

Afwegingscriteria nieuwe woningbouwprojecten

Vastgesteld d.d. 18 10 16



Afwegingscriteria voor nieuwe projecten

Functionaliteiten/doelen

Op 25 augustus 2016 is de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 vastgesteld. De Woonagenda geeft richting aan de ontwikkeling van het wonen in Noordwijk. Er wordt een aantal keuzes gemaakt met betrekking tot de inzet en prioriteiten van beleid van de gemeente Noordwijk. Ook bevat de Woonagenda een behoefte-raming op het gebied van wonen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

In het verlengde van deze Woonagenda is het van belang dat keuzes worden gemaakt over woningbouwprogrammering en prioriteiten hierin. Dit gebeurt in deze notitie, het Afwegingskader woningbouwplannen Noordwijk, waarmee de gemeente Noordwijk de komende jaren plannen toetst op wenselijkheid en haalbaarheid. Zowel in relatie tot eigen ambities en beleid, als in relatie tot afspraken in de regio en kaders die gelden vanuit de provincie en landelijke wet- en regelgeving. Het Afwegingskader voor woningbouwplannen sluit dan ook aan bij de gemeentelijke beleidskaders, ambities en doelstellingen op het gebied van wonen, ruimte, economie en maatschappij en voldoet aan de landelijke, provinciale en regionale criteria.

Prioritering in woningbouwplannen is nodig omdat het totaal aantal woningen dat volgens de plannen gerealiseerd kan worden, de maximale behoefte aan woningen vanuit de woningbehoefte-ramingen van de provincie Zuid Holland fors overschrijdt. Er ligt een provinciaal kader (de Visie Ruimte en Mobiliteit, VRM), dat nader is ingevuld via de provinciale woningbouwmonitor op basis van de woningbehoefte-ramingen (WBR¹) en waardoor de gemeente Noordwijk met diverse beperkingen wordt geconfronteerd. Bovendien heeft de gemeente Noordwijk zowel vanuit de onderzochte woonbehoefte als vanuit gemeentelijk beleid een aantal specifieke wensen voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Een van de doelstellingen is om voldoende aanbod te genereren voor starters en senioren met een relatief beperkt inkomen. Dit is in de Noordwijkse Woonagenda vertaald in de taakstelling om van de totale nieuwbouwstroom minimaal 30% sociaal te laten zijn.

Via het Afwegingskader woningbouwplannen Noordwijk wordt onder andere bekeken of de plannen een bijdrage leveren aan de ambities van Noordwijk voor de komende jaren. Ook wordt bekeken of plannen bijdragen aan de Noordwijkse behoefte of aan de (boven)regionale behoefte en hoe zij passen binnen de WBR. Uiteindelijk moet het totaal van de te realiseren plannen aansluiten bij de gestelde kaders en bij de ambities en doelstellingen van Noordwijk zelf.

2. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Belangrijk in dit geheel is dat in het Besluit ruimtelijke Ordening sinds 2012 de verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen. Deze 'Ladder' voorziet in een drietal toetsen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en afweging van locaties voor nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte²?
2. Kan de behoefte opgevangen worden in bestaand stedelijk gebied door bijvoorbeeld transformatie?
3. Zo niet, is de locatie buiten bestaand stedelijk gebied in voldoende mate multimodaal ontsloten?

¹ N.B. De WBR wordt tweejaarlijks herijkt. In de WBR valt te lezen wat volgens de provincie de nieuwbouwbehoefte van de regio's en afzonderlijke gemeenten is.

² In de subregio is afgesproken dat projecten vanaf 10 woningen moeten worden afgestemd, kleinere niet.



Deze ladder is integraal onderdeel van het Afwegingskader. Hiermee wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De plannen die op de huidige lijst staan in de categorieën 1 en 2a (zie voor een toelichting op de categorieën de volgende paragraaf) voldoen voor de provincie aan stap 1 van de ladder.

3. Product: woningbouwplanlijst in vier categorieën

Uit het Afwegingskader woningbouwplannen Noordwijk volgt de woningbouwplanlijst voor de gemeente Noordwijk. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Feitelijk bestaat de woningbouwplanlijst uit vier categorieën.

Lokale behoefte:

Categorie 1) te realiseren projecten, passend binnen WBR, afgestemd met de sub-regio.

Categorie 2) Kansrijke (reserve-)projecten. Lijst 2 is onderverdeeld in twee subcategorieën:
2a: reserveplannen die qua totale capaciteit passen binnen WBR2013. Hier is geen (sub)regionale afstemming nodig
2b: reserveplannen niet passend binnen WBR2013, waarvoor nog (sub)regionale afstemming nodig is

Niet-kansrijke projecten:

Categorie 3) Plannen en projecten die vanuit het Afwegingskader vooralsnog als niet-kansrijk worden bestempeld, worden op lijst 3 geplaatst. Op termijn kunnen deze plannen bijvoorbeeld door aanpassing aan het plan wel passend worden. Zo zijn deze plannen niet uit beeld, maar is ook duidelijk dat zij naar verwachting de komende jaren niet gerealiseerd zullen worden en dat hier vooralsnog geen rekening mee gehouden hoeft te worden in de afstemming van aantallen met bijvoorbeeld de (sub)regio.

(Boven)regionale behoefte:

Categorie 4a) Projecten die voorzien in een bovenregionale behoefte. Subregionale afstemming primair op kwaliteit.
- Greenport-lijst (gedeelte van toegezegde ruimte van 600 woningen)
- Bronsgeest (maximaal 600 woningen)
- Gedeelte van de bovenregionale opgave van 4.000 woningen. Het quotum voor Noordwijk is nog te bepalen.

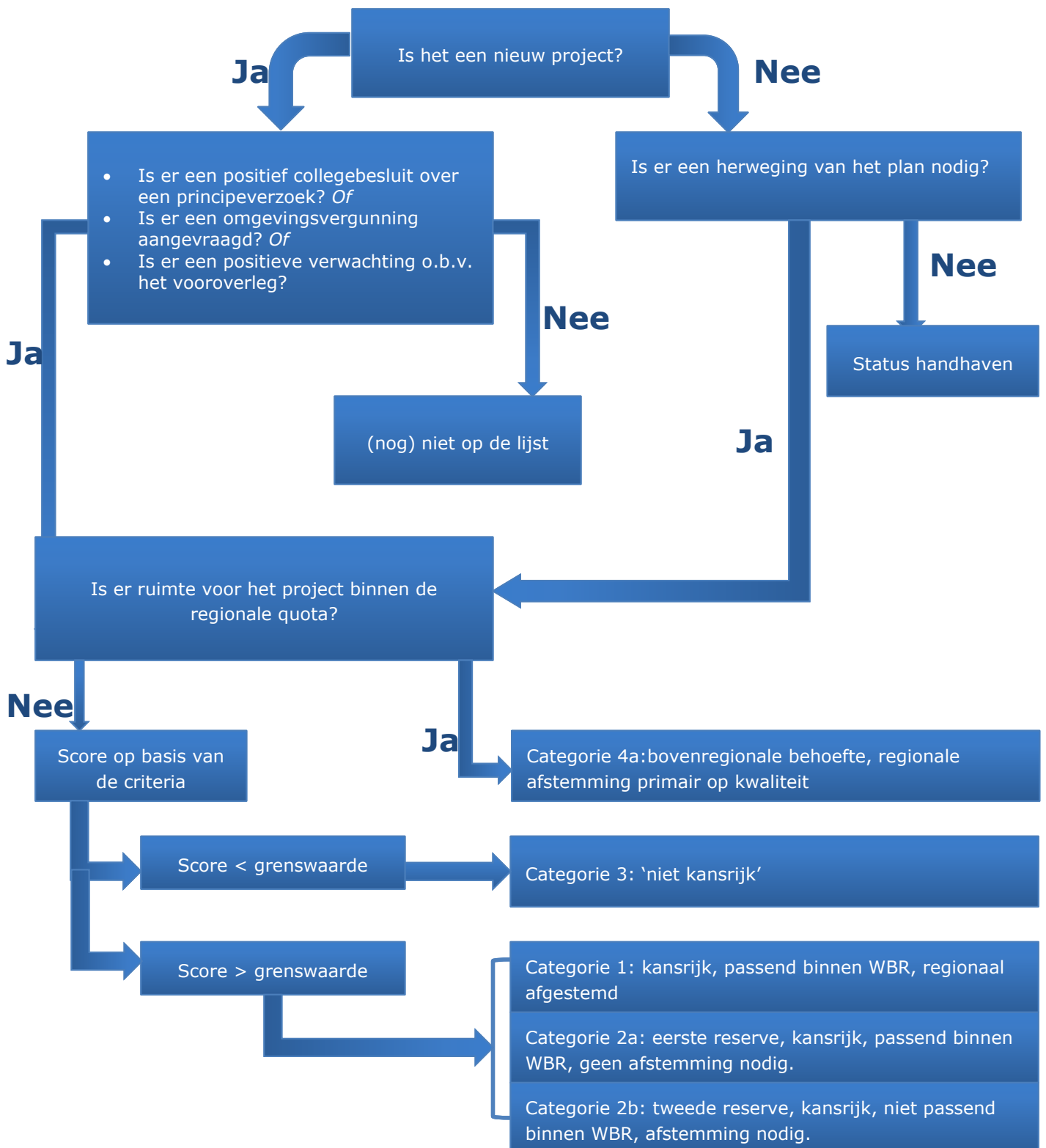
Categorie 4b) Projecten die voorzien in een (sub)regionale behoefte. (N.B. In Noordwijk is deze categorie niet van toepassing.)

N.B. Ten aanzien van de woningen op lijst 4a zijn in het verleden afspraken gemaakt op provinciaal niveau. Daarmee voldoen ze echter nog niet aan trede 1 van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

4. Stappenplan Afwegingskader: interne procedure en beslisboom

Als nieuwe plannen formeel worden ingediend komen deze binnen bij de Omgevingsdienst West Holland (ODWH). Als er niet automatisch een vergunning kan worden verleend, worden vragen uitgezet binnen de gemeente Noordwijk, de afdeling Ruimte en Samenleving, team Ruimtelijke Ontwikkeling is hierin coördinerend. Bij nieuwe plannen wordt onderstaande beslisboom doorlopen.





Nieuwe plannen (en dus welke slagingskansen zij hebben) worden beoordeeld en gewogen op diverse criteria. De criteria komen voort uit verschillende beleidskaders, afspraken binnen de regio en wet- en regelgeving. In bijgaande bijlage worden de afwegingscriteria benoemd.

Werkingsgebied Noordwijkse Woonagenda 2016 -2020 en het Afwegingskader woningbouwplannen Noordwijk

De Noordwijkse Woonagenda 2016–2020 en de Afwegingscriteria zijn niet van toepassing op vigerende bouwrechten. De Noordwijkse Woonagenda 2016 -2020 geldt voor nieuwe initiatieven en is van toepassing vanaf vaststelling door de gemeenteraad d.d. 25 augustus 2016. Gelet hierop vindt de toetsing op basis van de Noordwijkse Woonagenda niet plaats op bouwplannen die al in procedure zijn. Tevens dient bij lopende bouwplannen rekening te worden gehouden met aangegane juridische en financiële verplichtingen. De Noordwijkse Woonagenda en de Afwegingscriteria zijn alleen van toepassing op plannen waarover nog geen besluitvorming of overeenstemming is bereikt met de initiatiefnemer.

Beslissingsbevoegdheid:

Het vast laten stellen van het strategisch Afwegingskader woningbouwplannen is een collegebevoegdheid. Een (ver)plaatsing van een nieuw plan binnen de woningbouwplanlijst is een collegebevoegdheid.

Openbaarheid van woningbouwplannen

Bij plannen waarbij het college reeds een besluit op een principeverzoek of een omgevingsvergunning aanvraag heeft genomen, is er sprake van openbaarheid. Echter bij woningbouwplannen waarbij deze besluitvorming nog niet heeft plaatsgevonden en die nog in ontwikkeling zijn, zijn onderstaande artikelen van de Wet openbaarheid van Bestuur (WOB) van toepassing. Op basis hiervan zijn deze woningbouwplannen vertrouwelijk.

Artikel 10 WOB:

Lid 2 Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.



Bijlage bij

Afwegingscriteria nieuwe woningbouwprojecten Noordwijk

De afwegingscriteria worden onderstaand toegelicht.

1. Ruimtelijke afwegingen

Hoe past het project binnen de ruimtelijke kaders? Welke impact heeft het plan op de omgeving en welke bijdrage levert het aan de ambities van Noordwijk? Concreet betekent dit een toets op de volgende onderdelen:

- a. Past het binnen de provinciale kaders, voldoet het aan stappen 2 en 3 van de Ladder voor Duurzame verstedelijking?
 - i. Is er sprake van inbreiding (bestaand stedelijk gebied, BSG) en/of herbestemming / transformatie?
 - ii. Indien het plan buiten BSG gerealiseerd wordt: is er sprake van multimodale ontsluiting?
- b. Wat is de bijdrage aan een of meer sterren uit de omgevingsvisie (7-sterren concept). Wordt het gebied aangemerkt als urgent voor (stedenbouwkundige) ontwikkeling?
 - i. Hoe groot is de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen? (lost het een bestaande zwakte op, levert het nieuwe kwaliteit op, gaat het ten koste van iets?)
 - ii. Wat is de bijdrage aan leefbaarheid/identiteit/ economie/vitaliteit, beleidsmatige visie/kaders hiervoor. Is er sprake van behoud van een monument?
 - iii. Hoe passen de beoogde productmarktcombinatie en woonmilieu bij de ambitie van Noordwijk en bij de kaders vanuit de regio?

2. Woon kwaliteit/impact

Hoe past het plan bij de ambities en doelen van het woonbeleid van de gemeente Noordwijk? Wat is de bijdrage aan het algemeen woonbeleid (kwaliteit, architectuur, programma, woonvorm)? Worden bijzondere woonvormen gerealiseerd, welke bijdrage levert het project aan de sociale woningvoorraad en wat is de impact op de totale planlijst? Concreet betekent dit een toets op de vraag: draagt het project bij aan één of meer doelen uit de Noordwijkse Woonagenda? Anno 2016 zijn dit:

- a. Minimaal 30% sociaal waarvan minimaal 20% sociale huur en 20% middelduur
- b. Bedienen van starters/ouderen
- c. Draagt bij aan toekomstige flexibiliteit (functie/doelgroep kan eenvoudig aangepast worden)
- d. Realiseren van bijzondere kwaliteit op het gebied van zorg en/of duurzaamheid

3. Planologisch-juridische inspanningen

Hoeveel onderzoek ten behoeve van milieu- en omgevingsaspecten is nodig om tot besluitvorming te komen, welke impact is te voorzien? Is het project op basis van een eerste beschouwing eenvoudig of kansrijk, of wordt het als complex of onhaalbaar ingeschat?



4. Privaatrechtelijke verplichtingen gemeente

Is er een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar/initiatiefnemer en hoe hard is deze? Concreet betekent dit een toets op de volgende onderdelen:

- a. Juridische verplichting (status en gewicht overeenkomst)
- b. Financieel
 - i. Risicoprofiel gemeente: in hoeverre heeft het project invloed op de financiële of juridische risico's die de gemeente loopt?
 - ii. Verdienvermogen binnen het project: in hoeverre zit er voor de gemeente financiële winst of verlies in het project?

5. Haalbaarheid binnen 5 jaar

Hoe kansrijk is het project om in de komende vijf jaar gerealiseerd te worden? Is het realistisch om dit te verwachten en op basis waarvan? Concreet betekent dit een toets op de volgende onderdelen:

- a. Markttoets op afzetbaarheid (o.b.v. contacten met makelaars)
- b. Complexiteit proces van de opgave
 - i. Bijvoorbeeld verwerving van grond/vastgoed, te verwachten weerstanden, etc.
 - ii. Welke fasering is aangebracht? (worden complexe dingen als laatste uitgevoerd?)
 - iii. (nieuwe) regionale afstemming nodig?

Extra bestuurlijke afweging :

Bestuurlijke afweging vanuit maatschappelijk of strategisch belang

Is er sprake van een maatschappelijk of strategisch belang om dit project uit te voeren? Concreet betekent dit een toets op de volgende onderdelen:

- a. Is er sprake van een morele verplichting (gewicht toezegging/geschepte verwachtingen). Dit kan zowel richting de initiatiefnemer, de ontwikkelaar of de omwonenden zijn.
- b. Draagt het project bij aan bredere maatschappelijke doelstellingen, door bijvoorbeeld een combinatie van functies en voorzieningen.

c. Zijn er bijzondere (financiële) gevolgen voor de gemeente / gemeentelijke projecten die impact hebben op andere taken en ambities?



Gemeente Noordwijk

Vastgesteld d.d. 18 oktober 2016

Voorstraat 42 T (071) 36 60 000

2201 HW Noordwijk F (071) 36 20 021

Postbus 298 E gemeente@noordwijk.nl

2200 AG Noordwijk I www.noordwijk.nl