

VRAGENLIJST TOETSING WONINGBOUWSTRATEGIE 2019 – versie januari 20121

Te gebruiken tekst richting indieners van een plan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Willen we meewerken aan een afwijking?

Als een plan niet past in het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening onderzoeken we of we mee willen werken aan een afwijking. In dit geval wordt eerst getoetst of uw plan past bij het beleid dat de gemeenteraad op 28 november 2019 in de ‘Woningbouwstrategie 2019’ heeft vastgesteld. Voor deze toetsing vragen wij van u een onderbouwing. In uw onderbouwing moeten *in ieder geval* onderstaande vragen worden beantwoord. Op basis van de beantwoording van die vragen wordt beoordeeld of de onderbouwing voldoende is en of daarmee het plan past bij het beleid dat in de ‘Woningbouwstrategie 2019’ is opgenomen.

Let op: De ‘Woningbouwstrategie 2019’ is één van de aspecten waar een plan aan wordt getoetst en op basis waarvan de afweging wordt gemaakt om uiteindelijk medewerking te verlenen aan een plan. Dit betekent de gemeente niet automatisch medewerking verleent als een plan past binnen de ‘Woningbouwstrategie 2019’.

De ‘Woningbouwstrategie 2019’ met bijbehorende bijlagen is te raadplegen via www.doetinchem.nl/wonen onder het kopje ‘Woningbouwstrategie’.

Vraag 1: Hoeveel woningen wilt u realiseren? Tot welke categorieën uit onderstaande figuur behoort behoren de woningen die u wilt realiseren?

Antwoord: Het gaat om 20 appartementen in het segment “middenhuur”

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/ Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal (max 752/maand)	VV	V	V
	Middenhuur (max 950/maand)	V	V	VV
	Dure huur			
Koop	Goedkoop tot 185.000	V	VV	V
	Middelduur laag 185.000– 250.000	VV	VV	V
	Middelduur hoog 250.000– 350.000	VVV	V	VV
	Duur boven 350.000	VV	VV	VVV

De huurprijsgrens van max € 752 voor sociale huur is de grens van 2021. Deze wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Vraag 2: Zijn er voor die categorieën één of meerdere V-tjes opgenomen? Indien nee, kunt u aantonen dat er toch behoefte is aan de woningen die u wilt realiseren? Hoe heeft u dit aangetoond?

Antwoord: *Ja, Middenhuur in Doetinchem.*

Vraag 3: Bevat uw plan toegankelijke woningen?

Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Dit zijn voor een belangrijk deel met een lift bereikbare appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen. De gemeente vindt de realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Antwoord: *Ja, het betreft appartementen die met de lift toegankelijk zijn.*

Vraag 4: Hoeveel goedkope koopwoningen (koop prijs tot €185.000) en hoeveel goedkope huurwoningen (huurprijs tot € 731) bevat uw plan?

Toelichting: uitgangspunt is dat plannen met meer dan 10 woningen minimaal 20% goedkope woningen moeten bevatten. Bij plannen met koopwoningen zijn dat in principe goedkope koopwoningen, bij plannen met huurwoningen zijn dat in principe goedkope huurwoningen.

Antwoord: *Geen, dit is niet realiseerbaar in verband met de specifieke situatie en gegeven het feit dat achter terrein niet ingevuld wordt.*

Vraag 5: Komt u met uw plan tegemoet aan de woningbehoefte van starters, ouderen of gezinnen?

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

Antwoord: *Ja, de appartementen zijn aantrekkelijk voor starters.*

Vraag 6: komt u met uw plan tegemoet aan de behoefte voor een bijzondere woonvorm? Welke?

Toelichting: Bijzondere woonvormen zijn bijvoorbeeld CPO-projecten of tiny houses. De gemeente werkt daar graag aan mee.

Antwoord: *Nee.*

Vraag 7: Wordt met uw plan de (stedenbouwkundige) kwaliteit van de directe omgeving verbeterd? Op welke manier?

Toelichting: Verbetering van de kwaliteit 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.

Antwoord: *De locatie Klompenfabriek is een perceel grond waar al jaren plannen voor zijn ontwikkeld, maar geen enkel plan tot realisatie is gekomen.*

Met dit voorstel wordt een minder fraaie ogende open plek langs de Varsseveldseweg op een mooie manier ingevuld.

Vraag 8: Zijn er volgens u 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: *De woningen worden duurzaam en gasloos gebouwd. Bovendien is een complex voor middenhuur in een gebied met een hoge sociale component een welkome aanvulling.*

Vraag 9: Alleen beantwoorden als u woningen wilt realiseren in de bebouwde kom van Wehl/Nieuw-Wehl of Gaanderen: Kunt u onderbouwen dat de woningen die u wilt realiseren aansluiten bij respectievelijk de inhoud van het rapport *Wonen in Wehl en Nieuw-Wehl* (bijlage 5 van de *Woningbouwstrategie 2019*) of bij de inhoud van het rapport *Woningbehoefte in Gaanderen?* Deze rapporten zijn te raadplegen via www.doetinchem.nl/wonen onder het kopje 'Woningbouwstrategie'.

Antwoord: *Niet van toepassing, betreft plan in Doetinchem.*