

VRAGENLIJST TOETSING WONINGBOUWPROJECTEN WOONVISIE GEMEENTE DOETINCHEM 2023–2036 – versie 2023 – na vaststellen Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036

ALGEMEEN

Wil de gemeente meewerken aan een afwijking?

Als een plan niet past in het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening onderzoekt de gemeente of zij mee wil werken aan een afwijking. In dat geval wordt eerst getoetst of uw plan past bij het beleid dat de gemeenteraad op 20 april 2023 in de *Woonvisie gemeente Doetinchem 2023–2036* heeft vastgesteld. Voor deze toetsing vragen wij een onderbouwing. In de onderbouwing moeten *in ieder geval* onderstaande vragen worden beantwoord. Op basis van de beantwoording van die vragen beoordeelt de gemeente of de onderbouwing voldoende is en of daarmee uw plan past bij het beleid.

De woonvisie is één van de kaders waar een plan aan wordt getoetst. Dit betekent dat de gemeente niet automatisch medewerking verleent als een plan past binnen de woonvisie.

De woonvisie met bijbehorende bijlagen is te raadplegen via www.doetinchem.nl/wonen.

Vraag 1. Waar ligt uw initiatief?

De mogelijkheden voor het realiseren van een initiatief zijn per gebied verschillend. Van belang is in welke wijk uw initiatief ligt en in welk woonmilieu. De wijk is daarbij bepalend voor het segment woningen, dat kan worden gerealiseerd; het woonmilieu bepaalt de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Antwoord: De locatie van de beoogde ontwikkeling is gelegen in de dorpskern van Gaanderen. Direct gelegen aan de basis voorzieningen die de dorpskern rijk is.

Vraag 1a. In welke wijk ligt uw initiatief?

De gemeente streeft naar diverse wijken met een gevarieerd woningaanbod. Dat zorgt ervoor dat inwoners hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen voortzetten doordat er woningen zijn in diverse categorieën die geschikt zijn voor verschillende levensfasen. Op dit moment kennen sommige wijken een minder gevarieerd woningaanbod. Een gevarieerd woningaanbod is onder andere af te lezen aan het aantal huur- en koopwoningen in een wijk en de verdeling daarvan over de verschillende prijsklassen. Zie de toelichting op vraag 2 voor de exacte indeling. Plannen die bijdragen aan een

gevarieerder woonmilieu hebben een pré. Voor de verschillende wijken betekent dat het volgende:

- Hamburgerbroek/Iseldoks: toevoegen gedifferentieerd programma
- Centrum: toevoegen gedifferentieerd programma
- De Huet: toevoegen gedifferentieerd programma
- Dichteren–Wijnbergen: toevoegen gedifferentieerd programma
- **Gaanderen: toevoegen middenhuur en koop**
We spelen daarbij in op het woononderzoek (zie antwoord vraag 7)
- IJsseltuin–Heelweg: toevoegen sociale huur en middenhuur
- Kleine kernen/buitengebied: toevoegen gedifferentieerd programma
- Nieuw Wehl: toevoegen gedifferentieerd programma
- Noord: toevoegen middenhuur en koop
- Oosseld: toevoegen sociale huur en middenhuur
- Overstegen: toevoegen middenhuur en koop
- Schöneveld: toevoegen gedifferentieerd programma
- Wehl: toevoegen sociale huur en middenhuur
- Totaal Doetinchem: toevoegen gedifferentieerd programma

Vraag 1b. In welk woonmilieu ligt uw initiatief?

De gemeente Doetinchem kent vijf woonmilieus, die in dichtheid variëren en in samenhang daarmee een ander type woningen kennen. Het woonmilieu wonen–werken is een verbijzondering van de andere vijf woonmilieus. De woningen die u wilt realiseren moeten passen bij het woonmilieu van de betreffende locatie. De voorwaarden en aandachtspunten verschillen per woonmilieu op de onderdelen: programma, doelgroep, typologie, dichtheid, openbare ruimte en bebouwing.

- Gemengd stedelijk wonen en werken: hoge bebouwingsdichtheid
- Stedelijk wonen: vrij hoge bebouwingsdichtheid
- Stedelijk wonen nabij water: vrij hoge bebouwingsdichtheid
- **Dorps wonen: vrij lage bebouwingsdichtheid**
Wél centrumlocatie aan doorgaand bebouwingslint, mét accentplek op het kruispunt
- Wonen in het groen: lage bebouwingsdichtheid
- Wonen–werken: bebouwingsdichtheid afhankelijk van locatie

Bij alle woonmilieus is van belang dat die passen bij de doelgroep en daarnaast o.a. bijdragen aan gezondheid, ontmoeting en meer bewegen.

Vraag 2: Hoeveel woningen bevat uw initiatief? En tot welke categorieën behoren de woningen?

Toelichting: De gemeente streeft naar het toevoegen van het onderstaande programma in de hele gemeente tot 2030. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij het antwoord op vraag 1a een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré.

- 28% sociale huur tot € 763,47, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door dure middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Antwoord: Het principebesluit betreffende dit initiatief is gegeven middels de woningbouwstrategie 2019. In dit principebesluit wordt verzocht om 20% voor starters te ontwikkelen. Binnen plan Vulcansoord zullen 22 koopappartementen gerealiseerd worden. 5 van deze appartementen van dit totaal zullen vallen binnen het goedkope/starters segment. Hierbij zullen wij de eis van 20% ruimschoots behalen.

	Aantal	Percentage
Sociale huur (tot € 808,06)		
Middenhuur (tot € 1.000,00)		
Dure huur (boven € 1.000,00)		
Goedkope koop tot € 225.000	5	
Betaalbare koop categorie 1 € 225.000 tot € 280.000		
Betaalbare koop categorie 2 € 280.000 tot € 355.000	13	
Dure koop boven € 355.000	4	
Totaal	22	100%

De grenzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Genoemde grenzen gelden voor 2023. De middenhuurgrens en de koopgrenzen worden mogelijk eveneens aangepast, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt. Vooralsnog ligt de

middenhuurgrens van op € 1.000. De bovengrens van de categorie 'betaalbare koop 2' is losgekoppeld van de NHG-grens en ligt voorsnog dus vast op € 355.000

Vraag 2: Bevat uw plan toegankelijke (levensloopbestendige) woningen?

Toelichting: Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich in ieder geval op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Daarnaast gelden andere eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijkheden voor rolstoel en- rollatorgebruik. Toegankelijke woningen zijn voor een belangrijk deel appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen en grondgebonden woningen met een slaapkamer op de begane grond. De gemeente vindt de realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Antwoord: Al de te bouwen appartementen zijn levensloop bestendig.

Vraag 3: Komt uw plan tegemoet aan de woningbehoefte van starters, ouderen of gezinnen? Hoe?

Toelichting: De gemeente vindt realisatie van woningen voor deze doelgroepen belangrijk.

Antwoord: Plan Vulcansoord komt tegemoet aan de behoefte van starters en ouderen. Voor de groep starters zullen er 5 appartementen worden gerealiseerd. Voor de groep 55+/65+ (de doelgroep welke woning behoevend is in Gaanderen) zijn in principe de overige woningen bedoeld. Met de leefbehoeftes van deze groep als leidraad is het plan vormgegeven. Denk hierbij aan drempelloos, voorzieningen elektrische fietsen, centraal gelegen, groen, liftvoorziening, mogelijkheid tot badkamer koppelen aan hoofd slaapkamer e.d. Deze wensenlijst voor de specifieke doelgroep is vormgegeven door vooraf de doelgroep ouderen te onderzoeken.

Vraag 4: Betreft uw plan een bijzondere woonvorm?

Toelichting: Bijzondere woonvormen zijn bijvoorbeeld collectieve wooninitiatieven voor jongeren of ouderen, woningen in hofjesvorm of tiny houses. De gemeente vindt realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Antwoord: Neen

Vraag 5: Heeft u een woningbouwcorporatie (bijvoorbeeld Sité Woondiensten) gevraagd te participeren in de voorgenomen ontwikkeling?

Toelichting: Sociale huurwoningen worden in principe gerealiseerd door een woningbouwcorporatie.

Antwoord: Neen

Vraag 6: Betreft uw plan een transformatieproject?

Toelichting: Verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving kan bijvoorbeeld gebeuren door invulling te geven aan een leegstaand pand of door een leegstaand pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente hecht veel waarde aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en hergebruik van vastgoed.

Antwoord: De huidige bouw bestaat uit een pand dat reeds jaren leegstaat. Het object en omliggende terrein geven een desolate en verwaarloosde indruk. Met name omdat de locatie in het hart van Gaanderen is gelokaliseerd zal de stedenbouwkundige kwaliteit van deze dorpskern door de ontwikkeling van dit plan een behoorlijke kwaliteitsverbetering ondergaan.

Vraag 7: Zijn er nog andere redenen waarom de gemeente zou moeten meewerken aan het plan?

Toelichting: Een woningbouwplan kan ook bijdragen aan andere door de gemeente gestelde doelen, bijvoorbeeld doelen op het gebied van duurzaamheid, klimaat, natuurinclusiviteit, langer zelfstandig thuiswonen of het leggen van sociale verbindingen.

Antwoord: Na gesprekken met regionale makelaars willen wij benadrukken dat het plan Vulcansoord een maatwerk antwoord is op de woningvraag in Gaanderen. Hierbij baseren wij ons ook op het woningbehoefte onderzoek van Companen (07-02-2020) In dit onderzoek wordt de behoefte binnen dorpskern Gaanderen duidelijk in kaart gebracht. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op deze behoefte. Vooral de 55+ers hebben geen mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt.

Hiernaast zit de doorstroom van verschillende doelgroepen in Gaanderen volledig op slot. Dit komt onder andere doordat er voor de beoogde doelgroep van dit plan geen mogelijkheden zijn op de woningmarkt in dit dorp. Door deze ontwikkeling te doen, breken we de woningmarkt open en voorzien we een noodzakelijke doorstroming in de lokale woningmarkt.

Door voor deze doelgroep een complex aan woningen te ontwikkelen, voorkomen we dat deze groep geïsoleerd raakt, en juist verbinding met elkaar zoekt. Daarnaast spelen we in op de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen thuis wonen, doordat (omdat met bij elkaar woont) collectief zorg kan worden ingekocht mocht dit nodig zijn.