

Bijlage 1: Toetsingskader Woningbouw

De gemeente Brummen is onder te verdelen in twee grote kernen Brummen en Eerbeek, de kleine kernen Empe, Hall, Leuvenheim, Oeken, Tonden en nog enkele buurtschappen verspreid in het buitengebied. In de toekomstvisie en het coalitieakkoord is vastgelegd dat we vooral sturen op het toevoegen van woningen in de kernen en daarbuiten passend in het landschap.

Naast algemeen geldende richtlijnen voor het toevoegen van nieuwe woningen is er door de inbreidingsvoorkeur en de aanwezige ruimtelijke structuren in combinatie met de aanwezige woonmilieus een onderscheid te maken in de kwalitatieve richtlijnen voor het toevoegen van woningen binnen de grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied (inclusief de buurtschappen).

Het toetsingskader is gebaseerd op een aantal principes. Dit noemen we de richtlijnen.

Algemene richtlijnen voor het toevoegen van woningen

- Focus op binnenstedelijke verdichting, met name in Brummen (dorp) en Eerbeek.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar prioritering en urgentie maakt een andere volgorde mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen voor wonen wordt gestreefd naar versterking van de groen-blauwe dooradering. Streven naar een basiskwaliteit natuur bij zowel in- als uitbreiding, zoveel mogelijk gebruik makend van bestaande natuur- en landschapskwaliteiten. De bodem- en waterkwaliteiten zijn sturende factoren bij de nieuwe ontwikkeling
- Focus op de woonvraag van de doelgroep die de druk het meest voelt.
- Prioriteren op plannen die de grootste bijdrage leveren aan de beleidsdoelen die we willen realiseren. Plannen met minder dan 10 woningen (twee grote kernen) of 5 woningen (kleine kernen en buurtschappen) worden 2 maal per jaar gebundeld en gelijktijdig behandeld, om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ambtelijke capaciteit. Deze kleine plannen kunnen voorrang krijgen (wel direct behandeld worden) als deze een (dringend) ruimtelijk/maatschappelijk knelpunt oplossen. Dat dit soort plannen voorrang krijgen moet worden besloten door het college.
- Geen nieuwe initiatieven voor woonplekken voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking.
- Geen nieuwe initiatieven voor woonplekken voor GGZ-zorg: betreft beschermd wonen voor psychisch kwetsbare mensen.
- Initiatiefnemers zijn alle afdrachten opgenomen in beleid en wetgeving verschuldigd.
- Geef prioriteit aan innovatie.
- Programmeer adaptief.
- Van de totale bouwopgave (gemeentebreed) dient minimaal 60% van de toe te voegen woningen te vallen in de woningmarktsegmenten sociale huurwoningen, goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. De overige 40% mag gerealiseerd worden in de overige woningmarktsegmenten.

Het toetsingskader kent de volgende woningmarktsegmenten

| Woningmarktsegmenten | Uitleg (prijspeil 2022) |
|-------------------------|---|
| Sociale huurwoningen | Huurwoningen tot de liberalisatiegrens |
| Goedkope koopwoningen | Koopwoningen met een maximale koopprijs van € 275.000 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen) |
| Betaalbare koopwoningen | Koopwoningen met een maximale koopprijs die ligt tussen de € 275.001 en € 355.000 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen) |

| | |
|------------------------------|---|
| Middenhuur woningen | Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens maar een maximale huurprijs kennen van € 1.023 ⁴ . (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen) |
| Betaalbare koopwoningen hoog | Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 tot de NHG-grens (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen) |
| Overige koopwoningen | Koopwoningen met een koopprijs boven de NHG-grens (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen) |

Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in de twee grote kernen

Uitgangspunten Omgevingsvisie:

- Centrum: nieuwbouwprogramma richten op woningen voor ouderen en starters, waaronder beschermde woonvormen (voor ouderen).
- Rustige en uitbreidingsgebieden: kansen voor inbreiding en herstructurering benutten waarbij kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn. Tevens ligt de focus op verder ontwikkelen van uitbreidingslocaties Elzenbos (Brummen).
- Focus op efficiënt ruimtegebruik (bijvoorbeeld door hoogbouw), voorkomen van onnodige uitbreiding in groene buitenruimte.
- Specifiek voor Eerbeek zijn geur- en geluidscontouren cruciaal en is gezamenlijk (gemeente, provincie en papierindustrie) zoeken naar geschikte alternatieve locaties aan de orde.

Waar we echt op sturen:

- Prijsklassen bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen:
 - afgerond 30% sociale huurwoningen;
 - afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
 - afgerond 35% overige koopwoningen.
- Sluit het plan aan bij het type woonmilieu? Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van de bovengenoemde prijsklassen. Het afwijken van de prijsklassen kan niet eerder dan dat is gekeken naar een alternatieve invulling en pas na instemming van het college. Onder de volgende voorwaarden zou afgeweken kunnen worden:
 - ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld afronding lint bij grote kavels, eerst wordt beoordeeld of er een alternatief ontwikkeld kan worden, bijvoorbeeld één pand opsplitsen);
 - sociale cohesie/leefbaarheid;
 - een ander locatie specifiek argument.
- Doelgroep: 50% van de opgave voor kleine huishoudens (senioren/starters).
- Vanwege inbreidingsvoorkeur en woonopgave en strategisch behoud van groene buitenruimtes is een bepaalde mate van hoogbouw mogelijk. In centrum-dorpse omgevingen kan daarbij sprake zijn van een extra bouwlaag ten opzichte van het heersende stedenbouwkundige beeld. Bij hoogbouw kan onder voorwaarden (via parkeerdrukonderzoek/alternatieve mobiliteitsoplossingen) afgeweken worden van de geldende parkeernorm.

⁴ Momenteel wordt er vanuit het Rijk gewerkt aan een nieuwe definitie van middenhuur. De maximale prijsgrens komt waarschijnlijk te liggen op 187 punten in het Woningwaardestelsel. Als de landelijke definitie een feit is zal de gemeente de lokale definitie laten aansluiten op de nationale definitie.

- Wonen en zorg: nieuwe initiatieven voor de ouderenzorg is onder te verdelen in drie subdoelgroepen. Binnen deze subgroepen is uitbreiding nodig:
 1. Beschermd wonen voor mensen met dementie. Brummen beschikt naar de toekomst toe over onvoldoende plekken. De opgave is om te groeien van 123 plekken nu naar 177 plekken in 2030.
 2. Beschermd wonen voor mensen met een somatische zorgvraag. Omdat het aandeel ouderen binnen de gemeente Brummen groeit, zal ook het aantal mensen met een somatische zorgvraag sterk groeien. Het aantal woonplekken mag groeien van 73 plekken naar zo'n 112 plekken in 2030.
 3. De laatste categorie binnen de ouderen zorg is het toegankelijk wonen (zelfstandige woningen). Hieronder vallen alle woningen die geschikt zijn voor ouderen met of zonder zorgvraag. Toegankelijke woningen zijn aangepast zodat inwoners met (lichte) fysieke beperkingen langer zelfstandig kunnen wonen, eventueel met zorg aan huis. Bij voorkeur ligt een deel van deze woningen geclusterd in een aanleun/servicegebied van een zorgorganisatie. Onder geclusterd wonen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen; van verzorgingshuizen, verpleeghuizen tot appartementen, hofjes en woonzorgboerderijen. Het aandeel toegankelijk wonen kent een vraag van zo'n 107 woningen in 2020 naar 323 in 2030.
- Overig:
 - het plan voldoet, waar van toepassing, aan de eisen voor het historisch dorpsgebied en linten en behoudt de samenhang van de bebouwing en het straatbeeld;
 - behouden en versterken van structurele groenstructuur;
 - het plan heeft een groen inpassingsvoorstel.

Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):

- Woonvormen voor starters, woonzorgconcepten en innovatieve bouwvormen (bijvoorbeeld houtbouw, industriële bouw, etc.).

Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in de Kleine kernen (Hall, Empe, Leuvenheim, Oeken en Tonden)

Uitgangspunten Omgevingsvisie:

- De kleine kernen hebben een kleinschalig en landelijk karakter.
- Uitgangspunt is inbreiding, onder voorwaarde dat de groenstructuur behouden blijft.
- In de kernen is in enige mate ruimte voor kleinschalige woningbouw.
- Duurzaamheid, circulariteit en het karakter van de kern moeten centraal staan.
- Bij nieuwbouw richten we het programma met name op starters en (jonge) doorstromers evenals gezinnen en huishoudens die opzoek zijn naar landschappelijk wonen in een groene omgeving.

Waar we echt op sturen:

- Prijsklassen bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen:
 - afgerond 30% sociale huurwoningen;
 - afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
 - afgerond 35% overige koopwoningen.
- Sluit het plan aan bij het type woonmilieu? Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van de bovengenoemde prijsklassen. Het afwijken kan niet eerder dan dat is gekeken naar een alternatieve invulling en pas na instemming van het college. Onder de volgende voorwaarden zou afgeweken kunnen worden:

- ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld afronding lint bij grote kavels, eerst wordt beoordeeld of er een alternatief ontwikkeld kan worden, bijvoorbeeld één pand opsplitsen);
- sociale cohesie/leefbaarheid;
- andere locatie specifieke argumenten;
- tevens kan worden afgeweken van het percentage toe te voegen sociale woningbouw (in overleg en met instemming van Veluwonen).
- Doelgroepen: vooral bouwen voor starters en doorstromers waaronder ouderen.
- Aantrekkelijke woonmilieus creëren voor gezinnen en huishoudens op zoek naar landschappelijk wonen (inclusief vestigers).
- Behoud c.q. versterking dorpse omgeving.
- Realiseren voldoende parkeerplekken.

Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):

- Transformatie bestaand vastgoed/leegstand.
- Innovatie: prioriteit voor particuliere woonzorginitiatieven, splitsen van grotere ééngezinswoningen en kleinschalige woonconcepten voor starters (bijvoorbeeld tiny houses).

Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in buurtschappen en het buitengebied

Uitgangspunten Omgevingsvisie:

- In het buitengebied is in principe geen nieuwbouw toegestaan, afgezien van het Oeverwallenlandschap en de Veluweflank.
- In het Oeverwallenlandschap gaat het om maatwerk.
- In de Veluweflank is er ruimte voor stedelijke en recreatieve ontwikkelingen met bijzondere aandacht voor de landschappelijke inpassing.
- Daarnaast is splitsen van grotere bestaande woningen in het buitengebied een optie.

Waar we echt op sturen:

- Doelgroep: woningen aantrekkelijk voor huishoudens op zoek naar landschappelijk wonen (inclusief vestigers).
- Kleinschalige woonvormen/erfdelen.
- Wij staan open voor innovatieve voorstellen voor functieverandering (woongemeenschap/doelgroep).
- Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking (bij substantiële plannen).
- Behoud c.q. versterking landelijke omgeving.
- Realiseren voldoende parkeerplekken op eigen terrein.

Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):

- Innovatie: prioriteit voor kleinschalige woonzorgconcepten (bijvoorbeeld zorgboerderijen).
- Splitsing van grotere boerderijen c.q. ééngezinswoningen.