

AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

21 december 2021

1. Inleiding

Het is goed wonen in Aa en Hunze. De karakteristieke dorpen, de afwisselende landschappen en de nabijheid van Groningen en Assen maken dat steeds meer mensen in de gemeente willen blijven of komen wonen. De opgave op de woningmarkt is hierdoor anders dan vijf jaar geleden: waar in 2016 nog sprake was van lichte krimp, zien we anno 2021 de druk op de woningmarkt stijgen en een (kleine) behoefte aan groei van de woningvoorraad in de komende tien jaar. In april 2021 heeft de gemeente Aa en Hunze de Woonvisie 2020+ vastgesteld: Buitengewoon Wonen in Aa en Hunze. In deze Woonvisie geeft de gemeente de ambities aan als het gaat om het aantal nieuw te bouwen woningen, de betaalbaarheid ervan, wonen en zorg, doelgroepen, duurzaamheid en bovenal de vitaliteit van de dorpen.

Het is belangrijk om toevoegingen van woningen zorgvuldig kwalitatief af te wegen. Er zijn in Aa en Hunze immers niet alleen kwantitatief voldoende woningen nodig, maar vooral woningen die aan de kwalitatieve behoefte voldoen: **de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep**. Dat betekent dat het woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief moet aansluiten op de behoefte en op de ambities van de gemeente zoals die in de Woonvisie 2020+ en ander relevant beleid geformuleerd zijn. Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen, is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor **duidelijkheid bij alle partijen** over eisen en randvoorwaarden en voor **een transparant en volgbaar proces**.

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van dit afwegingskader wordt aan de implementatie van de Omgevingswet gewerkt. Daar hoort ook een nieuwe werkwijze bij, waaronder het inrichten van multidisciplinaire overlegtafels. In de werkwijze van het afwegingskader woningbouw wordt op de werkwijze in de Omgevingswet aangesloten.

2. Ambities: buitengewoon Wonen in Aa en Hunze

2.1 Ambities Woonvisie

De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze: het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg. Verduurzaming loopt daar als een rode draad doorheen. Uit de Woonvisie halen we de volgende ambities die we in hoofdstuk 3 van dit afwegingskader vertalen naar criteria voor woningbouw:

- A. Vitale dorpen, krachtig buitengebied
- a. Een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma: planruimte voor 400 woningen tot 2030, aantal jaarlijks actualiseren aan de hand van nieuwe bevolkingsprognoses, (regionale) woonbehoefteonderzoeken, regionale ontwikkelingen en relevante trends.
 - b. Woningtoevoegingen hoofdzakelijk binnen de bebouwde kom. Als binnen de dorpen geen ruimte is zonder het open karakter van de dorpen (o.a. brinken en essen) aan te tasten, of als uitbreiding de overgang van dorp naar landschap kan verbeteren, is beperkt ruimte voor uitbreiding aan de rand van de dorpen mogelijk.
 - c. Ruimte voor kleinschalige uitleglocaties in Annen, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen, Gieterveen en Gieten om de dorpen stedenbouwkundig af te ronden, doorstroming op gang te brengen in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen.
 - d. Open plekken in de linten van Annerveenschekanaal en Eexterveenschekanaal invullen door kleine toevoegingen.
 - e. Woonomgeving betrekken bij plannen voor nieuwbouw en transformatie: aandacht voor inrichting van straten en buurten, verkeersveiligheid, nabijheid voorzieningen en (ov-)verbindingen en digitale bereikbaarheid.
 - f. Duurzame nieuwbouw.
- B. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen. Over het algemeen kunnen mensen in Aa en Hunze wonen hoe ze willen wonen (zowel qua prijs als qua type woning). Net als in de rest van het land is het aantal beschikbare woningen de laatste tijd afgenomen en zijn de prijzen gestegen. Dit roept de vraag op of er voldoende woningen beschikbaar zijn in verschillende prijssegmenten en typologieën. We ruimen in ons woningbouwprogramma ruimte in voor:
- a. Goedkope koopwoningen voor **starters** en jonge huishoudens (met een hoofdbewoner tot 30 jaar). Voor de vitaliteit van de dorpen (woningmarkt, economie en leefbaarheid) is het van belang deze groep in de gemeente vast te kunnen houden door voldoende passende woningen beschikbaar te hebben. Daarom willen we betaalbare koopwoningen realiseren: woningen tot €200.000,-¹ van minimaal 75 m². Bij projecten van meer dan 10 woningen moet minimaal 20% in deze categorie vallen. Hierbij mag worden verevend: een ontwikkelaar mag een combinatie van plannen indienen, zodat hij kan sturen op betaalbaarheid.
 - b. Kleinere woningen in huur en koop voor senioren: nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld geclusterd wonen of meergeneratiewoningen). Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de groeiende groep ouderen passend te huisvesten stimuleren we het toevoegen van **levensloopbestendige** (gelijkvloers, drempelloos en rolstoelgeschikt), kleinere (tot 75 m²) woningen op loop-/rollatorafstand (500 meter) van voorzieningen en/of ov-verbindingen.
 - c. **Lichte groei van de sociale huurvoorraad.** We zien een licht groeiende behoefte aan sociale huurwoningen en dan specifiek voor starters en jonge huishoudens (met een hoofdbewoner tot 30 jaar). Bij projecten van meer dan 10 woningen moet minimaal 20% in de categorie sociale huur vallen. Als deze woningen buiten de woningcorporaties om gerealiseerd worden moeten de woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar blijven voor de sociale huursector en bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare doelgroepen (uitstroom GGZ, MO, statushouders). Hierbij mag worden verevend: een ontwikkelaar mag een combinatie van plannen indienen, zodat hij bijvoorbeeld kan sturen op betaalbaarheid.
 - d. Stimuleren van **innovatieve woonvormen en -concepten**, zoals collectief wonen of meergeneratiewonen. We geven dit vraaggericht vorm.

¹ Prijspeil 2021, aansluitend op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om aan te blijven sluiten op de ontwikkelingen op de woningmarkt, wordt deze prijsgrens periodiek geactualiseerd bij het actualiseren van het afwegingskader.

- C. Wonen, zorg en welzijn. De groep inwoners met een hulpvraag zal naar verwachting - onder andere door de vergrijzing en extramuralisering - steeds groter worden in Aa en Hunze. De overheid stimuleert mensen langer zelfstandig thuis te wonen en (een deel van) de zorgdoelgroepen die nu in zorginstellingen wonen zullen de komende jaren uitstromen naar een zelfstandige woning. Het gaat ons hierbij om meer dan alleen geschikte woningen, ook de woon- en leefomgeving speelt hierin een rol.
- a. We zijn terughoudend bij het toestaan van plannen voor nieuwe woonzorginitiatieven in Aa en Hunze. Het gaat hier om bedrijfsmatige initiatieven waar een zorgbestemming op zit. De afgelopen jaren zijn er diverse woonzorginitiatieven in onze gemeente gerealiseerd. Voor de komende jaren is dit voldoende en richten we ons op initiatieven die er al zijn en kijken we hoe we deze waar nodig kunnen versterken. **Nieuwe woonzorginitiatieven krijgen dus geen plek in ons woningbouwprogramma.**
 - b. Woningen voor zorgdoelgroepen: we realiseren voldoende **betaalbare huurwoningen voor inwoners die uitstromen uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke opvang.** Het gaat hier om woningen bedoeld voor zelfstandig wonen. We bepalen de aantallen in afstemming met de corporaties, regio en zorgaanbieders.

2.2 Ambities duurzaamheid

De grootste verduurzamingsopgave op het gebied van wonen ligt in Aa en Hunze in de bestaande woningvoorraad. Wat we toevoegen met nieuwbouw moet aan onze duurzaamheidsambities bijdragen. Duurzaamheid is een uitgangspunt voor alle ontwikkelingen in Aa en Hunze. Dat is vastgelegd in de Duurzaamheidsvisie en Strategische Toekomstvisie. Als gemeentelijke overheid hebben we ons via landelijke bestuursafspraken gecommitteerd aan de lange termijn doelen voor klimaatadaptatief inrichten, CO2 vermindering en circulariteit. Deze zijn deels al uitgewerkt in lokale en regionale plannen, zoals de RES (2021), de Transitievisie Warmte (2022), de Regionale Adaptatiestrategie (RAS, concept 2021) of worden dat de komende tijd. Het beleid voor duurzaamheid is erg in ontwikkeling. In 2022 actualiseren we de Duurzaamheidsvisie. Als het gaat om nieuwbouw krijgen plannen die bijdragen aan onze duurzaamheidsambities en lange termijn doelen voorrang. Het gaat dan om circulaire bouwprocessen en materialen, een betere energieprestatie dan de BENG-norm en extra aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit en landschappelijke identiteit. Als gemeente hebben we ook zelf een verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld klimaatadaptatief handelen en circulair aanbesteden en inkopen. Dit kan relevant zijn bij aanleg van infrastructuur en het bouwrijp maken van nieuwbouw. Het duurzaamheidsbeleid is De ambities zijn vastgelegd in:

- Duurzaamheidsvisie uit 2011, geactualiseerd in 2017. Hierin is onder meer de ambitie opgenomen dat de gemeente in 2025 50% minder fossiele energie gebruikt, en duurzaamheid integraal wordt meegenomen.
- Energiestrategie (RES) Drenthe (2021) inzet op opwek van duurzame energie (zonnepanelen) in de bebouwde omgeving. De gemeente zet in op zon op daken.
- Transitievisie warmte (2022): alle gebouwen in Aa en Hunze gaan uiterlijk 2050 op natuurlijke momenten "van het aardgas". We willen al in 2040 energieneutraal wonen in Aa en Hunze. Dit moet betaalbaar blijven, juist voor minder draagkrachtige huishoudens.
- Regionale Adaptatiestrategie (concept 2021) en Lokale adaptatiestrategie (in ontwikkeling): dit is gericht op het aanpassen van de inrichting aan gevolgen van klimaatverandering : hitte, droogte, meer neerslag en wateroverlast.

2.3 Landschapsvisies

Uit de landschapsvisies voor het Drentsche Aa-gebied en het Hunzedal halen we de volgende ambities die we in dit afwegingskader vertalen naar criteria voor woningbouw:

- A. Landschapsvisie Drentsche Aa (januari 2017)

- a. Actief sturen op kwaliteit bij ruimtelijke veranderingen: ontwikkelingen die plaatsvinden in het Drentsche Aa-gebied, zoals dorpsuitbreidingen of -inbreidingen, moeten de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (landschap en dorpen) verbeteren en intact laten.
 - b. Voorkeur voor woningbouw op locaties die reeds in gebruik zijn voor economische/recreatieve functies (bijvoorbeeld een economisch niet rendabel kampeerterrein of leegstaand winkelpand) boven nieuwe locaties. Kampeerterreinen op essen, beekdalen, de steilrand van de Hondsrug en andere waardevolle landschapselementen herbestemmen naar wonen is echter uitgesloten.
 - c. Woonomgeving: natuurlijke overloop van landschap in dorpen.
 - d. Behoud van de essen, kampen en beekdalen en overige waardevolle landschapselementen.
- B. Landschapsvisie Hunzedal (juni 2020)
- a. Wonen als vorm van landgebruik is en blijft geconcentreerd in de bestaande kernen en op bestaande erven in het landelijk gebied. In het buitengebied wordt geen nieuwe woningbouw toegestaan, behalve in de vorm van 'ruimte voor ruimte' of splitsing van boerenerven en woningen.² Het contrast in het landschap tussen het open Hunzedal met slechts verspreid wat bebouwing, de dorpskernen op de Hondsrug en de dorpslinten in de randveenontginningen blijft op deze wijze behouden.

2.3 Ruimtelijke visies dorpen

Voor verschillende dorpen zijn ruimtelijke visies opgesteld. We hebben circa acht dorpsomgevingsplannen die voor woningbouwlocaties in de meeste gevallen nog actueel zijn omdat we de laatste tien jaar vrijwel nergens meer met enige omvang gebouwd hebben. Woningbouwplannen in deze dorpen moeten passen binnen deze ruimtelijke visies.

2.4 Grondnota

In de grondnota (nog in wording, wordt naar verwachting begin 2022 vastgesteld) wordt beschreven wanneer gekozen wordt voor actief, facilitair of passief grondbeleid. In het proces van de afweging bij woningbouwplannen zorgen we voor het tijdig betrekken van grondzaken.

2.5 Participatie

Uit de volgende visies en beleidsdocumenten nemen we de voor woningbouw relevante ambities mee in dit afwegingskader:

- A. Strategische visie Aa en Hunze Buitengewoon 2015-2025: stimuleren en faciliteren van inwonersinitiatieven.
- B. Participatieverordening: met de participatieverordening van 2021 hebben college en raad bepaald dat voor woningbouwplannen die door de gemeente zelf worden geïnitieerd altijd participatie wordt toegepast, hier kan alleen gemotiveerd van worden afgeweken. Voor initiatieven van projectontwikkelaars geldt ook dat toepassing moet worden gegeven aan participatie voor medewerking aan een omgevingsplan/-vergunning. Om goede participatie te stimuleren wijzen we initiatiefnemers proactief op het handboek participatie dat door de gemeente ontwikkeld wordt.

3. Afwegingskader

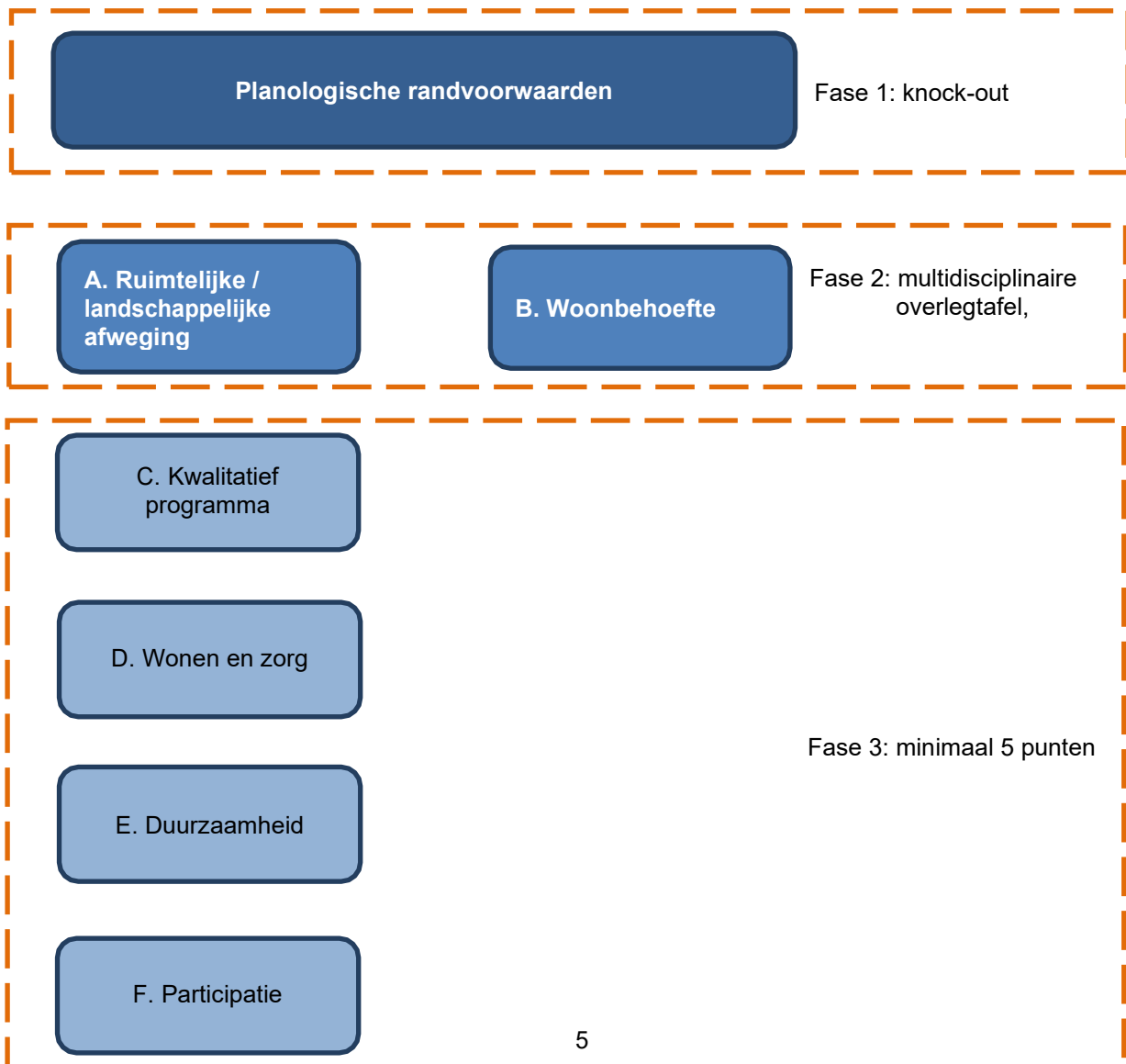
Over de besluitvorming over bestaande en nieuwe woningbouwplannen wordt geadviseerd aan de hand van het afwegingskader. Dit gebeurt in drie fases:

² Het gaat hier om voormalige boerderijen die getransformeerd worden tot (meerdere) woningen.

1. In de eerste fase wordt het plan getoetst aan de planologische randvoorwaarden waarover geen discussie is, voorwaarden die 'zwart-wit' zijn.
2. In de tweede fase wordt in een multidisciplinaire overlegtafel met een stedenbouwkundige, adviseur RO, adviseur Wonen, adviseur grondzaken, adviseur sociaal/zorg/samenleving en adviseur duurzaamheid de integrale afweging gemaakt over de ruimtelijke/landschappelijke keuzes en de woonbehoefte: gaat het om de juiste plek voor de juiste doelgroep? Deze multidisciplinaire overlegtafel komt periodiek bij elkaar en bereidt ter plekke het advies over besluitvorming voor.
3. Als het de multidisciplinaire overlegtafel een positief advies heeft geformuleerd, wordt het plan in de derde fase getoetst aan de kwalitatieve criteria uit de Woonvisie. Hier moet een plan minimaal 5 punten krijgen om een positief advies te krijgen. Als een plan meer dan 7 punten haalt krijgt het plan het advies mee extra prioriteit van de gemeente te geven. Als een plan minder dan 5 punten krijgt, ontvangt de planindieners het ingevulde scoreformulier en een uitnodiging om het plan aan te passen op de punten waar het onvoldoende op scoort.

Hoe er gescoord wordt, is vanaf pagina 6 per criterium uitgewerkt. Op sommige criteria moet minimaal 1 punt gescoord worden: dit zijn harde eisen ('knock-out'). Op andere criteria kan een plan -1, 0 of 1 punt scoren. Bij een score van -1 of 0 wordt het plan dan niet direct afgewezen, mits het totaal aantal punten boven 5 blijft.

Omdat de woningmarkt altijd aan verandering onderhevig is en afhankelijk van allerlei maatschappelijke en economische ontwikkelingen, evalueren we het afwegingskader jaarlijks (tegelijk met het actualiseren van het woningbouwprogramma) en passen we het waar nodig aan.



CRITERIUM	BEOORDELING
<p>Knock-out Planologische randvoorwaarden</p> <p>Het plan voldoet aan de harde planologische randvoorwaarden zoals vastgesteld in de provinciale omgevingverordening, Rijksbeleid en bestemmingsplannen, waarvan de voornaamste zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In of aansluitend op bestaand stedelijk gebied; - Niet liggend in Natura 2000 gebied (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt) - Niet liggend in Natuurnetwerk Nederland (NNN) (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt) - Niet liggend in Beekdalen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening; - Niet liggend op waardevolle essen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening. 	<p>Ja: +1 Nee: knock-out</p>
<p>A. Ruimtelijke afweging</p> <p>Maatwerkafweging over o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschappelijke structuur, archeologie en geologie - Milieueisen (advies aanvragen bij RUD) - Waterberging (advies vragen aan Waterschap) - Groenstructuur - Bebouwingsstructuur - Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Aa en Hunze - Verwevenheid dorp en omliggend landschap, zichtlijnen en open plekken - Infrastructuur en ontsluitingswegen - Grondeigendom 	<p>Maatwerkadvies multidisciplinaire overlegtafel</p>
<p>Ligging in deelgebied</p>	<p>Annen, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen, Gieterveen en Gieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inbreiding: ja

	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding op ontwikkellocaties aansluitend op bestaand stedelijk gebied: ja • Uitbreiding buiten ontwikkellocaties en niet aansluitend op bestaand stedelijk gebied: knock-out <p>Overige dorpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inbreiding: ja • Uitleg: knock-out <p>Buitengebied niet zijnde rood voor rood regeling: knock-out</p>
Herontwikkeling leegstaand bedrijfsmatig of maatschappelijk vastgoed	Ja: +1 Nee: 0
Bijdrage aan natuurontwikkeling in lijn met landschapsvisie Hunzedal of Drentsche Aa	Ja: +1 Nee: 0
B. Woonbehoefte	
Past binnen de meest recent vastgestelde woonbehoefte.	Ja: +1 Nee: knock-out
C. Kwalitatief programma	
Er is sprake van goedkope koopwoningen van minimaal 75 m ² tot €200.000 (minimaal 20% bij ontwikkelingen van meer dan 10 woningen, minimaal 1 woning bij kleinere ontwikkelingen)	Ja: +1 Nee: -1
Er is sprake van sociale huurwoningen (minimaal 20% bij ontwikkelingen van meer dan 10 woningen)	Ja: +1 Nee: -1
Er is sprake van levensloopbestendige (gelijkvloers, drempelloos en rolstoelgeschikt), kleinere (tot 75 m ²) woningen op loop-/rollatorafstand (500 meter) van voorzieningen en/of ov-verbindingen.	Ja: +1 Nee: 0
Er is sprake van een vernieuwende woonvorm/woonconcept zoals collectief wonen of meergeneratiewonen waar in de betreffende kern nog geen aanbod van is.	Ja: +1 Nee: 0
D. Wonen en zorg	
Er is sprake van een woonzorginitiatief	Ja: knock-out Nee: 0
Er is sprake van woningen voor zorgdoelgroepen (uitstroom uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke opvang). <i>NB: afstemming met zorginstellingen en</i>	Ja: +1 Nee: 0

<i>corporaties over aantallen en verwachte uitstroom intramurale zorg volgt in 2022 in Woonzorgtafel.</i>	
E. Duurzaamheid	
Er is sprake van een circulair bouwproces	Ja: +1 Nee: 0
De energieprestatie van de woningen ligt lager dan de BENG	Ja: +1 Nee: 0
Gebruik duurzame bouwmaterialen en bouwwijze (CO2 neutraliteit gebouw + bouwproces)	Ja: +1 Nee: 0
Klimaatadaptatie: hittestress, waterberging	Ja: +1 Nee: 0
F. Participatie	
Er heeft participatie plaatsgevonden conform de participatieverordening van de gemeente.	Ja: +1 Nee: knock-out