



Afwegingskader Woningbouw gemeente Ooststellingwerf

versie 1.3

Vastgesteld door de raad: 29 januari 2019

DATUM	Vastgesteld door de raad: 29 januari 2019
TITEL	Afwegingskader Woningbouwgemeente Ooststellingwerf
ONDERTITEL	versie 1.3
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ooststellingwerf
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer (Companen)
PROJECTNUMMER	085.103

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Opgaven en uitgangspunten	1
2.1	Opgaven woningvoorraad en woningmarkt	1
2.2	Kwantitatieve kaders bij woningbouw	3
2.3	Uitgangspunten kwalitatieve criteria woningbouw	3
3	Afwegingkader woningbouw	5
3.1	Doelstelling afwegingskader	5
3.2	Beoordeling woningbouwplannen via drie stappen	5
3.3	Stroomschema afwegingskader	6
3.4	Toelichting criteria Maatschappelijke meerwaarde	8
	Bijlage 1: Begrenzing bestaand stedelijk en landelijk gebied per kern	13

1 Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf streeft er naar om de woningvoorraad binnen haar gemeente te laten voldoen aan de huidige en toekomstige behoefte van haar inwoners. Dit geldt zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin. Bij het inspelen op de toekomstige behoefte spelen herstructurering van de bestaande voorraad, inspelen op demografische ontwikkelingen en verduurzaming een prominente rol. Aanpassing van de kwaliteit van de woningvoorraad vindt plaats zowel binnen de bestaande voorraad als via de bouw van nieuwe woningen.

De gemeente krijgt evenals veel andere gemeenten in de regio op middellange termijn (na 2025) te maken met minder huishoudens. Bij de kwalitatieve vernieuwing van de woningvoorraad is het dan ook van groot belang zorgvuldig om te gaan bij de planning van nieuwbouw in de gemeente. Waar is behoefte aan, waar dient de nieuwbouw bij voorkeur plaats te vinden, hoe benutten we de ruimte voor voorraauditbreiding het best? En hoe verkleinen we daarbij de risico's op leegstand, waardedaling of vraaguitval bij de bestaande voorraad?

De gemeente heeft Companen gevraagd om haar te ondersteunen bij het ontwikkelen van een afwegingskader om woningbouwplannen en -initiatieven te kunnen beoordelen op de kwalitatieve meerwaarde en wenselijkheid van bouwplannen. In dit document is een afwegingskader uitgewerkt waarmee woningbouwplannen en -initiatieven op kwaliteit en wenselijkheid kunnen worden beoordeeld. De uitgangspunten benoemd in de Woonvisie 2017 – 2022 (vastgesteld op 23 mei 2017) zijn daarbij richtinggevend voor de uitwerking van de beoordelingscriteria.

Op dit moment zijn er in de gemeente Ooststellingwerf veel plannen, initiatieven, ideeën en (potentiële) locaties voor nieuwbouw. De aantallen die daarmee samengaan overtreffen de ruimte die regionaal is overeengekomen voor de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente. Met dit afwegingskader wordt getoetst in hoeverre bouwplannen passen in de visie en de (kwantitatieve) ruimte die er in een bepaalde periode is. Door de kwalitatieve en kwantitatieve toets ontstaat een prioriteringslijst van bouwplannen en een kader om plannen in gang te laten zetten, aan te houden, in gesprek te gaan over fasering of planaanpassing, dan wel af te wijzen.

Het afwegingskader dat nu voor ligt is het resultaat van gesprekken met de afdeling Mens & Omgeving, bestaande beleidskaders en een groepsgesprek met ambtenaren vanuit diverse disciplines uit de organisatie (Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Volkshuisvesting, Leefbaarheid/dorpenbeleid, Wonen, Welzijn & Zorg en Duurzaamheid).

Het kader is geschikt om een beeld te verschaffen op welke wijze de gemeente plannen gaat beoordelen, maar wordt ook doorontwikkeld. Een normatief afwegingskader moet namelijk ook flexibel kunnen zijn.

2 Opgaven en uitgangspunten

2.1 Opgaven woningvoorraad en woningmarkt

Het afwegen van woningbouwplannen gebeurt in de context van de opgaven waarmee Ooststellingwerf te maken heeft en die zij ziet voor zichzelf. De opgaven komen ook op verschillende manieren terug in de Woonvisie 2017 – 2022. Hieronder zijn de opgaven vermeld vanuit hun relatie tot de woningvoorraad en de nieuwbouw.

Verduurzaming van de woningvoorraad

Internationale klimaatafspraken over het verduurzamen van de samenleving worden steeds meer geconcretiseerd op nationaal en lokaal niveau. Een van de kernopgaven daarbij is het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Het betekent dat moet worden toegewerkt naar een woningvoorraad die energie- én CO₂-neutraal is. Een deel van deze opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Een ander deel vindt plaats door het vervangen van oude (slecht te isoleren) woningen door energiezuinige en toekomstbestendige woningen. De gemeente Ooststellingwerf stelt hierbij kaders voor de ambities voor nieuwbouw. Een deel werd eerder al verwoord in de Versnellingsagenda – Duurzaam Ooststellingwerf 2030.

Inspelen op de vergrijzing

Evenals in veel andere regio's in Nederland is in de gemeente Ooststellingwerf sprake van vergrijzing van de bevolking. Het heeft te maken met het ouder worden van mensen en een lager geboortecijfer, maar ook met het wegtrekken van jongeren naar de stad (vanwege bijvoorbeeld werk, studie of de liefde). Daarnaast zijn er steeds meer ouderen-*huishoudens*, ook in absolute zin. Dit komt door het langer zelfstandig wonen van ouderen (door overheid gestimuleerd, maar ook door ouderen zelf gewenst). Ouderen zijn tot op latere leeftijd gezond en wonen langer thuis, ook als de partner komt te overlijden. Veroudering van de huishoudens in de gemeente heeft een aantal consequenties voor bewoning en woningbehoefte.

- Groeiende behoefte aan woningaanpassing (vooral individuele woningaanpassing van de bestaande woningvoorraad).
- Een toename van de woningbehoefte waar zorg en begeleiding georganiseerd kan worden (ambulante zorg, maar ook via geclusterde nieuwbouw voor ouderen, liefst kleinschalig).
- De toevoeging van kwalitatief goede gezinswoningen ten behoeve van huisvestingsmogelijkheden voor jonge stellen en doorstromende gezinnen (als gevolg van het 'bezet' houden van gezinswoningen door ouderen).
- Levensloopbestendig gebouwde woningen (voor toekomstige behoeften ouder wordende bewoner).

Inspelen op de huishoudensgroei tot circa 2025: korte versus lange termijn perspectief

Huishoudens- en bevolkingsprognoses tonen aan dat de huishoudensomvang in Ooststellingwerf de komende jaren nog licht zal groeien. De gemeente verwacht met de verdubbeling van de N381 (Donkerbroek-Oosterwolde), met de realisatie van het Biosintrum en met de versterking van de recreatieve sector die groei extra te stimuleren. De opgave ligt er om de verwachte groei op een goede manier te accommoderen, met woningen waar ook in de toekomst vraag naar is. Dit zal veel te maken hebben met de plek en het voorzieningenniveau in de omgeving. In de Woonvisie 2017-2022 heeft de gemeente kaders gesteld voor de plek waar nieuwbouw bij voorkeur dient te worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er ingezet wordt op inbreiding vóór uitbreiding en het behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Met de regionale huishoudensgroei wordt verwacht dat er behoefte is aan een groei van de woningvoorraad van ongeveer 190 woningen in Ooststellingwerf tot en met 2025 (bron: KAW, 2017). In het huidige economische hoogtij is de woningvraag op de markt ook hoog. Het vergroot de ontwikkelkansen op dit moment en ontwikkelaars willen graag bouwen voor de huidige vraag. De gemeente wenst hier graag in te kunnen voorzien, maar heeft tegelijkertijd als taak een goede afweging te maken in de vraagbehoefte op korte termijn en de woningbehoefte op lange termijn. Het bedienen van de marktvraag op dit moment mag niet in de weg staan dat maatschappelijk gewenste projecten geen ruimte (kunnen) krijgen of dat het leidt tot vraaguitval of verpaupering in andere delen van de woningvoorraad. De beste plannen gaan gepaard met het onttrekken van woningen waar nu al of binnen afzienbare tijd minder vraag naar is.

Leefbaar houden van de dorpen

Demografische ontwikkelingen zullen het eerst gevolgen hebben in de kleine kernen van de gemeente. Door te investeren in woningkwaliteit, herstructurering en aandacht te houden voor het voorzieningenniveau kan de leefbaarheid in de dorpen gestimuleerd worden. Herontwikkeling kan bovendien een grote bijdrage leveren aan het tegengaan van leegstand en verpaupering. Door aandacht voor een goede mix van bewonersgroepen kan worden bijgedragen aan draagvlak van bepaalde voorzieningen of aan de sociale kracht van een dorp.

Wonen, Welzijn en Zorg

De gemeente heeft samen met haar maatschappelijke partners de taak om bij te dragen aan de woonmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen die enige vorm van zorg of begeleiding nodig hebben bij het wonen. In de Woonvisie 2017-2022 worden de doelgroepen genoemd die de komende jaren aandacht krijgen. Ook nieuwbouw kan bijdragen aan de invulling van deze opgave. Bij de beoordeling moet worden gelet op de kwaliteit van de locatie (bijvoorbeeld voorzieningen) en de wijze waarop zorg georganiseerd kan worden.

2.2 Kwantitatieve kaders bij woningbouw

Omdat de groeiverwachtingen van de gemeente beperkt zijn, is de tijd van het ongebreideld toevoegen van woningen aan de woningbouwvoorraad voorbij. Sterker, met het oog op de demografische ontwikkelingen op termijn focust de gemeente zich vooral op plannen die de structuur en kwaliteit van de kernen versterken. Herstructurering (sloop-nieuwbouw), transformatie en herbestemming krijgen daarbij steeds meer een voorkeur. Ooststellingwerf maakt met de vijf gemeenten in de regio Zuidoost-Fryslân en de provincie Fryslân afspraken over woningbouw en de netto voorraadtoevoeging die in elke gemeente (nog) nodig is. Deze regionale afspraken vormen het kwantitatieve kader bij de toets van de woningbouwplannen.

De afspraken voor het *woningbouwwolume* (netto toevoegingen in de voorraad) kunnen periodiek op bestuurlijk niveau binnen de regio worden herijkt.

Huidig woningbouwwolume Ooststellingwerf

Onlangs heeft er regionale afstemming plaatsgevonden over de herijking van het woningbouwwolume. Op 21 maart 2018 is een woningbouwwolume overeengekomen van netto 305 woningen voor Ooststellingwerf in de periode 2016–2025). Hierbij kunnen de zorgwoningen bij de projecten Sinnehiem en Rikkingahof (56 woningen) buiten de aantallen worden gehouden.

Het kan voorkomen dat er bestuurlijk wordt besloten dat bepaalde bouwprojecten (absolute) voorrang dienen te krijgen bij de uitvoering. Een dergelijk besluit wordt apart meegenomen bij de kwantitatieve toets en kan gevolgen hebben voor prioritering van overige projecten.

2.3 Uitgangspunten kwalitatieve criteria woningbouw

Om de maatschappelijke meerwaarde van de bouwplannen te kunnen toetsen is een set met beoordelingscriteria samengesteld. Deze criteria zijn afgeleid uit de vijf thema's uit de Woonvisie 2017-2022: Nieuwbouw, Duurzaamheid, Wonen, Welzijn & Zorg, Betaalbaarheid & Beschikbaarheid en Leefbaarheid.

De gemeente heeft onderstaande zaken in de Woonvisie 2017-2022 benoemd of vertaald naar de context van nieuwbouw:

- De uitbreidingsbehoefte in de periode t/m 2025 vindt (hoofdzakelijk) plaats in de drie hoofdkernen Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde). **Nota bene:** de raad heeft op 17 juli 2018 per amendement (# 013) besloten dat er in de puntentoekenning van het afwegingskader geen verschil gemaakt wordt tussen grote en kleine kernen.
- Nieuwbouwplannen binnen de bebouwde omgeving (bestaand stedelijk gebied) hebben de voorkeur boven bouwen buiten de bebouwde kom (landelijk gebied). Inbreiding gaat voor uitbreiding.
Nota bene: de raad heeft op 17 juli 2018 per amendement (# 012) besloten dat er in de puntentoekenning geen verschil meer gemaakt wordt tussen inbreiding en uitbreiding als er in de betreffende kern geen inbreidingslocatie aanwezig is.
- Nieuwbouwplannen die oplossingen bieden voor ruimtelijke vraagstukken hebben een pré.
- Nieuwbouwplannen die bijdragen aan de vitaliteit/kwaliteit van (kleine) kernen hebben een grote pré.
- Tegen kleine particuliere initiatieven (individueel of collectief) kijkt de gemeente positief aan in het kader van maatwerk, flexibiliteit en/of passendheid bij een concrete woonwens. Maar gelet op de omvang van het aantal particuliere initiatieven worden zij ook meegenomen in het afwegingskader.
- Nieuwbouw is zeer energiezuinig.
- Nieuwbouw is toekomstbestendig, qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij kan het qua woningtype gaan om geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel jongeren als ouderen behoren hiertoe.

3 Afwegingkader woningbouw

3.1 Doelstelling afwegingskader

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de beoordeling van woningbouwplannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Ooststellingwerf.
- Een bijdrage leveren aan een duurzame woningvoorraad (energiezuinig en CO₂-neutraal) in de gemeente Ooststellingwerf.
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kernen.
- Het behoud van leefbare dorpen.
- Het tegengaan van leegstand van woningen, verpaupering of incourant vastgoed.
- Het stimuleren van duurzaamheid.

Het afwegingskader biedt een kader voor een goede beoordeling van woningbouwplannen op hun maatschappelijke meerwaarde, gebaseerd op een aantal heldere criteria.

3.2 Beoordeling woningbouwplannen via drie stappen

Volgens drie opvolgende stappen beoordeelt de gemeente in hoeverre nieuwe woningbouwplannen aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities en uitgangspunten. Het gaat om de volgende stappen:

1. **Toets op Maatschappelijke meerwaarde;** tijdens deze stap wordt als eerst de *aard van het bouwplan* beoordeeld. Gekeken wordt daarbij naar de vraag of er sprake is van voorraauditbreiding en/of voorraadvernieuwing en naar de ruimtelijke inpassing (inbreiding boven uitbreiding). Projecten die geen beslag leggen op het woningbouwvolume worden positiever beoordeeld. Als de aard van het project bepaald is, dan worden plannen getoetst op de wijze waarop zij aan de *kwalitatieve ambities* van de gemeente tegemoet komen. De kwalitatieve waarde wordt beoordeeld op basis van een score op verschillende criteria. De score voor de aard en de kwaliteit van het bouwproject tezamen bepaalt de Maatschappelijke meerwaarde. Een lage eindscore hiervoor betekent dat het plan (in huidige vorm) niet kan worden voortgezet.
2. **Kwantitatieve toets;** na een positieve beoordeling van de Maatschappelijke meerwaarde, wordt het aantal woningen uit het project dat zorgt voor voorraauditbreiding vergeleken met het overeengekomen woningaantal uit het woningbouwvolume en de reeds ingevulde harde plancapaciteit. Als er voldoende ruimte beschikbaar is voor het plan volgt op dit aspect een positief oordeel. Als er meerdere plannen zijn met een goede score op Maatschappelijke meerwaarde, dan worden deze plannen geprioriteerd op volgorde van Maatschappelijke meerwaarde.
3. **Eindoordeel;** de laatste stap is de vorming van een eindoordeel dat duidelijk maakt hoe de gemeente wenst te reageren op het bouwplan. Bij goede plannen met een hoge Maatschappelijke meerwaarde is er een intentie om mee te werken. Als blijkt dat er een tekort is aan woningbouwvolume, dan zal de gemeente de initiatiefnemer de mogelijkheid om uitstel/fasering van het project aangeven. Projecten komen dan wel op de definitieve projectenlijst te staan. De datum van indienen van een project is leidend voor de volgorde voor medewerking aan projecten.
Projecten met een *matige tot slechte score* op Maatschappelijke meerwaarde worden afgewezen.

Plannen met een *gemiddelde score* op Maatschappelijke meerwaarde komen pas in aanmerking voor medewerking zodra er ruimte ontstaat in de plancapaciteit. Vanaf het moment dat er ruimte ontstaat worden deze plannen nog één kalenderjaar *On Hold* gezet om de mogelijkheid te houden voor kwalitatief goede (dus betere) plannen. Worden er na één kalenderjaar na het ontstaan van kwantitatieve ruimte geen andere plannen ingediend die een kwalificatie 'goed' scoren, dan wordt aan het *gemiddeld* scorende plan medewerking verleend. In de tussentijd krijgt de initiatiefnemer van dat project de gelegenheid om het bouwplan aan te passen zodat er een hogere meerwaarde wordt gecreëerd. Een verbeterd plan wordt dan als een nieuwe aanvraag (principeverzoek, aanvraag omgevingsvergunning of verzoek wijziging bestemmingsplan) beschouwd.

Aldus ontstaan er twee volgordelijsten: een 'groene' lijst met kwalitatief hoog scorende bouwinitiatieven en een 'gele' lijst met initiatieven die gemiddeld scoren.

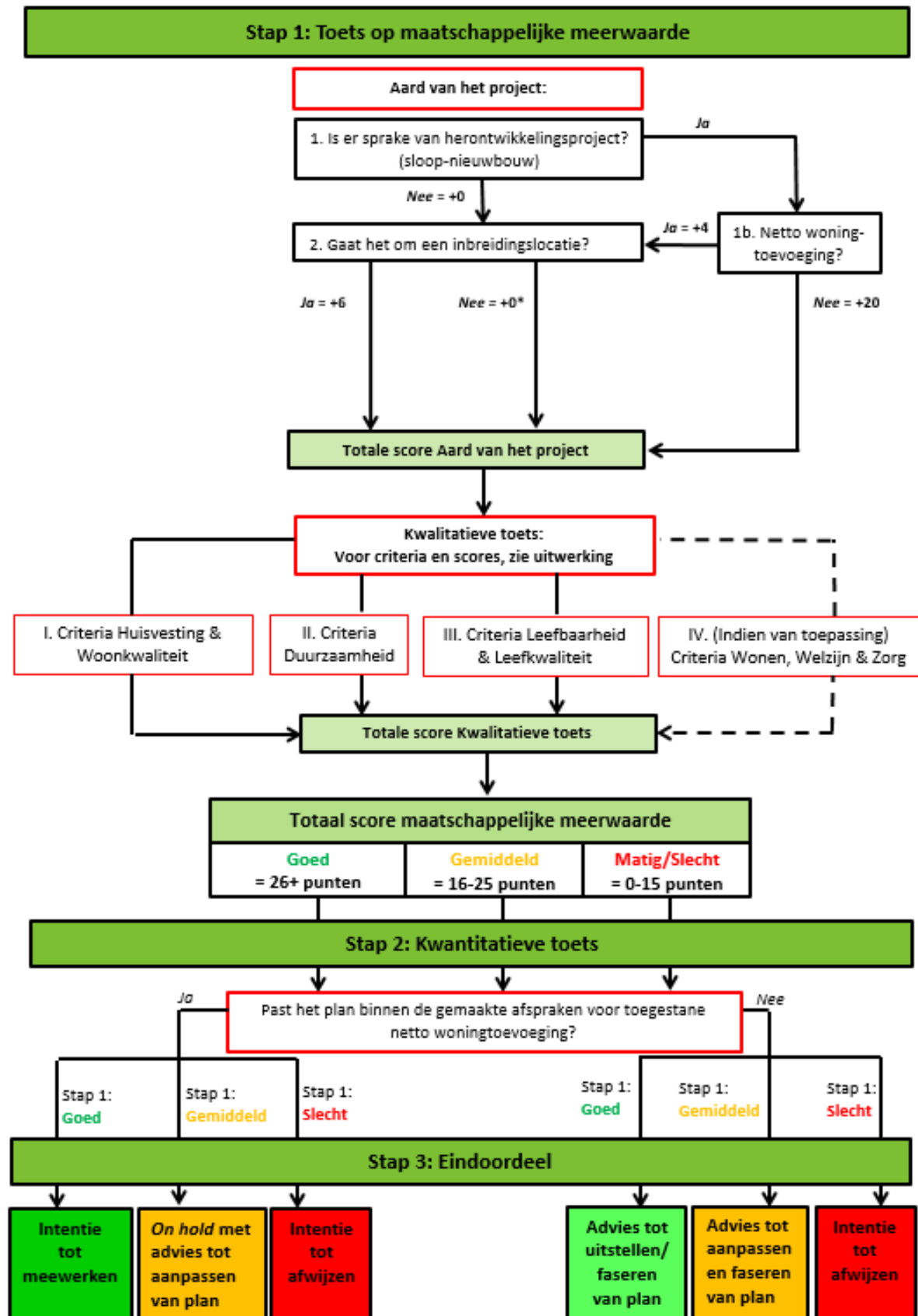
Voor zover de best scorende groene initiatieven passen in de kwantitatieve ruimte voor woningtoevoeging kunnen zij doorgaan in de planologische procedure. De overige groene projecten zijn in afwachting van het beschikbare bouwvolume alvorens zij door kunnen in de planologische procedure. Deze projecten krijgen dezelfde dagtekening voor de plaatsing op de woningbouwlijst. Nieuwe initiatieven vanaf dat moment krijgen een latere dagtekening op de lijst en sluiten daarmee achteraan de projectenlijst.

De gele projectenlijst wordt bijgehouden *op volgorde van kwaliteit* en niet op beoordelingsmoment. Deze lijst krijgt pas enige status zodra er te weinig groene initiatieven op de lijst staan om het (eventueel) aanwezige bouwvolume in de gemeente mee te vullen. Op het moment dat er ruimte beschikbaar komt wordt aan de best scorende 'gele' initiatieven (voor zover die passen in de beschikbare bouwvolume passen) een dagtekening vastgesteld. Vanaf dat moment worden die projecten gedurende één jaar *On Hold* (in de wacht) gezet. Na dat jaar wordt bekeken of er nog altijd ruimte voor is. Is dat het geval, dan kan het initiatief verder in de planologische procedure.

3.3 Stroomschema afwegingskader

Voor de toetsing van woningbouwplannen binnen het afwegingskader kan het stroomschema, afgebeeld op de volgende pagina, worden doorlopen. In paragraaf 3.4 worden de beoordelingscriteria nader toegelicht.

Figuur 1: Stroomschema afwegingskader woningbouw



*zie toelichting in paragraaf 3.4 onder punt 2.

3.4 Toelichting criteria Maatschappelijke meerwaarde

Voor de beoordeling van de Maatschappelijke meerwaarde werken we met toetsingscriteria, waarbij punten worden toegekend. Afhankelijk van de aard en de kwaliteit van het bouwplan kan een project theoretisch 55(+6) punten scoren. In de praktijk zal deze score - ook bij de betere projecten - een stuk lager zijn. De punten worden opgeteld om bestaande projecten te prioriteren. Bovendien wordt gewerkt met een basiskwalificatie van de Maatschappelijke waarde: 'goed' als het project meer dan 25 punten scoort, 'gemiddeld' als het project 16 t/m 25 punten scoort en 'matig/slecht' als het project 15 punten of minder scoort.

Aard van het project

Het eerste toetsingscriterium betreft de aard van het project. Hierbij worden de volgende aspecten nagegaan:

1. Is er sprake van een herontwikkelingsproject?
Hierbij gaat het om projecten waarbij sprake is van de sloop van een of meerdere (kwalitatief matige/slechte) woningen en de ontwikkeling van een of meerdere woningen. Sloop van woningen wordt extra gewaardeerd in het kader van de vernieuwingsopgave in de woningvoorraad en duurzaam ruimtegebruik van de bebouwde omgeving. Herontwikkeling en/of herbestemming zonder sloop van woningen zien wij in dit kader niet als herontwikkeling. Kwalitatieve verbeteringen in de ruimtelijke omgeving komen terug bij de kwalitatieve criteria (Leefbaarheid & Leefkwaliteit).
- 1b. Is sprake van woningtoevoeging of niet? Dit is qua aard van de woningbouwplannen de meest cruciale. Als er geen sprake is van netto-toevoeging, dan wordt er geen beslag gelegd op het toegestane woningbouwvolume, maar wordt wel kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad in de gemeente. Tegenover dit type bouwprojecten staat de gemeente erg positief. Door toekenning van 20 punten komt een dergelijk project al snel aan de benodigde punten voor een positieve beoordeling op Maatschappelijke meerwaarde.
2. Is het project binnen bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Romte 2014 (inbreiding) of niet (uitbreiding)? Voor de geografische afbakening van wat stedelijk/ landelijk gebied is wordt verwezen naar bijlage 1 met kaarten waarop de begrenzingen per kern in de gemeente Ooststellingwerf zijn ingetekend en/of zijn gedefinieerd.
Op verzoek van de raad is de eerdere versie van het afwegingskader geamendeerd, waardoor er bij bouwprojecten in kleine dorpskernen ook punten kunnen worden toegekend als er sprake is van uitbreiding buiten de bebouwde kom. Dit geldt alleen in die gevallen waarbij er geen andere (potentiële) bouwlocatie binnen de dorpskern (bestaand stedelijk gebied) beschikbaar is.

Verskillende typen bouwprojecten leiden tot onderstaande indeling en puntentoekenning naar aard:

- | | |
|--|-----------|
| • Project zonder netto woningtoevoeging (sloop-nieuwbouw): | 20 punten |
| • Project met herontwikkeling (met netto toevoeging) binnen stedelijk gebied: | 10 punten |
| • Project met herontwikkeling (met netto toevoeging) in landelijk gebied: | 4 punten |
| • Project binnen bestaand stedelijk gebied: | 6 punten |
| • Project aan de rand van een kleine kern
(indien geen alternatieve locaties beschikbaar zijn): | 6 punten |
| • Project aan de rand van een kleine kern
(met betere - potentiële - ontwikkellocaties binnen de kern): | 0 punten |
| • Project in het buitengebied/landelijk gebied: | 0 punten |

In de toepassing van het kader zullen projecten, waar sprake is van verdunning van de woningvoorraad of waarvoor een één-op-één plan gemaakt wordt, al vrij snel hoog scoren op Maatschappelijke waarde. Omdat er *de facto* altijd ruimte is voor dit type projecten zal medewerking vaak plaats (kunnen) vinden.

Kwalitatieve beoordelingscriteria

Themavelden

De themavelden waarop de kwaliteit van de bouwplannen worden beoordeeld zijn:

1. Huisvesting & Woonkwaliteit
2. Duurzaamheid
3. Leefbaarheid & Leefkwaliteit
4. Wonen, Welzijn & Zorg (indien van toepassing)

Toekennen van punten

Het toekennen van punten bij de verschillende criteria kan alleen geschieden als bij de aanvraag van het initiatief duidelijk is of aannemelijk wordt gemaakt dat aan een bepaald kwaliteitscriterium wordt voldaan. Is iets niet bekend, dan kunnen geen punten worden toegekend. Het signaal richting initiatiefnemers is dus: 'hoe concreter, hoe beter'.

Uitwerking criteria en puntentoekening per themaveld

I. Huisvesting & Woonkwaliteit

Deze criteria liggen besloten in de wens van de gemeente om bepaalde doelgroepen te bedienen en/of bepaalde woningtypen aan de woningvoorraad toe te voegen. Ze zijn verweven in de ambities uit de Woonvisie 2017-2022 en worden hier geconcretiseerd.

I. Huisvesting & Woonkwaliteit	nee	enigszins	zeker
A. Het plan voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen van de gemeente (benoemd in de Woonvisie 2017-2022) - Senioren - Groepen die zorg en begeleiding bij het wonen nodig hebben (woon-zorgconcept)	0	1	2
B. Het plan legt nadruk op de ontwikkeling van grondgebonden woningen (gericht op doorstroming)	0	1	2
C. Het plan voorziet in levensloopbestendige woningen	0	1	2
D. Het plan voorziet in woonproducten (combinaties van type, eigendom en prijssegment) waar op korte en lange termijn behoefte aan is (benoemd in de Woonvisie 2017-2022 en aanwezige marktstudies)	0	1	2

I.A: In de Prestatieafspraken van de gemeente Ooststellingwerf zijn hier de aanknopingspunten voor te vinden. In de Woonvisie 2017-2022 wordt weinig ingezet op de ontwikkeling van specifieke doelgroepwoningen. Wel worden woon-zorgwoningen gericht op senioren en bijzondere doelgroepen als gewenst woonconcept. Deze worden nu het huidige kader extra gewaardeerd.

I.B: In de wens te komen tot meer doorstroming (zowel van jonge stellen en gezinnen als ouderen worden plannen met grondgebonden woningen extra gewaardeerd. Dit heeft enerzijds te maken met de overwegende wens van verhuisgeneigde ouderen te verhuizen naar een kleinschalige grondgebonden woning (al dan niet in een woonzorgzone), maar bovenal vanwege de vraag naar grondgebonden woningen van jonge stellen en gezinnen die moeilijk aan een kwalitatief goede (gewenste) woning komen omdat de aanwezige (betaalbare) voorraad gezinswoningen vaak en nog lang door ouderen bewoond blijven (bron: Companen 2018).

I.C: De wens van de gemeente is om met het oog op de toekomst meer woningen op voorraad te hebben die geschikt (te maken) zijn voor bewoning door een groeiende groep ouderen. Landelijke eisen rondom levensloopbestendigheid dienen bij de beoordeling als basis.

I.D: Periodiek laat de gemeente lokaal marktonderzoek uitvoeren rondom de kwalitatieve behoefte. Als hieruit blijkt dat er tekorten aan specifieke woningtypologieën of marktsegmenten ontstaan, wordt dit criterium

gebruikt om plannen op te beoordelen. Momenteel wordt in de Woonvisie 2017-2022 de studie van KAW uit 2017 omarmd, waarin een behoefte wordt genoemd aan de toevoeging van grondgebonden koopwoningen in het prijssegment tot € 200.000,--. Dit wordt verder niet gedifferentieerd naar kern.

II. Duurzaamheid

II. Duurzaamheid	nee	enigszins	zeker
A. Energiezuinigheid ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit. (BENG-norm voor 2020) is de referentie voor enigszins, energieneutraal is referentie voor zeker)	0	2	4
B. Woningen zijn CO ₂ -neutraal (woningen met gasaansluiting is nee, gasloze woningen is enigszins, volledig neutraal is zeker)	0	3	6
C. In het plan wordt rekening gehouden met het gebruik van bio-based materialen	0	1	4
D. Het plan houdt rekening met klimaat-adaptatie (hitte/verkoeling, waterberging)	0	1	2

II.A: Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuw te bouwen woningen voldoen aan de landelijke BENG-normen (Bijna energie neutraal gebouw). Als een bouwproject nu al voldoet aan de scores voor BENG, dan scoort het project 2 punten. Voldoen de woningen in het plan volledig aan energieneutraliteit (EPC=0) of is sprake van een energieopwekkend project, dan scoort het plan 4 punten. Bij EPC=0 gaat het overigens om gebouw-gerelateerde energie (verwarmen, verlichten, ventileren) en dit is exclusief gebruiks-gerelateerde energie (koken, huishoudelijke apparaten). Dat relateert aan een Nul-op-de-meter-norm en wordt hier buiten beschouwing gelaten.

II.B: Op 1 juli 2018 is de wettelijke aansluitingsplicht voor woningen voor aardgas vervallen. Netbeheerders beschouwen het niet meer als wettelijke taak om woningen aan te sluiten op gas. Zij kunnen dat alleen nog doen als de gemeente zelf daartoe ruimte biedt (meestal voor uitzonderingssituaties). In de toekomst moeten woningen voorzien zijn van alternatieve warmtesystemen. *All-electric* oplossingen en warmtepompen zullen breed worden toegepast, maar ook andere technische oplossingen zijn denkbaar. Bouwplannen die uitgaan van gasloze warmteoplossingen worden beoordeeld met 3 punten. Wanneer het project gepaard gaat met een volledig CO₂-neutraal concept (eventueel via de inkoop van CO₂-neutraal opgewekte stroom elders, of via compensatie van CO₂-uitstoot van de woningen elders), dan worden 6 punten toegekend.

NB. In principe kan het ook voorkomen dat er CO₂-neutrale woningen worden gebouwd mét gasvoorziening. Ook dan geldt een toekenning van 6 punten. Initiatiefnemer zal dat dan wel duidelijk moeten aantonen.

II.C: De gemeente Ooststellingwerf wil zich graag profileren op het gebied van Biobased Economy (Woonvisie 2017-2022 en Versnellingsagenda 2030). In dit licht is een criterium opgenomen dat projecten die aantoonbaar natuurlijke grondstoffen en materialen gebruiken bij de productie van de woning(en) punten kunnen krijgen op dit aspect.

II.D: Door veranderingen in het weer krijgen we steeds vaker te maken met extreem weer (hitte, perioden van droogte of juist regen, plensbuien). Zeker in de stedelijke gebieden is ruimte voor waterberging om piekbelasting bij regenwater op te vangen belangrijk. Ook verkoelende (en in de winter isolerende) daken of schaduwplekken worden gewaardeerd. Er zijn diverse oplossingen mogelijk (op woningniveau en projectniveau) die leiden tot een puntentoekenning.

III. Leefbaarheid en leefkwaliteit

III. Leefbaarheid & Leefkwaliteit	nee	enigszins	zeker
A. Het plan draagt bij aan het in stand houden van specifieke voorzieningen in het dorp of kern (bewonersgroepen/draagvlak)	0	1	2
B. Het plan zorgt voor de herbestemming van een karakteristiek/beeldbepalend gebouw	0	1	2
C. Het plan biedt een concrete oplossing van een onwenselijke situatie in een gebied (ruimtelijk, qua uitstraling of qua veiligheid), bijv.: - vervallen en verpauperde gebouwen (zowel in de kernen als in het landelijk gebied). - leegstand (ook ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing) - ruimtelijke 'rotte kiezen', m.n. in kernen (braakliggend gebied, verpauperende bedrijfsterreinen) - herbestemming/ functieverandering gebied t.b.v. revitalisering i.c.m. wonen	0	1	2
D. Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit van een kern	0	1	2
E. In het plan is goed bereikbaar en/of er is aandacht voor een goede ontsluiting voor auto- en langzaam verkeer	0	1	2
F. Het plan biedt een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke omgeving en heeft respect voor landschapstype en karakteristiek van de locatie, bijvoorbeeld: - behoud van openheid buitengebied/ voorkomen van versnippering - rekening houden met bebouwingsstructuren esdorpen en lintbebouwing - creëren van meerwaarde, door toepassing "Handleiding inpassen erven Ooststellingwerf" - behoud van (openbaar) groen	-3	0	1

III.A: Het gaat hierbij om een duidelijke bijdrage aan het draagvlak voor voorzieningen. Als bekend is dat bepaalde voorzieningen onder druk staan (bijvoorbeeld het leerlingenaantal op een basisschool of het economisch draagvlak van dorpswinkels) en er wordt aannemelijk gemaakt dat de woningbouw een duidelijke relatie heeft met het in stand houden van deze lokale voorzieningen, dan kunnen hier punten voor worden toegekend. Een ligging buiten een dorpskern kan ook bijdragen aan het voorzieningenniveau in de nabijgelegen kern.

III.B: Het kan gaan om herbestemming van kenmerkende panden met historische of beeldbepalende gebouwen. Monumentaliteit kan daarbij ook een rol spelen.

III.C: Onwenselijke situaties worden bepaald door gemeentelijk beleid. In de ruimtelijke (beleids-)notities of raadsbesluiten van gemeentelijk, regionaal- of provinciaal beleid worden hier aanknopingspunten voor gevonden.

III.D: Een bouwproject kan door het ontwerp of functie bijdragen aan de sociale kwaliteit van een kern (of buurt). Te denken valt aan ruimte voor ontmoeting of een bijdrage aan een gewenste mix van bewonerssamenstelling. Ook aandacht voor sociale veiligheid of een prettige verblijfskwaliteit kan hierbij worden gewaardeerd met een score.

III.E: De toekenning van punten hangt samen met een oordeel over bereikbaarheid van de woningen, maar ook met een goede en veilige verkeersafhandeling ter plaatse.

III.F: Ruimtelijke kwaliteit staat hoog in het vaandel bij de gemeente Ooststellingwerf. Wanneer plannen de huidige kwaliteit of uitstraling negatief beïnvloeden volgen hieruit minpunten (-3). Is er sprake van een goede inpassing waarbij kwaliteit wordt toegevoegd, dan wordt dit beloond met 1 (extra) punt (bovenop de eventuele punten die al gepaard gaan met criterium III.C).

IV. Wonen, Welzijn en Zorg (indien van toepassing)

De criteria bij dit onderdeel zijn alleen van toepassing bij projecten die gericht zijn op woonvormen waarbij zorg en/of begeleiding wordt geboden. De criteria zijn aanvullend en kunnen er voor zorgen dat een goed project meer kwaliteitspunten toebedeeld krijgt, dan een project zonder woon-zorgcomponent. Tegelijkertijd kan het zijn dat als een woon-zorgproject niet voldoet aan deze criteria dat het project sterk negatief wordt beoordeeld. Dat voorkomt dat 'suboptimale' woonzorgplannen worden gerealiseerd in de gemeente.

IV. Wonen, Welzijn & Zorg	nee	enigszins	zeker	N.v.t.
A. De locatie van het plan is geschikt voor de huisvesting van de beoogde doelgroep	-5	0	2	0
B. De benodigde zorg kan op een (duurzaam) effectieve en manier georganiseerd worden	-5	0	2	0
C. Het ontwerp van de wooneenheden in het plan zijn zodanig dat (langer) zelfstandig wonen mogelijk wordt.	-2	1	2	0

IV.A: Beoordeling hiervan hangt samen met de ligging nabij voorzieningen, toegankelijkheid/begaanbaarheid van het gebied, maar ook in relatie met belangen van omwonenden en/of gevaarlijke situaties voor de beoogde doelgroep.

IV.B: Het gaat hierbij om dat ambulante zorg snel bereikbaar kan zijn (ook 's nachts) en/of dat zorg op een efficiënte manier geleverd kan worden. Bij concepten waarbij wonen en zorg zijn gescheiden moet duidelijkheid gegeven worden over de verhuur aan of zorg/begeleiding via zorgpartijen (samenwerkingsafspraken/-intenties). Ook een goed plan rondom mantelzorg bij individuele woningbouwplannen kan als (enigszins) positief worden beoordeeld (afspraken met de mensen uit de directe of sociale omgeving).

IV.C: Woonconcepten die zelfstandige wooneenheden bevatten of waarin de mate van zelfstandigheid (of ruimtebehoefte) meebeweegt met de behoeften van de doelgroep, worden hierbij positief gewaardeerd.

Bijlage 1: Begrenzing bestaand stedelijk en landelijk gebied per kern



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Relevante definities (bron: Verordening Romte Fryslân 2014)

1.15 Bestaand stedelijk gebied:

het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing [bestaand stedelijk gebied](#), of zoals sinds 1 januari 2010 opgenomen in een onherroepelijk ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke functies, met uitzondering van de stedelijke functies die pas kunnen worden gerealiseerd op grond van in dat ruimtelijk plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

1.16 Bestaande bebouwing:

[bebouwing](#) die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig is of waarvoor een bouwvergunning is verleend dan wel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend.

1.37 Herstructurering:

het proces waarbij verouderde woonwijken, bedrijventerreinen en recreatieterreinen opnieuw worden ingericht en waarbij de bestaande functie van het terrein gehandhaafd blijft.

1.51 Ladder voor duurzame verstedelijking:

de verantwoording van het ruimtegebruik zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.52 Landelijk gebied:

het gebied buiten het [bestaand stedelijk gebied](#).

1.85 Stedelijke functies:

functies die gekoppeld zijn aan het functioneren van kernen (dorpen en steden), waaronder worden verstaan woningen, functioneel niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het [landelijk gebied](#) gebonden bedrijven, zakelijke en commerciële dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen en sportvoorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, nutsvoorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen.

1.89 Uitbreidingslocatie:

een locatie voor de uitbreiding van het [bestaand stedelijk gebied](#) van een kern ten behoeve van nieuwe stedelijke functies.

1.98 Woonplan:

een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat - met uitzondering van de Waddeneilanden - tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio.

Oosterwolde



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Appelscha



Legenda:

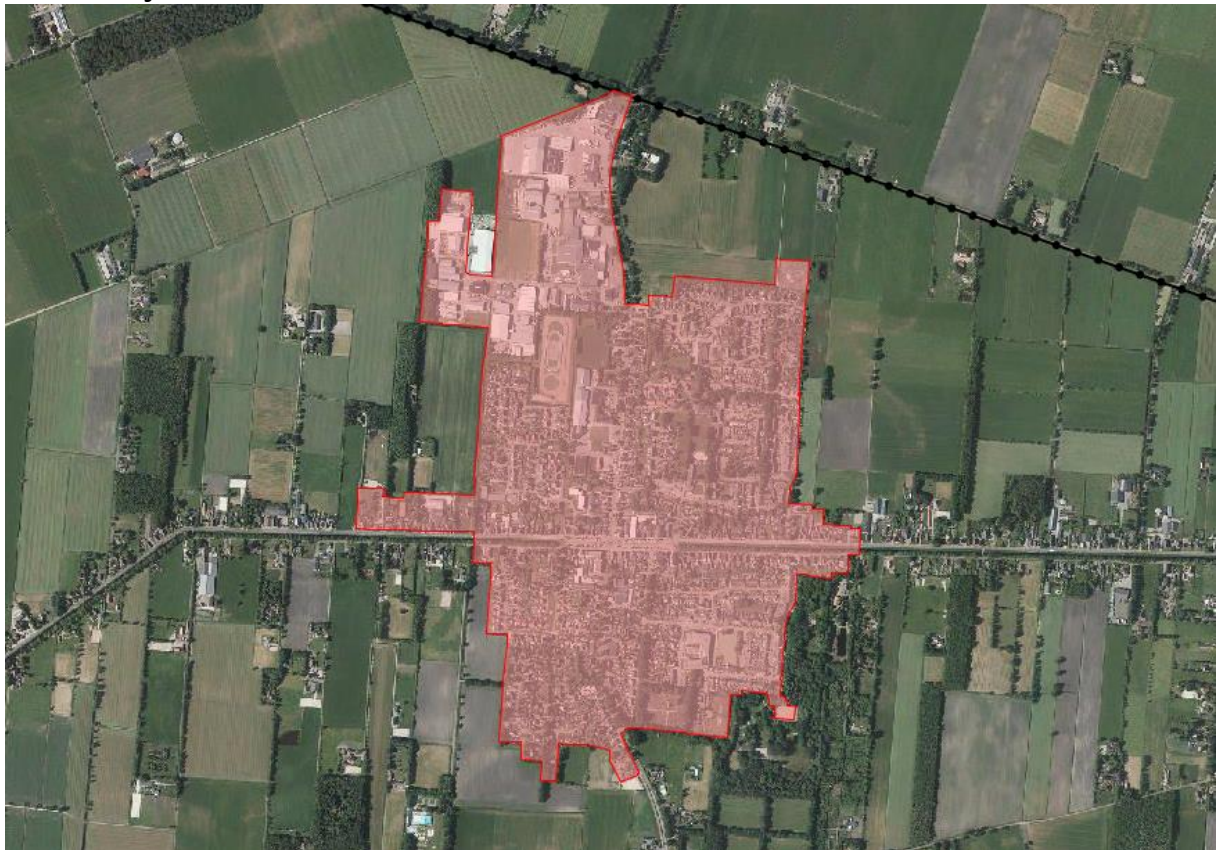


= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Haulerwijk



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Fochteloo



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Ravenswoud



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Langedijke



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Elsloo



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Makkinga



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Oldeberkoop



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Nijeberkoop



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Donkerbroek



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Haule



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied

Waskemeer



Legenda:



= Bestaand stedelijk gebied



= Landelijk gebied