmering weinig concrete plannen zijn opgenomen en waar ook de afgelopen jaren weinig gerealiseerd is, een reservering op van 10 tot 20 woningen voor kleinschalige initiatieven (waaronder ook CPO). Het gaat dan om de volgende kernen: Acquoy, Asperen, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Est, Gellicum, Heesselt-Varik, Heukelum, Hellouw, Meteren (dorp), Neerijnen, Spijk, Tricht en Opijnen.

5. Omvang sociale voorraad

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de bestaande sociale woningvoorraad per kern. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties willen we streefcijfers m.b.t. de aan te houden sociale voorraad per kern vastleggen. Bij mutatie (verhuizing, uitponden, sloop/nieuwbouw, nieuwbouw) bieden deze streefcijfers dan een kader voor de (her)invulling van de sociale voorraad.

In aansluiting op de woonvisie houden we daarbij de volgende streefcijfers aan:

Kernen met grotere vraag naar sociale huur: Asperen, Beesd, Geldermalsen, Haaften, Herwijnen, Heukelum, Vuren, Waardenburg: 20-30% van de totale voorraad;

Kernen met recente uitbreidingslocaties en achterblijvende sociale huurvoorraad-ontwikkeling: Meteren, Tricht: 20-30% van de nieuw toe te voegen woningen

Overige kernen: tenminste 15% van de totale voorraad.

In de regionale woonagenda is opgenomen dat 30% van de regionale woningbouwprogrammering gerealiseerd moet worden als sociale huur. In West Betuwe houden we voor projecten waar we hier nog sturing aan kunnen geven bovengenoemde percentages aan. Deze sluiten aan op de bestaande verdeling en de behoefte aan sociale huur/goedkope koop in een landelijke gemeente als West

Betuwe. De cijfers in bijlage 3 geven hiervoor een onderbouwing. Openbreken van eerder gemaakte afspraken voor bestaande plannen is zoals eerder gemeld nauwelijks tot niet mogelijk.

Evengoed zien we in West Betuwe een grotere vraag naar sociale huur en goedkope koop. Niet voor niets is in de woonvisie opgenomen dat we de realisatie hiervan waar mogelijk willen versnellen. Deze wens blijkt ook uit de raadsbreed aangenomen motie om binnen de kernen na te gaan op welke gemeentelijke gronden en/of gemeentelijke panden de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk is. Uitbreiding van het aandeel sociale woningen is bovendien in lijn met provinciale afspraken. Overigens hebben deze motie en dit streven ook een relatie met de eveneens door de raad verstrekte opdracht om gemeentelijk vastgoed af te stoten, waarbij op dit moment maximalisatie van de opbrengst als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit uitgangspunt verhoudt zich moeilijk met de realisatie van sociale woningen op de betreffende locaties en nog minder met een eventuele keuze om, met het oog op de krappe woningaantallen, op deze vrijkomende locaties te kiezen voor andere functies dan wonen. Beide raadsopdrachten moeten daarom in samenhang worden gezien en wellicht herijkt worden.

Hiervoor reserveren we voor de gemeente als geheel (dus nog niet toegewezen aan een kern) 100 nader in te plannen woningen in de woningbouwprogrammering.

6. Beleidscyclus: jaarlijkse monitor en actualisering, vijfjaarlijkse regionale afspraak

De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks door het college geactualiseerd, mede aan de hand van de in het voorgaande jaar gerealiseerde woningbouwaantallen. Eens in de vijf jaar maken we nieuwe afspraken in Rivierenland, waarbij ook de provincie wordt betrokken. Wanneer nodig gaat het college tussentijds met regio en/of provincie in gesprek om aanvullende/andere afspraken te maken.

3. Programmering 2021-2030

Onderstaande tabel toont de woningbouwprogrammering per kern.

Tabel 1. Verdeling nieuwbouwwoningen over kernen 2021-2030

plan	aantal			segment (indien bekend)		hardheid plan	
	nieuwbouw	sloop	totaal toe te voegen	huur & goedkoop	overig koop	hard	zacht
Acquoy	21	0	21	0	1	1	20
Asperen	40	1	39	0	20	15	25
Beesd	188	9	179	61	118	29	159
Buurmalsen	41	0	41	8	23	16	25
Deil	36	0	36	0	16	8	28
Enspijk	22	0	22	0	0	1	20
Est	49	0	49	0	12	12	37
Geldermalsen	284	3	281	114	149	167	117
Gellicum	13	0	13	0	3	3	10
Haaften	117	1	116	50	29	79	38
Heesselt	25	0	25	6	8	14	11
Hellouw	22	0	22	0	2	2	20
Herwijnen	83	0	83	40	43	83	0
Heukelum	36	0	36	14	2	16	20
Meteren	1016	0	1016	174	842	1006	10
Neerijnen	10	0	10	0	0	0	10
Ophemert	85	1	84	15	70	85	0
Opijnen	26	0	26	0	6	6	20
Rhenoy	12	0	12	0	2	2	10
Rumpt	34	0	34	0	34	33	1
Spijk	24	0	24	2	11	13	11
Tricht	46	16	30	19	3	22	24
Tuil	76	0	76	30	46	76	0
Varik	39	0	39	20	9	29	10
Vuren	63	0	63	13	50	51	12
Waardenburg	128	39	89	73	23	96	32
nader te bepalen	100	0	100	100	0	0	100
West Betuwe	2636	70	2566	739	1522	1865	771

In de programmering zijn de volgende zaken verwerkt:

- Bestaande verplichtingen worden gerespecteerd.
- In de Plantage, Beesd en Haaften-centrum zijn versnellingslocaties ingepland. Voor de Plantage geldt -in lijn met de woonvisie- dat alle fases voor 2030 de gehele besluitvorming doorlopen. In de programmering tot 2030 worden echter niet alle woningen al opgenomen: 262 woningen zijn voorzien om kort na 2030 te worden opgeleverd.
- Voor die kernen waar weinig plannen in de programmering zijn opgenomen of waar in de afgelopen jaren weinig is gebouwd, worden 10 tot 20 woningen opgenomen ten behoeve van kleinschalige collectieve ontwikkelingen. Dit is een richtlijn, plannen kunnen ook iets kleiner of iets groter uitvallen.
- Naast nieuwbouw is ook een kolom sloop opgenomen. Het aantal “toe te voegen woningen” plus het aantal “te slopen woningen” samen geven aan hoeveel woningen er nieuw gebouwd kunnen worden.
- We voegen 100 extra sociale (huur/koop)woningen toe.
- We overschrijden de netto-raming van 2200 woningen waarover we in regionaal afspraken hebben gemaakt. We zijn continu in contact met de regio en provincie over de ontwikkeling op de woningmarkt en de voortgang van onze plannen. Daar waar nodig sturen we bij. Wanneer na enkele jaren blijkt dat de daadwerkelijke realisatie van woningen goede pas houdt met de programmering, bezien we of en hoe dat op dat moment tot herziening van de afspraken moet leiden.

In de tabel is niet verwerkt welke type woningen gerealiseerd worden. Dit is voor lang niet alle plannen bekend en is daarom niet opgenomen. Bij de uitwerking van plannen wordt vastgehouden aan de uitgangspunten en gewenste doelgroepen uit de woonvisie. Ook tijdelijke woningen zijn niet opgenomen in de tabel. Het woningbouwprogramma betreft alleen permanente woningbouw.

In totaal leidt de woningbouwprogrammering tot 2030 tot de volgende netto-toevoeging:

Reeds opgeleverd 2020	121
Totaal geplande nieuwe woningen	2.636
Sloop	-/- 70
Bruto woningbouwprogramma	2.566
Correctie zachte plannen	-/- 231
Netto woningbouwprogramma	2.456

4. Beoordeling verzoeken

In 2020 is een aantal ingediende principeverzoeken in behandeling genomen. Sinds deze beoordeling is er weer een groot aantal nieuwe initiatieven ingediend in 2021. In totaal liggen er plannen met een totaal van 195 woningen voor ter beoordeling.

In bijlage 2 zijn de criteria uitgewerkt op basis waarvan deze beoordeling geschiedt. Dat leidt tot drie categorieën: verzoeken die in behandeling worden genomen; verzoeken waar nog nadere informatie voor nodig is voordat een beoordeling kan worden gegeven, en verzoeken die worden afgewezen.

Van deze verzoeken vallen 19 woningen in de eerste categorie. Nog eens 106 woningen vallen in de tweede categorie. Hiervoor is nadere informatie nodig om de plannen te kunnen beoordelen. Voor deze plannen is ruimte gereserveerd in de programmering.

Initiatiefnemers die in de beoordeling van 2021 vallen krijgen bericht waarin we aangeven of er wel of geen ruimte is om hun initiatief op te pakken, en wat de vervolgstappen in het proces zijn.

Afgerond ziet de woningbouwprogrammering er als volgt uit.	
Reeds opgeleverd 2020	121 woningen
Harde plannen (grotendeels bestaande verplichtingen)	1865 woningen
Zachte plannen	
- Bekende initiatieven	286
- Kleinschalige projecten	260
- Invulling gemeentelijke locaties	100
- Reservering tweede tranche	125
Totaal zachte plannen	771 woningen
Totaal harde en zachte plannen	2636 woningen
Af: sloop	ong. 70 woningen
Af: niet realiseren zachte plannen 30%	231 woningen
Netto totaal programma 2020 -2030	2456 woningen
Flexwonen (zorgunits, multigeneratieunits, tiny houses) zijn niet opgenomen in de programmering, omdat het om tijdelijke woningen gaat.	

Bijlage 1 Recente ontwikkeling bevolking en woningbouw

Bevolkingsgroei per kern, 2000-2019.

Tabel 2.2	inwoners	index 2000=100
Bevolkingsgroei	2019	2019
acquoy	550	88,7
beesd	3310	89,3
enspijk	555	91,0
buurmalsen	1070	92,2
tricht	2095	94,6
heesselt	435	95,6
rumpt	875	99,4
deil	2100	99,8
gellicum	335	103,1
heukelum	2390	103,7
waardenburg	2350	104,0
asperen	3205	104,1
vuren	2050	104,1
spijk	860	104,2
geldermalsen	10855	105,5
ophemert	1660	106,1
haaften	2775	106,1
est	575	107,5
herwijnen	2690	110,0
hellouw	1015	110,9
neerijnen	475	113,1
varik	1045	117,4
opijnen	1170	125,1
rhenoy	875	130,6
tuil	975	150,0
meteren	4395	228,3
west betuwe	50685	109,3

Bron: tabel 2.2 Woonvisie West Betuwe

Opgeleverde woningen per kern 2015-2020

	Opleveringen 2015-2019	Opleveringen 2020
Acquoy	3	1
Asperen	57	32
Beesd	27	1
Buurmalsen	3	1
Deil	8	1
Enspijk	-	-
Est	3	-
Geldermalsen	221	14
Gellicum	1	-
Haaften	112	1
Heesselt	2	-
Hellouw	4	1
Herwijnen	29	12
Heukelum	45	5
Meteren	248	47
Neerijnen	1	-
Ophemert	5	-
Opijnen	10	1
Rhenoy	79	-
Rumpt	1	-
Spijk	10	-
Tricht	10	1
Tuil	89	1
Varik	44	1
Vuren	27	
Waardenburg	17	1
Totaal	1056	121
	Gem/jaar '15-'20	196

Bron: gemeente West Betuwe

Bijlage 2 Ruimtelijke criteria voor verkrijgen van bouwruimte voor 1 of meer extra woningen/wooneenheden

Inleiding

Alleen in onderstaande gevallen is er een mogelijkheid dat de gemeente West Betuwe meewerkt aan het toevoegen van 1 of meerdere woningen/wooneenheden op een locatie. Daarbij kan het gaan om het inpandig toevoegen van zelfstandige wooneenheden of het bouwen van nieuwe woningen.

De genoemde situaties hebben betrekking op de bebouwde kom van de kernen in de gemeente West Betuwe. De komgrenzen zijn daarbij in hoofdlijnen vastgelegd in de bestemmingsplannen en de door de gemeenteraad vastgestelde komgrenzen Wabo.

In het landelijke gebied buiten de woonkernen blijft de mogelijkheid van toepassing van het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) zelfstandig van kracht. Deze VAB-regeling is in de bestemmingsplannen “Buitengebied” van de drie voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen vastgelegd.

Verzoeken voor (agrarische)bedrijfswoningen worden zelfstandig beoordeeld op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bedrijfsmatige noodzakelijkheid een belangrijk toetsingsoordeel omvat. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er een terughoudend beleid is voor het toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.

Het voldoen aan de hieronder beschreven situaties wil vervolgens niet automatisch zeggen dat het plan ook altijd kan worden uitgevoerd. Bij de concrete uitwerking van het plan zal nog moeten blijken dat voldaan kan worden aan algemene eisen van een goede ruimtelijke ordening. Te denken valt hierbij aan een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waaronder, indien van toepassing, de toets aan de monumentenstatus, geen hinder voor omliggende functies (omwonenden, bedrijven e.d.), voldoende parkeerruimte e.d.

Als er goede stedenbouwkundige of volkshuisvestingskundige overwegingen daar aanleiding toe geven kan worden afgeweken van genoemde maten (wat betreft slopen en nieuwbouw) binnen de beschreven hoofdcategorieën. Sprake is dan van maatwerk om bijzondere plannen mogelijk te maken. De bevoegdheid hiertoe ligt bij het college.

Op het moment dat een aanvraag meer dan 1 extra woning/wooneenheid betreft zal ook getoetst worden aan de resterende woningbouwruimte binnen de desbetreffende woonkern. Die afweging wordt één keer per jaar gedaan en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Uitzonderingsgevallen voor verkrijgen bouwtitel

1. Het inpandig splitsen van een bestaande woning, die in het bestemmingsplan al de hoofdbestemming “Wonen” (of vergelijkbaar) heeft, in meerdere wooneenheden. Dit is alleen mogelijk als het bestaande pand een inhoud heeft van ten minste 1000 m³. Elke (extra) wooneenheid dient in ieder geval een inhoud van ten minste 300 m³ te krijgen. De splitsing mag niet leiden tot meer bijgebouwen op het erf. Alleen het hoofdgebouw zoals bedoeld in het bestemmingsplan komt in aanmerking voor de splitsing.

Toelichting:

Diverse bestemmingsplan (o.a. Beesd 2018) kennen al zo'n soort regeling dan nog veelal gekoppeld aan beeldbepalende/monumentale panden). Er wordt een minimum inhoudsmaat voor de wooneenheden genoemd om te voorkomen dat panden in zijn geheel worden gesplitst in kleine units. Veeleer is dan sprake van kamerverhuur.

Bijgebouwen, die kunnen doorlopen tot in de achtertuin, komen niet in aanmerking voor zelfstandige bewoning in het kader van woningsplitsing. Dit mede om te voorkomen dat omwonenden worden benadeeld door toename bewoningsdruk.

2. Het inpandig splitsen van een officieel aangewezen gemeente- of rijksmonument (hoofdgebouw en bijgebouwen voor zover voorzien van een monumentenstatus) zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de monumentale status van de panden. Ook in deze situatie moet de splitsing niet leiden tot extra bijgebouwen op het erf. Alleen als de extra bebouwing ten goede komt aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het erf/woonensemble is dit in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bespreekbaar.

Toelichting:

Om monumentale panden duurzaam in stand te kunnen houden kan het nodig zijn dat er meer ruimte wordt geboden aan passende gebruiksfuncties. Bewoning van de panden kan veelal als een passende functie worden aangemerkt.

Bij monumenten kunnen ook bijgebouwen tot zelfstandige woonruimte worden omgebouwd. In de praktijk zullen dat vooral grotere objecten zijn (bijv. vloedschuren e.d.).

Ook bij monumenten wordt als richtlijn aangehouden dat de wooneenheden elk ten minste een inhoud van 300 m³ dienen te krijgen. Mocht in het belang van het behoud van het monumentale karakter van het pand een kleinere wooneenheid beter uitpakken dan is dat bij monumenten bespreekbaar mits sprake is van in ieder geval een ondergrens van 150 m³.

3. Het inpandig creëren van woonruimte in panden met een niet-woonbestemming. Het kan hierbij gaan om panden met een maatschappelijke bestemming, een kantoorbestemming of een gemengde bestemming (bijvoorbeeld in een centrumgebied). De panden moeten wel gelegen zijn in een woongebied of een gemengd gebied (centrum) en niet op een bedrijventerrein. Alleen het hoofdpand komt in aanmerking voor (extra) wooneenheden. Net als bij de vorige situaties dient in principe een zelfstandige wooneenheid met een inhoud van minimaal 300 m³ te worden gerealiseerd. In bijzondere situaties kan hiervan worden afgeweken mits de wooneenheid ten minste een inhoud 150 m³.

Toelichting:

Leegstaande panden die hun oorspronkelijk functie geheel of deels verloren hebben zouden goed ingezet kunnen worden om meer woonruimte te creëren. Te denken valt bijvoorbeeld aan voormalige winkelpanden of leegstaande ruimtes boven winkels. Maar ook ander bestand vastgoed kan ingezet worden. Bij de uitwerking moet voorkomen worden dat de bewoning zich te veel in achterafsituaties gaat afspelen. Dit kan ontstaan bij diepe voormalige bedrijfspanden in een bebouwingslint. Als de beschikbare ruimte voor wonen kleiner is dan 300 m³ (bijvoorbeeld leegstaande ruimte boven winkelpand) dan is benutting als woning bespreekbaar mits er voldoende woonkwaliteit voor zelfstandige bewoning kan worden aangetoond (bijvoorbeeld voor starters/jongeren).

4. Als in het bestemmingsplan ter plaatse al een afwijkingsbevoegdheid zit tot het splitsen van een pand in meerdere eenheden of het toevoegen van een extra wooneenheid in een bestaand pand (bijv. in centrumplan Geldermalsen) dan kan gebruik worden gemaakt van die bevoegdheid. De veelal aanwezige koppeling met de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt dan niet als een blokkade aangemerkt. Deze splitsing mag ook plaatsvinden als het een pand in het buitengebied is gelegen.

Toelichting:

Diverse bestemmingsplan voor de woonkernen kennen al een splitsingsregeling. Die regeling kan worden gebruikt ook indien ze andere eisen stellen aan de inhoud van het bestaande pand en de nieuw te realiseren wooneenheden (bijv. bestemmingsplan Kern Waardenburg). Dergelijke gevallen kunnen dan gewoon door de ODR worden afgedaan.

5. De bouw van één of meer nieuwe woning(en) in plaats van te slopen leegstaande bebouwing die niet meer voor het oorspronkelijk beoogde doel is te gebruiken (bijv. leegkomend kantoorvastgoed, winkels, oude bedrijfspanden e.d.) binnen de bebouwde kom. Er dient minimaal 500 m² aan boventallige bijgebouwen te worden gesloopt voordat gedacht kan worden aan vervangende woningbouw. De nieuw te bouwen woning(en) moet(en) teruggebouwd kunnen worden in lijn met omliggende bebouwing (dus geen bebouwing op een achtererf).

Toelichting:

Om verloedering tegen te gaan is vanuit een goede ruimtelijke ordening altijd zinvol om ontsierende bebouwing, voor zover niet monumentaal of beeldbepalend, te laten vervangen door nieuwe bebouwing. Die nieuwe bebouwing zou dan ook ingezet kunnen om extra woonruimte te creëren.

De ondergrens van 500 m² te slopen boventallige (= bovenop hetgeen rechtens is toegestaan aan bijgebouwen op het perceel) bebouwing heeft te maken met het feit dat het niet ongewoon is dat in de dorpen (met name in de dorpslinten op de overgang naar het landelijke gebied) percelen zijn met meer oppervlakte aan bijgebouwen. Die bijgebouwen zijn vaak nog nuttig te gebruiken (hobbymatig houden van dieren, kleine aan huisgebonden bedrijvigheid etc.). Daarnaast moet ook voorkomen worden dat na bouw extra woning met bijhorende bijgebouwen er meer bebouwing terugkomt dan dat er gesloopt gaat worden. Ter vergelijking: in het buitengebied moet veelal 1000 m² worden gesloopt om één extra vrijstaande woning te mogen bouwen.

6. De bouw van één of meerdere woningen om de uitplaatsing van een milieubelastend bedrijf mogelijk te maken. Het uit te plaatsen bedrijf moet ten minste zijn aan te merken als een milieucategorie 3.1 of hoger volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In dit geval wordt maatwerk geleverd. Er wordt niet op voorhand een ondergrens van te slopen opstallen aangehouden zoals bij geval 5. Uiteraard moet het stedenbouwkundig plan voor de nieuw te realiseren bebouwing passend zijn in de omgeving.

Toelichting:

De uitplaatsing/sanering van milieuhinderlijke bedrijvigheid in een woonomgeving komt het algemene woonklimaat ten goede. Om uitplaatsing mogelijk te maken is er veeleer een kostendrager in de vorm van vervangende woningbouw nodig.

Omdat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 nog als passend in een (gemengde) woonomgeving worden aangemerkt wordt pas bij de volgende milieucategorie (3.1) gesproken van milieuhinderlijke bedrijvigheid.

Bijlage 3 Sociale voorraad per kern

Tabel Sociale woningvoorraad naar prijsklasse per kern, West Betuwe 2020, absoluut en als percentage sociale voorraad. Totale sociale voorraad per kern als percentage totale woningvoorraad

kern	tot kwaliteits-kortingsgrens		tot 1e aftoppings-grens		tot 2e aftoppings-grens		tot liberaliserings-grens		Vrije sector		Totaal Corporaties		totale woningvoorraad (1-1-2020)
	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	%totale voorraad	abs
	< € 432		€ 432-619		€ 619-663		€ 663-737		> € 737				
Acquoy	6	19,4	16	51,6	8	25,8	1	3,2	0	0,0	31	13,4	232
Asperen	36	10,7	203	60,1	50	14,8	37	10,9	12	3,6	338	27,0	1253
Beesd	47	19,6	133	55,4	26	10,8	22	9,2	12	5,0	240	17,9	1340
Buurmalsen	18	27,7	28	43,1	9	13,8	10	15,4	0	0,0	65	15,5	420
Deil	20	16,8	71	59,7	12	10,1	16	13,4	0	0,0	119	14,1	841
Enspijk	5	10,6	27	57,4	6	12,8	9	19,1	0	0,0	47	20,2	233
Est	4	13,8	21	72,4	3	10,3	1	3,4	0	0,0	29	13,0	223
Geldermalsen	222	18,8	535	45,2	121	10,2	249	21,0	56	4,7	1.183	27,0	4380
Gellicum	0	0,0	4	80,0	0	0,0	0	0,0	1	20,0	5	4,1	122
Haften	67	16,8	207	51,8	82	20,5	44	11,0	0	0,0	400	35,8	1118
Heesselt	8	27,6	20	69,0	1	3,4	0	0,0	0	0,0	29	14,1	205
Hellouw	22	25,3	55	63,2	6	6,9	4	4,6	0	0,0	87	22,3	391
Herwijnen	46	17,6	116	44,4	39	14,9	54	20,7	6	2,3	261	23,8	1098
Heukelum	39	14,1	146	52,9	24	8,7	42	15,2	25	9,1	276	27,8	992
Meteren	20	9,4	86	40,4	36	16,9	58	27,2	13	6,1	213	13,8	1549
Neerijnen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184
Ophemert	16	12,4	91	70,5	5	3,9	17	13,2	0	0,0	129	18,9	681
Opijnen	19	19,6	68	70,1	8	8,2	2	2,1	0	0,0	97	20,9	464

kern	tot kwaliteitskortingsgrens		tot 1e aftoppingsgrens		tot 2e aftoppingsgrens		tot liberaliseringsgrens		Vrije sector		Totaal corporaties		totale woningvoorraad (2020)
	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% totale voorraad	abs
Rhenoy	5	11,1	23	51,1	5	11,1	11	24,4	1	2,2	45	12,7	355
Rumpt	12	37,5	15	46,9	3	9,4	2	6,3	0	0,0	32	8,7	368
Spijk	4	5,7	37	52,9	10	14,3	17	24,3	2	2,9	70	18,8	373
Tricht	32	20,3	94	59,5	20	12,7	11	7,0	1	0,6	158	18,9	838
Tuil	7	12,3	34	59,6	4	7,0	12	21,1	0	0,0	57	16,0	356
Varik	24	35,8	36	53,7	4	6,0	3	4,5	0	0,0	67	18,0	373
Vuren	18	7,7	136	58,1	24	10,3	45	19,2	11	4,7	234	27,5	852
Waardenburg	47	23,3	126	62,4	15	7,4	14	6,9	0	0,0	202	25,5	793
Totaal West Betuwe	744	16,9	2.328	52,7	521	11,8	681	15,4	140	3,2	4.414	22,0	20.034

bron: Kleurrijk Wonen, De Kernen/De Goede Woning, Wittenbergzorg (cijfers sociale voorraad), allecijfers.nl (totale woningvoorraad per kern). In:

bijlageboek Woonvisie West Betuwe Wonen naar Behoeftte, 2020.

Bijlage 4 Verdeling geplande woningen over de segmenten, per kern

Voor nog niet alle plannen is bekend om het om huur- of koopwoningen gaat. Daarom telt in onderstaand overzicht het totaal niet op tot 2635. De woningen zijn per kern als volgt over de segmenten verdeeld:

	aantal	segment (indien bekend)				
	nieuwbouw	Sociale huur	Goedkope koop	Overige koop	Huur, segment nnb	Koop, segment nnb
Acquoy	21	0	0	1	0	0
Asperen	40	0	0	13	0	7
Beesd	188	57	4	13	0	105
Buurmalsen	41	8	0	6	0	17
Deil	36	0	0	8	0	8
Enspijk	22	0	0	0	0	0
Est	49	0	0	12	0	0
Geldermalsen	284	84	30	75	0	72
Gellicum	13	0	0	3	0	0
Haaften	117	38	0	29	12	0
Heesselt	25	0	6	8	0	0
Hellouw	22	0	0	2	0	0
Herwijnen	83	18	22	43	0	0
Heukelum	36	14	0	2	0	0
Meteren	1016	82	74	343	18	499
Neerijnen	10	0	0	0	0	0
Ophemert	85	15	0	70	0	0
Opijnen	26	0	0	6	0	0
Rhenoy	12	0	0	2	0	0
Rumpt	34	0	0	33	0	0
Spijk	24	0	2	11	0	0
Tricht	46	19	0	3	0	0
Tuil	76	0	18	46	12	0
Varik	39	0	20	9	0	0
Vuren	63	0	13	50	0	0
Waardenburg	128	45	28	23	0	0
locatie nog te bepalen	100	50	50	0	0	0
West Betuwe	2636	430	267	811	42	708