

Collegevoorstel

Onderwerp:	Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven	
Vergadering B&W:	9 november 2021	
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul	
Openbaarheid:	Openbaar	
Zaaknummer:	Z-21-092306	
Documentnummer:	VB/21/05736	
Ambtenaar:	T. van der Wielen	
Datum document:	3 november 2021	
Bijlagen:	1. Concept toetsingskader; 2. Punten tabel duurzaam bouwen; 3. Bijlage uitwerking uitrust; 4. Kaartjes van de kernen; 5. Uitwerking toetsingskader.	Analoog beschikbaar? Nee
Ter besluitvorming		
Voorstel: <ol style="list-style-type: none"> In te stemmen met de ter inzagelegging van het concept "Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven"; De raad te informeren over het concept "Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven". 		
Besluit: Akkoord conform voorstel		

TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

Inleiding

Op 24 september 2020 stelde de gemeenteraad het Actieplan wonen vast. In dit document staat hoe we de woningmarkt opgaven in de gemeente aanpakken. In het actieplan staat ook informatie over 'Initiatieven in tuinen': *"Voor woningbouwinitiatieven in tuinen geldt dat de gemeente alleen meewerkt in de kernen. Ook moet er dan sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering"*.

In dit toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven werken we 'Initiatieven in tuinen' verder uit. We geven kaders voor het toetsen van initiatieven. En we gaan kort in op het proces om dit type initiatieven te beoordelen.

Kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn kleine woningbouwontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan (en de daarin opgenomen afwijkingmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden) passen. Het toetsingskader geldt bij ontwikkelingen waarbij maximaal 4 woningen worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen vanaf 5 woningen spreekt het Actieplan wonen van een groter plan. Bij grotere plannen geldt het ambitiekader uit het actieplan. Dit toetsingskader kan wel helpen bij het toetsen van deze grotere plannen.

Omdat het een uitwerking is van de kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven is het aan u om daar uitvoering aan te geven.

Beoogd effect

Het vrijgeven van het concept "Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven" voor inspraak. Het uiteindelijke doel is het vaststellen van een helder toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Argumenten

1.1 Een toetsingskader geeft duidelijke kaders voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

In het toetsingskader is beschreven aan welke aspecten een initiatief minimaal moet voldoen. Er is onderscheid gemaakt tussen de kern en dorpsranden. Omdat wij voor de dorpsranden meer kwaliteit vragen is de opgave voor initiatiefnemers in de dorpsranden groter. Voor iedere kern is een kaart opgesteld. Deze kaarten geven vooraf duidelijkheid voor zowel het indienen als de beoordeling van een initiatief.

1.2 Kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten een bijdrage leveren aan de ambities van de gemeente.

Een initiatief moet minimaal 5 punten scoren. We beoordelen niet alleen de locatie, maar ook op aspecten zoals duurzaamheid, levensloopbestendig, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulair bouwen. Doordat initiatieven aan een minimale score moeten voldoen, vragen wij initiatiefnemers een bijdrage te leveren aan de ambities van de gemeente. In de scoretabel zijn concrete maatregelen beschreven, waardoor wij eenvoudig kunnen toetsen of een plan voldoet.

1.3 Het toetsingskader biedt ook flexibiliteit.

We hebben er bewust voor gekozen om ook een categorie "overig" op te nemen, zodat er ook ruimte is voor maatwerk. In de categorie overig kunnen we bijvoorbeeld punten toekennen voor het verduurzamen van een bestaande woning of een bijdrage op andere thema's zoals zorg of leefbaarheid. Deze categorie biedt de gewenste flexibiliteit om ook op andere thema's een plan te kunnen waarderen.

1.4 De uitvoering van de maatregelen wordt geborgd.

In het bestemmingsplan kunnen we de uitvoering (en de instandhouding) van ruimtelijk relevante aspecten, zoals parkeren op eigen erf of de realisatie van landschappelijke inpassing borgen. Overige zaken bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of klimaatadaptatie borgen we in een privaatrechtelijke overeenkomst. Op deze manier is de uitvoering (en instandhouding) van de onderdelen, waarop wij een initiatief positief beoordelen, geborgd.

1.5 Het toetsingskader is een aanvulling op bestaande kaders.

Ieder initiatief moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. En dient rekening te houden met geldende randvoorwaarden vanuit bestaand beleid van zowel de gemeente als andere overheden. Het toetsingskader is daarmee een aanvulling op bestaand beleid. In het toetsingskader is beschreven aan welke randvoorwaarden het initiatief sowieso moet voldoen, ongeacht de score.

1.6 Het toetsingskader kan onder de Omgevingswet ook worden toegepast.

Naar verwachting zal op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking treden. Dit heeft gevolgen voor de procedures. De inhoudelijke beoordeling van een kleinschalig woningbouwinitiatief zal onder de Omgevingswet nauwelijks wijzigen. Het voorliggende toetsingskader blijft daarom ook onder de Omgevingswet het afwegingskader.

1.7 Wijzigingen zijn eenvoudig door te voeren.

Wij stellen voor het toetsingskader een jaar na vaststelling te evalueren. Mochten er verbeterpunten nodig zijn, dan zijn deze eenvoudig door te voeren.

2.1 Door het informeren van de gemeenteraad is de raad op de hoogte van het toetsingskader.

De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast, ook voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Wij informeren daarom de raad met een informatienota over het concept toetsingskader.

Kanttekening

n.v.t

Financiële onderbouwing

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de onderdelen in het toetsingskader. Nieuwe (kleinschalige) woningbouwinitiatieven dienen te voldoen aan dit toetsingskader.

Communicatie

Er zijn verschillende initiatiefnemers in afwachting van het toetsingskader, omdat wij deze principeverzoeken hebben aangehouden. Na uw besluit informeren we de indieners van de principeverzoeken over de ter inzage legging. Daarnaast maken wij de ter inzage legging via de gebruikelijke route bekend.

Aanpak/uitvoering

Na publicatie ligt het toetsingskader gedurende 6 weken ter inzage voor inspraak. Na afloop van de ter inzagelegging beantwoorden wij de reacties en vragen wij u het toetsingskader (al dan niet gewijzigd) vast te stellen.

Advies van adviserende Teams

De relevante disciplines zijn betrokken bij dit voorstel, zoals Landschap, Duurzaamheid, GEO en Ruimtelijke Ordening.

Openbaarheid

Het voorstel is **openbaar**.

De bijlagen zijn **openbaar**.

Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

1. Inleiding

Waarom deze beleidsregel?

September 2020 stelde de gemeenteraad het Actieplan wonen vast. In dit document staat hoe we de woningmarktopgaven in de gemeente aanpakken. In het actieplan staat ook informatie over 'Initiatieven in tuinen': "*Voor woningbouwinitiatieven in tuinen geldt dat de gemeente alleen meewerkt in de kernen. Ook moet er dan sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering*" (p. 11).

In dit toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven werken we 'Initiatieven in tuinen' verder uit. We geven kaders voor het toetsen van initiatieven. En we gaan kort in op het proces om dit type initiatieven te beoordelen.

Wat is een kleinschalig woningbouwinitiatief?

Kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn kleine woningbouwontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan (en de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden/wijzigingsbevoegdheden) passen. Het toetsingskader geldt bij ontwikkelingen waarbij maximaal 4 woningen worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen vanaf 5 woningen spreekt het Actieplan wonen van een groter plan. Bij grotere plannen geldt het ambitiekader uit het actieplan. Dit toetsingskader kan wel helpen bij het toetsen van deze grotere plannen.

Wat zijn actuele ontwikkelingen?

De woningmarkt in de gemeente Berg en Dal is de laatste jaren veranderd. Er zijn weinig beschikbare betaalbare woningen, de vergrijzing (meer ouderen) zorgt voor een kwalitatieve opgave, veranderingen in de zorg vragen om andere woonvormen en om de woningmarkt te verduurzamen moeten er stappen gezet worden.

Door deze veranderingen hebben we de woonagenda uit 2017 vernieuwd actualiseren in een Actieplan wonen 2020. De behoefte aan nieuwe woningen is ook een reden om te kijken naar kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Wat is de reikwijdte van deze beleidsregel?

Deze beleidsregel geldt alleen voor woningbouwinitiatieven binnen de gebiedsgrenzen zoals opgenomen in bijlage 1. Voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied geldt het functieveranderingsbeleid. De gebieden die niet horen tot het buitengebied zijn buiten de gebiedsgrenzen gehouden. Het gaat dan om gebieden met een hoge natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het gaat dan om de stuwwal tussen de kernen Ubbergen, Beek en Berg en Dal, de Rijksstraatweg tussen Ubbergen en Beek en het beschermd dorpsgezicht van Ubbergen.

Met het toetsingskader beoordelen we de ontwikkeling op basis van gemeentelijk beleid. Eventuele belangen van andere overheden, zoals het waterschap en de provincie, zijn in dit toetsingskader niet opgenomen. Ook een beoordeling op haalbaarheid, bijvoorbeeld vanwege milieueisen, is geen onderdeel van het toetsingskader, maar kan wel worden meegenomen in de beoordeling van een initiatief.

2. Toetsingskader

Dit toetsingskader is een verdere uitwerking van het Actieplan wonen.

Het actieplan geeft twee voorwaarden mee voor kleinschalige woningbouwinitiatieven:

1. Alleen medewerking in de kernen;
2. Er moet sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering.

Waarop beoordelen we initiatieven?

Bij het toetsen van een initiatief staan 3 vragen centraal. Door antwoord te geven op deze vragen krijgt een initiatief een bepaalde score. Deze score bepaalt of we wel of niet mee willen werken aan een initiatief. De vragen die centraal staan zijn:

1. Waar ligt het initiatief?
2. Wat is de ruimtelijke kwaliteit?
3. Aan welke andere ambities van de gemeente levert het initiatief een bijdrage?

Hierna volgt een uitwerking van deze vragen. We sluiten af met een scoreformulier waarin de beantwoording van deze vragen leidt tot een score. Op basis van deze score bepalen we of we wel of niet mee willen werken aan een initiatief. Een initiatief moet minimaal 5 punten scoren.

1. Waar ligt het initiatief?

In bijlage 1 staan de gebiedsindelingen voor dit toetsingskader. Op de kaarten hebben we gebieden aangewezen als kern en als dorpsrand. Dit toetsingskader is alleen van toepassing op de gebieden die in de kaart staan.

De gebiedsindelingen zijn als volgt bepaald:

- De kernen zijn afgeronde gebieden bebouwing met een stedelijk karakter;
- In de kernen staan ook gebieden met een speciale functie omdat dit onderdeel uitmaakt van de afgeronde gebieden bebouwing. Dit betekent niet dat ontwikkelingen daar mogelijk zijn. Denk hierbij aan bedrijventerreinen, vakantieparken, sportvelden, groenzones;
- Bij de aanwijzing van dorpsranden hebben we gekeken naar de volgende criteria:
 - o De dorpsrand vormt de overgangstrook van kern naar buitengebied, of;
 - o De dorpsrand is een uitloop van de kern met aan beide zijden van de weg een dorpsfunctie, waarbij;
 - o De verschillende kernen niet aan elkaar mogen groeien (bijvoorbeeld Groesbeek – De Horst, Groesbeek – Breedeweg, Beek – Ubbergen);
 - o De dorpsrand volgt de strook van de woonbebouwing langs de weg en geldt niet voor de gronden die achter de woonbebouwing zijn gelegen (bebouwing in achtertuinen is onwenselijk);
- Vanwege de unieke kwaliteiten van de stuwwal tussen de kernen Ubbergen, Beek en Berg en Dal, de Rijksstraatweg tussen Beek en Ubbergen en het beschermd dorpsgezicht in Ubbergen hebben we dit gebied niet als kern of dorpsrand opgenomen.

2. Wat is de ruimtelijke kwaliteit?

Woningbouwinitiatieven moeten de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Het realiseren van een woning/wooneenheid alleen omdat sprake is van een groot pand of groot kavel zien we niet als een ruimtelijke verbetering. Er zijn drie opties voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit: het initiatief verbetert de kwaliteit, het initiatief is acceptabel of het initiatief is onacceptabel. In de tabel van het toetsingskader staat wat we onder de kwaliteiten verstaan.

3. Aan welke andere ambities van de gemeente levert het initiatief een bijdrage?

De gemeente heeft veel ambities op verschillende onderwerpen. Kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten een bijdrage leveren aan deze ambities. In het beoordelingsformulier staan de ambities en wordt daarbij aangegeven wanneer we een initiatief positief op dit onderdeel beoordelen.

Toetsingskader – beoordelingsformulier

Bij het toetsen van het initiatief beantwoorden we de drie vragen.

We kijken naar de locatie van het initiatief (kern of rand) in combinatie met de criteria ruimtelijke kwaliteit en ambities. Dit bepaalt de totaalscore van het initiatief. Heeft het initiatief minimaal 5 punten?

Dan krijgt het een positief principestandpunt. De rode kruizen in het beoordelingsformulier geven aan dat dit antwoord direct tot een afwijzing van het verzoek leidt.

Criteria	Beoordeling	Toelichting	Score	
			Kern	Rand
Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 2 punten)	Verbetering	<ul style="list-style-type: none"> • Sloop van niet passende bebouwing op locatie (minimaal 350 m²), waarbij de nieuwe bebouwingmogelijkheden (hoofd- en bijgebouwen) niet meer mogen zijn dan de bestaande bebouwing • Oplossen van een ruimtelijk knelpunt • Behoud waardevol/karakteristiek pand • Versterken identiteit gebied uit Nota ruimtelijke kwaliteit • Bouwrecht vanuit sloop (minimaal 500 m²) in het buitengebied^{1*} • Significante bijdrage aan doelstellingen van het LOP (van toepassing bij locaties in dorpsranden) 	2	1
	Acceptabel	<ul style="list-style-type: none"> • Logisch in straatbeeld (volume, hoogte, kap, rooilijn, ritme, woningtype) • Hergebruik bestaand hoofdgebouw 	1	X
	Onacceptabel	<ul style="list-style-type: none"> • Aantasting van waardevolle zichtlijnen • Verdichting op waardevolle onbebouwde locaties in de kernen • Bebouwing in gebieden met een niet-wonen functie als sportvelden, bedrijventerreinen, vakantieparken • Niet passend in het straatbeeld (volume, hoogte, kap, rooilijn, ritme, woningtype) 	X	X
Bijdrage aan ambities (maximaal 6 punten)	Duurzame energie	Minimale score van 6 punten op het onderdeel "Duurzame energie" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Levensloopbestendig	Ontwikkeling heeft een Certificaat WoonKeur	1	1
	Klimaatadaptatie	Minimale score van 4 punten op het onderdeel "Klimaatadaptatie" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Natuurinclusiviteit	Minimale score van 2 punten voor het onderdeel "Natuurinclusiviteit" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Circulair bouwen	Minimale score van 5 punten voor het onderdeel "Natuurinclusiviteit" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Overige	Extra bijdrage aan bovenstaande ambities bijvoorbeeld energieneutraal maken van de aanwezige bebouwing. Of het plan heeft een positieve bijdrage op andere thema's, zoals, wonen en zorg of leefbaarheid.	1	1

¹Het is mogelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren door te koppelen met een locatie in het buitengebied. Daarbij wordt er een bouwrecht verkregen door sloop van bebouwing elders. Uitgangspunt is dat op beide locaties sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan niet in combinatie met toepassing van het functieveranderingsbeleid op de 'slooplocatie' gebruikt worden.

Wat zijn de randvoorwaarden bij elk initiatief?

Met het toetsingskader beoordelen we of het wenselijk is mee te werken aan een initiatief. Naast deze beoordeling zijn er een aantal randvoorwaarden waar elk initiatief aan moet voldoen. Dit hoeft niet bij het eerste verzoek aangetoond te worden, maar is een voorwaarde bij de verdere uitwerking. We stellen de volgende voorwaarden bij een ontwikkeling:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat (o.a. uit het oogpunt van milieuaspecten);
- Het initiatief mag niet in strijd zijn met waarden van de omgeving zoals staat in het bestemmingsplan of de Nota ruimtelijke kwaliteit;
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig zijn;
- De nieuwe woning moet goed bereikbaar worden (goede verkaveling en inpassing);
- Het plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden;
- Opvang van hemelwater moet op de locatie zelf worden opgelost;
- Het plan moet mogelijk zijn op basis van beleid van andere overheden.

3. Proces

Hoe kan een kleinschalig woningbouwinitiatief voorgelegd worden?

Indien een initiatiefnemer van mening is dat het initiatief aan het gemeentelijk beleid voldoet? Dan kan er bij het college van B&W een principeverzoek worden ingediend. Dit principeverzoek moet de volgende onderdelen bevatten:

- Toelichting op het initiatief, met aandacht voor de beoordelingscriteria en voorwaarden;
- Tekeningen van de bestaande situatie;
- Tekeningen van de nieuw te realiseren situatie.

De initiatiefnemer richt het principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat kost het indienen van een verzoek?

Wil een initiatiefnemer een verzoek indienen? Dan worden er leges in rekening gebracht. De hoogte van deze kosten staan in de legesverordening van de gemeente.

Wanneer wordt een initiatief beoordeeld?

De principeverzoeken voor particuliere initiatieven leggen we eens per kwartaal gelijktijdig voor aan het college van burgemeester en wethouders. De verzoeken worden in de eerste maand van dat kwartaal op de agenda van de collegevergadering geplaatst. Zij nemen dan een principestandpunt in over de initiatieven. Initiatiefnemers worden bij het indienen van het verzoek op de hoogte gebracht van de planning.

De initiatieven toetsen we op basis van het toetsingskader uit deze beleidsregel. Daarbij kunnen we extern advies vragen. Bijvoorbeeld bij een stedenbouwkundige of de commissie Ruimtelijke kwaliteit. De resultaten van deze toetsing (vanuit de beoordelingslijst) zijn onderdeel van ieder initiatief in het advies aan het college.

Welk proces volgt er na het principestandpunt?

Afhankelijk van het standpunt en het initiatief bepalen we het vervolg van het proces. Dit proces en afspraken over kostenverhaal en de bijdrage aan ambities leggen wij vast in een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie.

Bijlage 2 - Scoretabel toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

Maatregel	aantal punten
Duurzame energie en aardgasvrij (minimaal 6 punten)	
nieuwbouw energieneutraal te realiseren voor zowel gebouwgebonden energie als gebruikgebonden energie (Nul op de rekening)	6
Hele dak vol PV(T)-panelen	2
De woningen zijn oost-west georiënteerd.	1
Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie.	1
Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en op erf.	1
Daken worden naast energieopwekking ook ingezet voor koeling	1
Klimaatadaptatie (minimaal 4 punten)	
Toepassen van dakoverstekken en veranda's voor schaduwwerking in de zomer om hittestress te voorkomen.	2
hergebruik van hemelwater	2
Maximaal 30% van het erf verharden en zoveel mogelijk open verhardingsmaterialen toepassen.	2
Kavels (inclusief daken) dienen een waterverwerkingscapaciteit te hebben van minimaal 60 mm (60 L/m ²).	2
Groen en natuurinclusief bouwen (minimaal 2 punten)	
Minimaal aan één zijde van de woning gevelbeplanting met eetbare soorten.	1
75 m ² groen per woning, waarvan minimaal 15 m ² groen per woning op straatniveau	1
groene daken, die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit	1
Minimaal één van de volgende 5 maatregelen per woning:	1
1. Gierzwaluwen nestgelegenheid in top van de gevel	
2. Huiszwaluwen voorziening/nestaanzet in overstek	
3. Vleermuizenverblijf aanbrengen in stenen muur	
4. Vogelvide plaatsen onder pannendaken of dakrand	
5. Insectenmuur aanbrengen in de tuin	
Circulair bouwen (minimaal 5 punten)	
Minimaal 10 % van de gebruikte materialen voor elk nieuw te bouwen gebouw zijn hergebruikte materialen.	3
Maak gebruik van hernieuwbare grondstoffen die op duurzaam wijze zijn gewonnen.	2
Elk nieuw te bouwen gebouw voorzien is van een materialenpaspoort	2
Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs).	2
Groen- en tuinafval in de tuin composteren of centraal composteren.	1
bij de toepassing van beton het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km	1

CONCEPT

Bijlage – Voorbeeld bouwrecht uit sloop (minimaal 500 m²) in het buitengebied

In het toetsingskader is de mogelijkheid opgenomen om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren door te koppelen met een locatie in het buitengebied. Daarbij wordt er bouwrecht verkregen door sloop van bebouwing elders. Uitgangspunt is dat op beide locaties sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan niet in combinatie met toepassing van het functieveranderingsbeleid op de 'slooplocatie' gebruikt worden.

In deze bijlage wordt een voorbeeld beschreven hoe dit uit kan werken. Dit voorbeeld is fictief, er ligt hiervoor geen concreet verzoek.

Sloop locatie

Aan de Bruuk 111 in Groesbeek staat een woning met diverse (voormalig agrarische) bijgebouwen. Totaal staat er ongeveer 580 m² aan bebouwing. Om gebruik te kunnen maken van de regels uit het functieveranderingsbeleid moet er minimaal 750 m² aan schuren gesloopt worden. Daar kan niet aan voldaan worden en daarmee is er geen 'prikkel' om de bebouwing op te ruimen.



Bouwlocatie

Voor de Bredeweg 15 in Groesbeek is een verzoek ingediend voor het bouwen van een levensloopbestendige woning naast de huidige (niet-levensloopgeschikte) woning. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

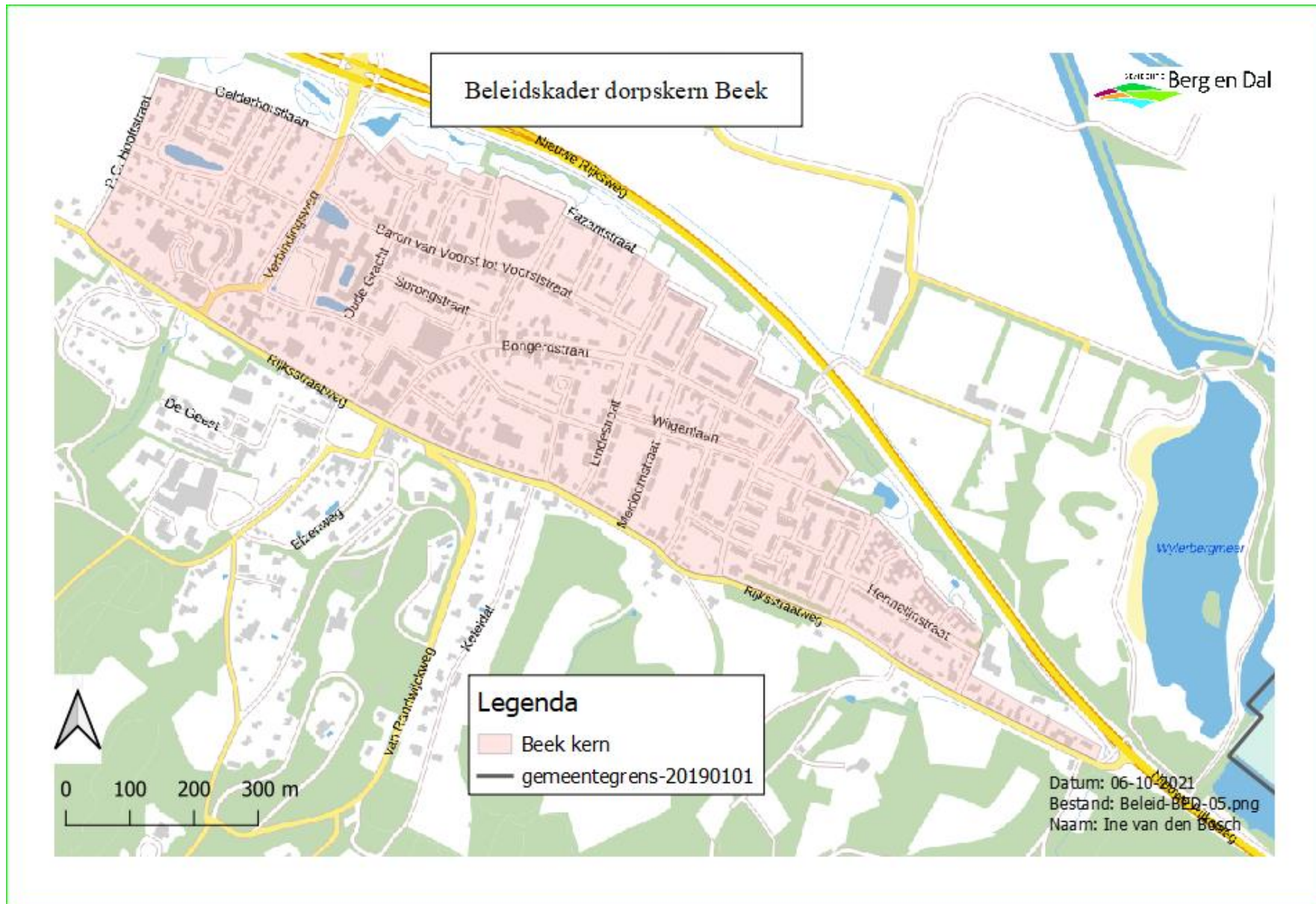
De Bredeweg 15 ligt in een dorpsrand. Dit betekent dat er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd moet worden. Bij dit perceel, waar geen sprake is van verrommeling maar er een nette tuin is, is dat niet te realiseren.



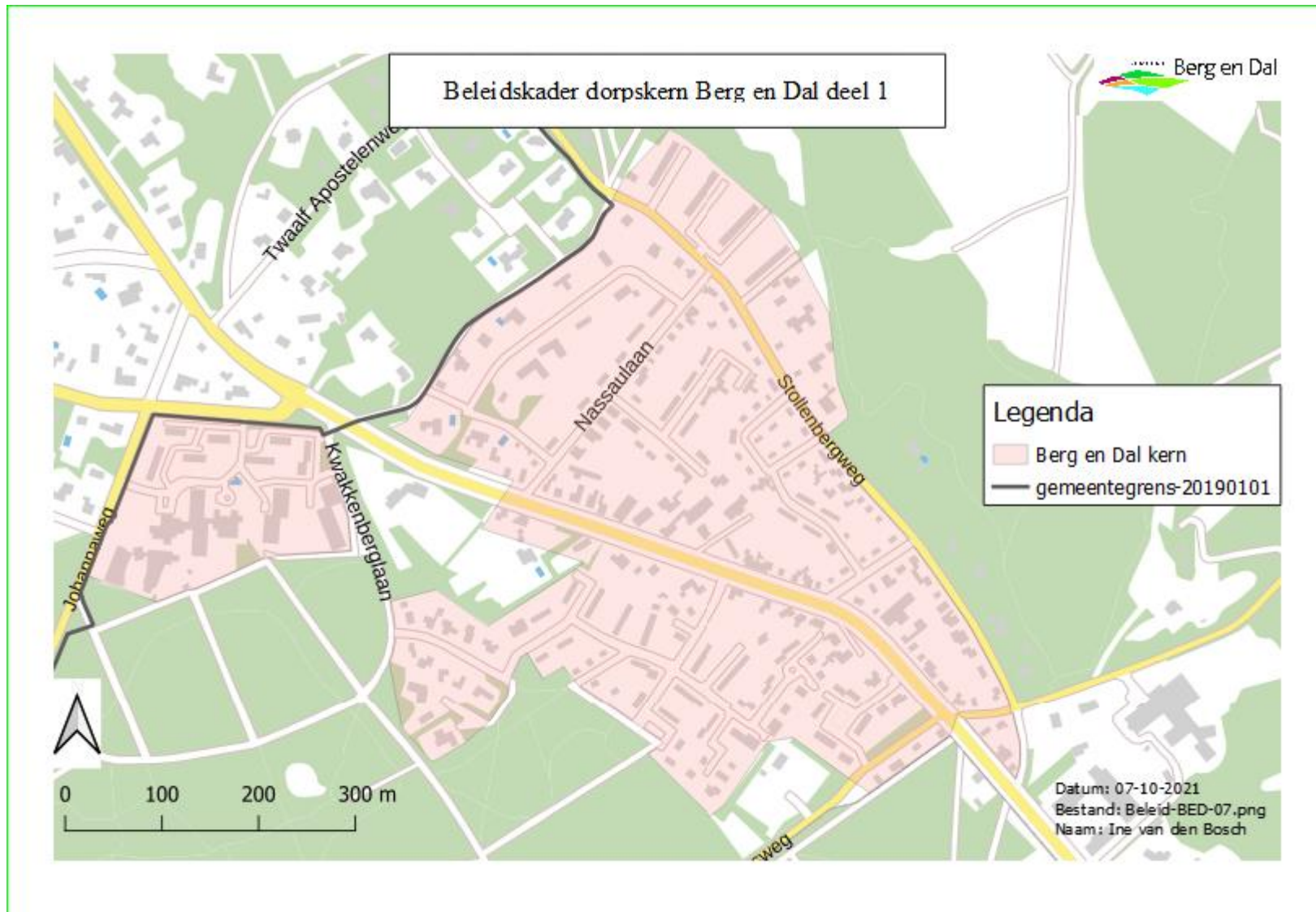
Werking

Vanuit ruimtelijk oogpunt vinden we dat de lat voor kwaliteitsverbetering bij dorpsranden hoger moet liggen dan in de kernen. Door een koppeling van locaties mogelijk te maken, willen we initiatieven die minimaal acceptabel zijn en goed ingepast worden, wel ruimte bieden in combinatie met sloop elders omdat ze in het algemeen belang een kwaliteitsverbetering geven.

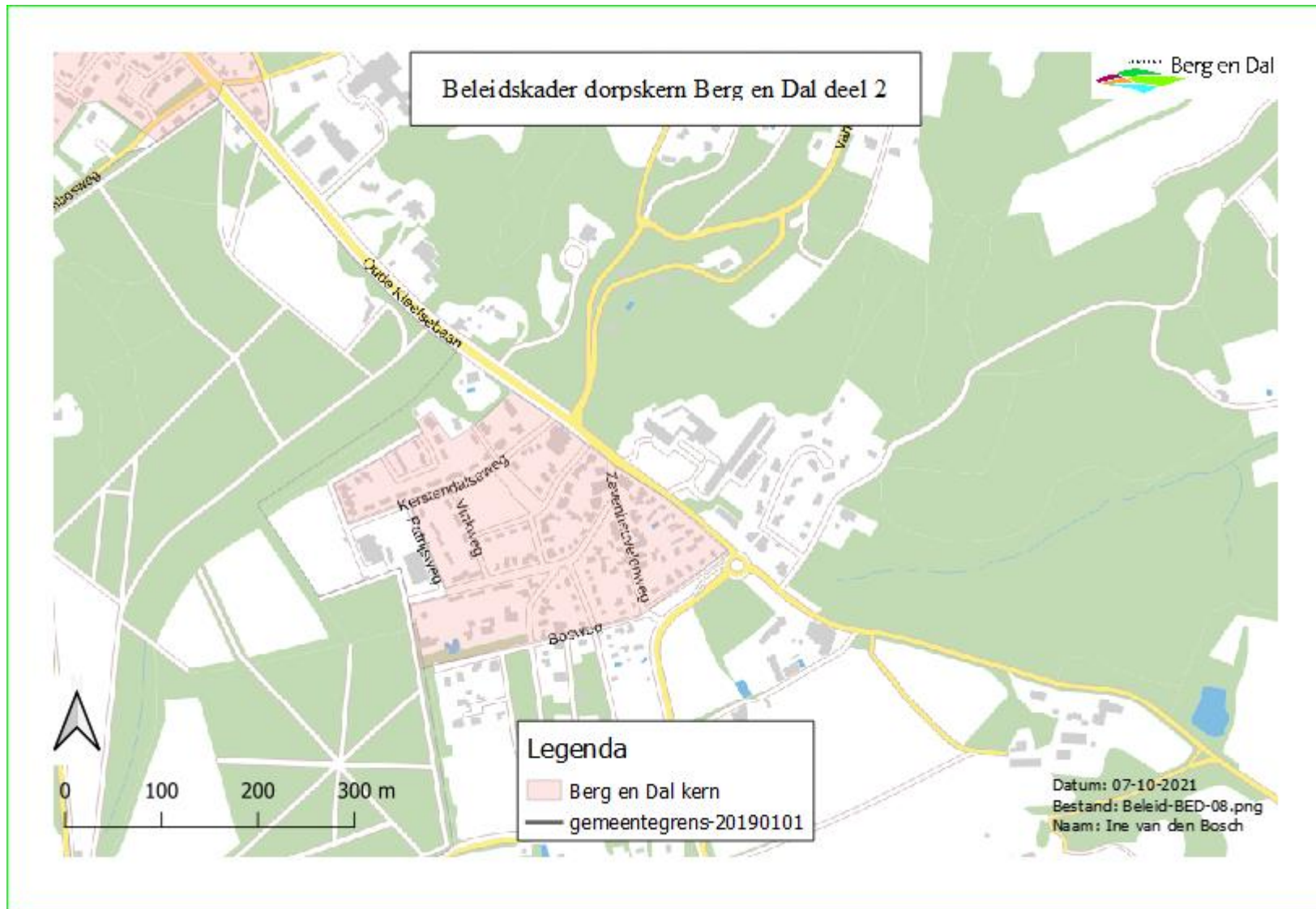
In dit voorbeeld zou de bebouwing op de locatie aan de Bruuk 111 in combinatie met een landschappelijke inpassing een bouwrecht geven voor een locatie passend binnen het toetsingskader. Hierdoor ontstaat er een prikkel om de bebouwing te slopen. Bijvoorbeeld aan de Bredeweg 15 kan dit bouwrecht gebruikt worden. Daar ontstaat ruimte om passend in het straatbeeld een woning te bouwen in de dorpsrand.



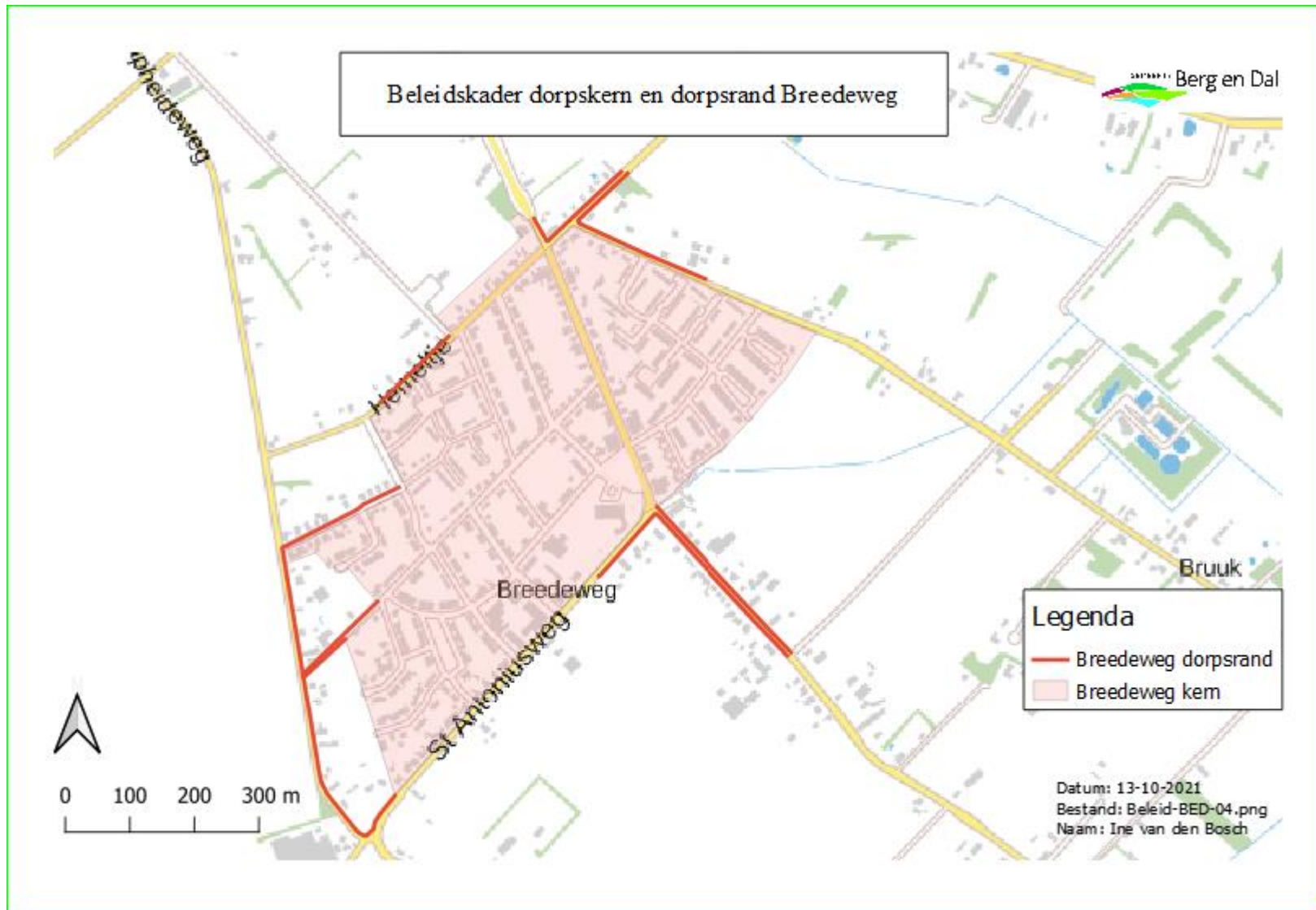
Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT



Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT

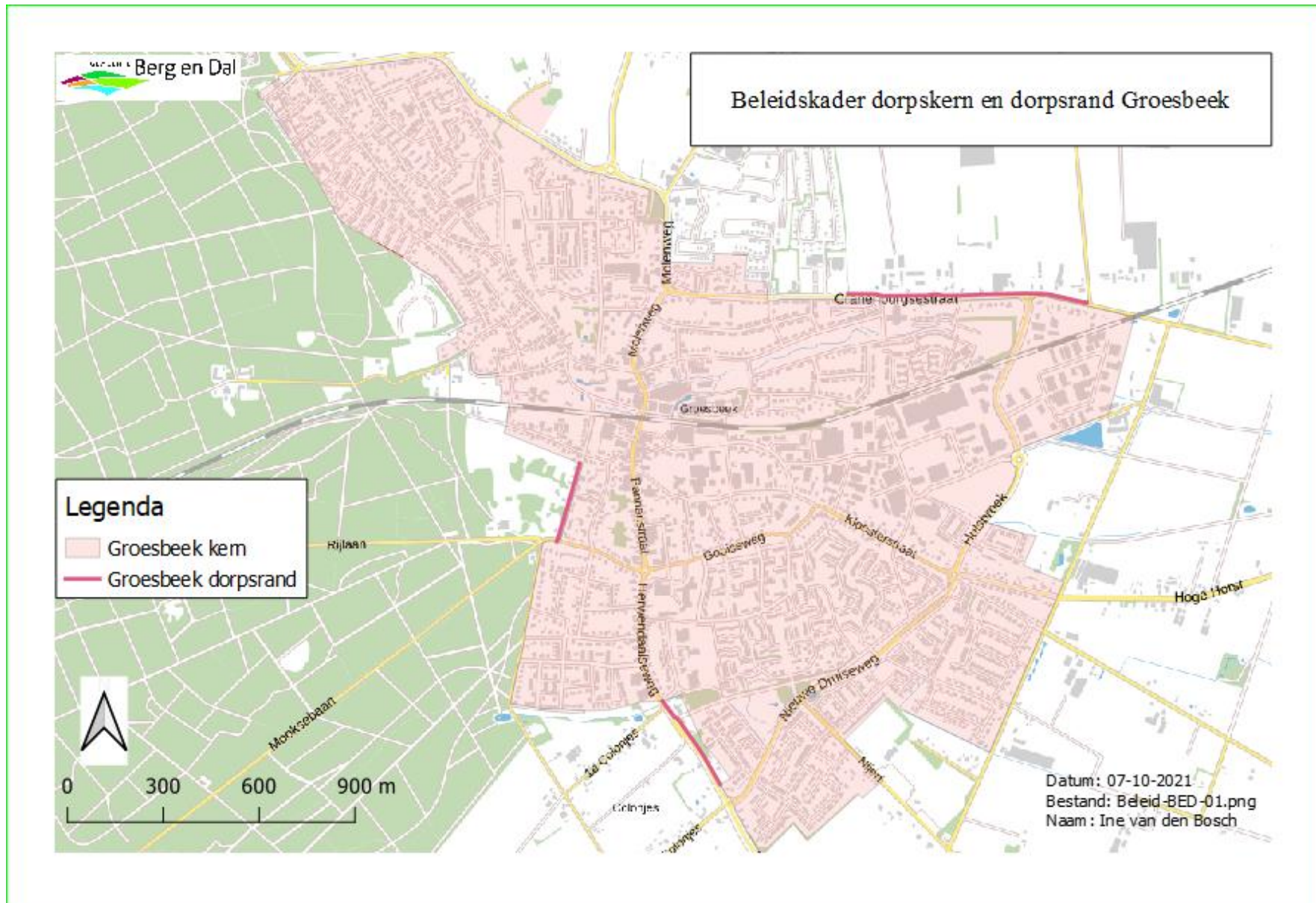


Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT

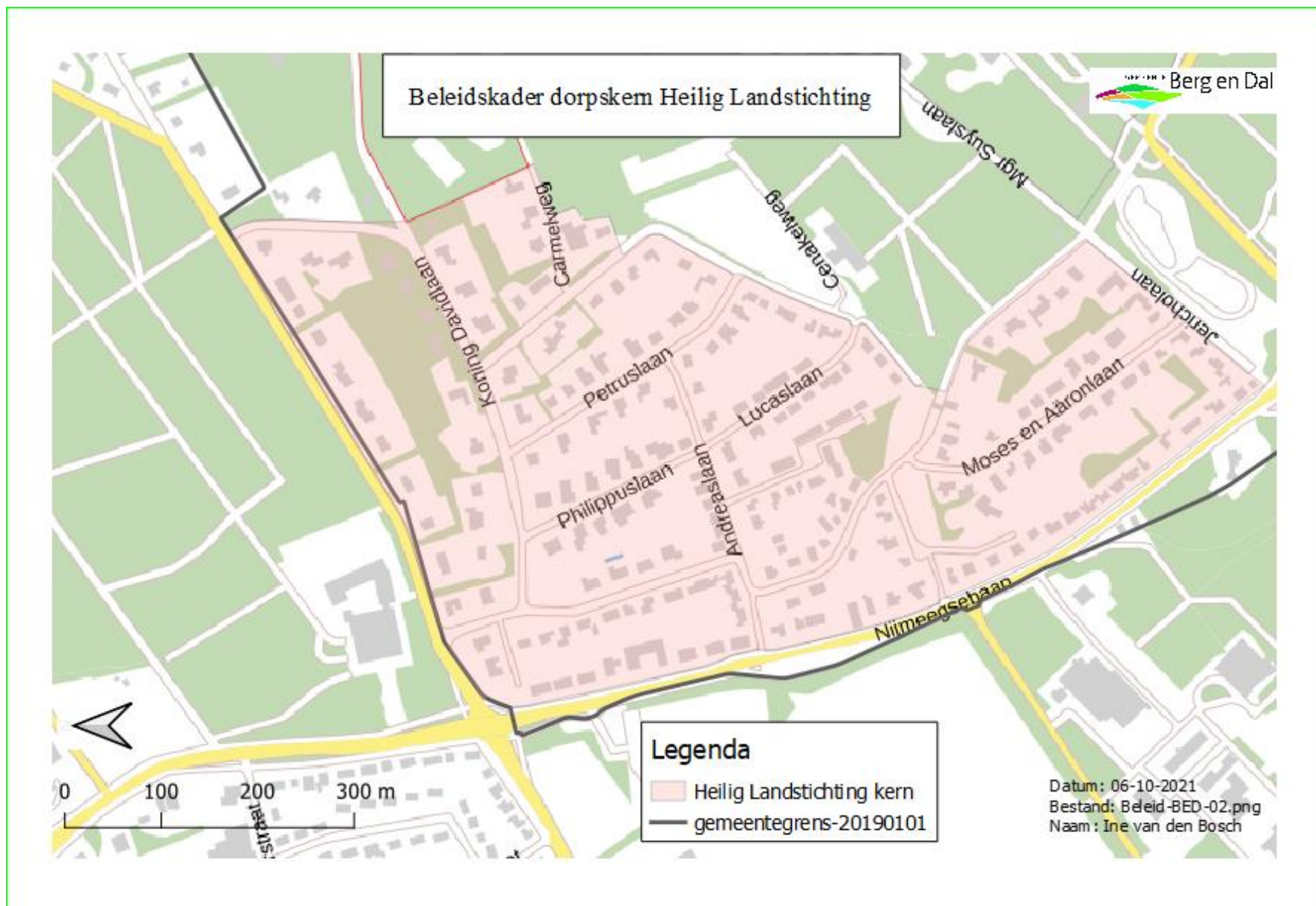




Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT



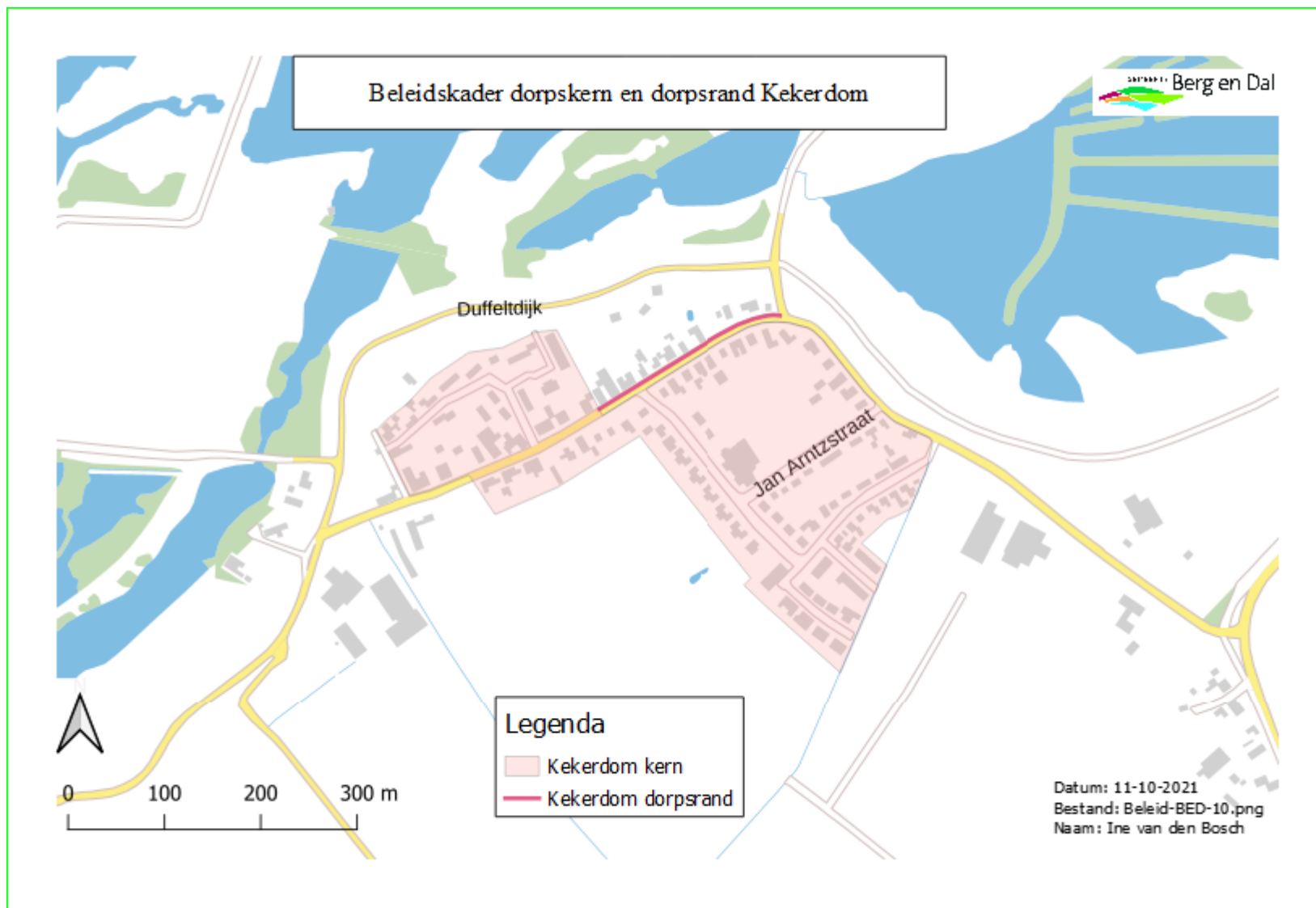
Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT



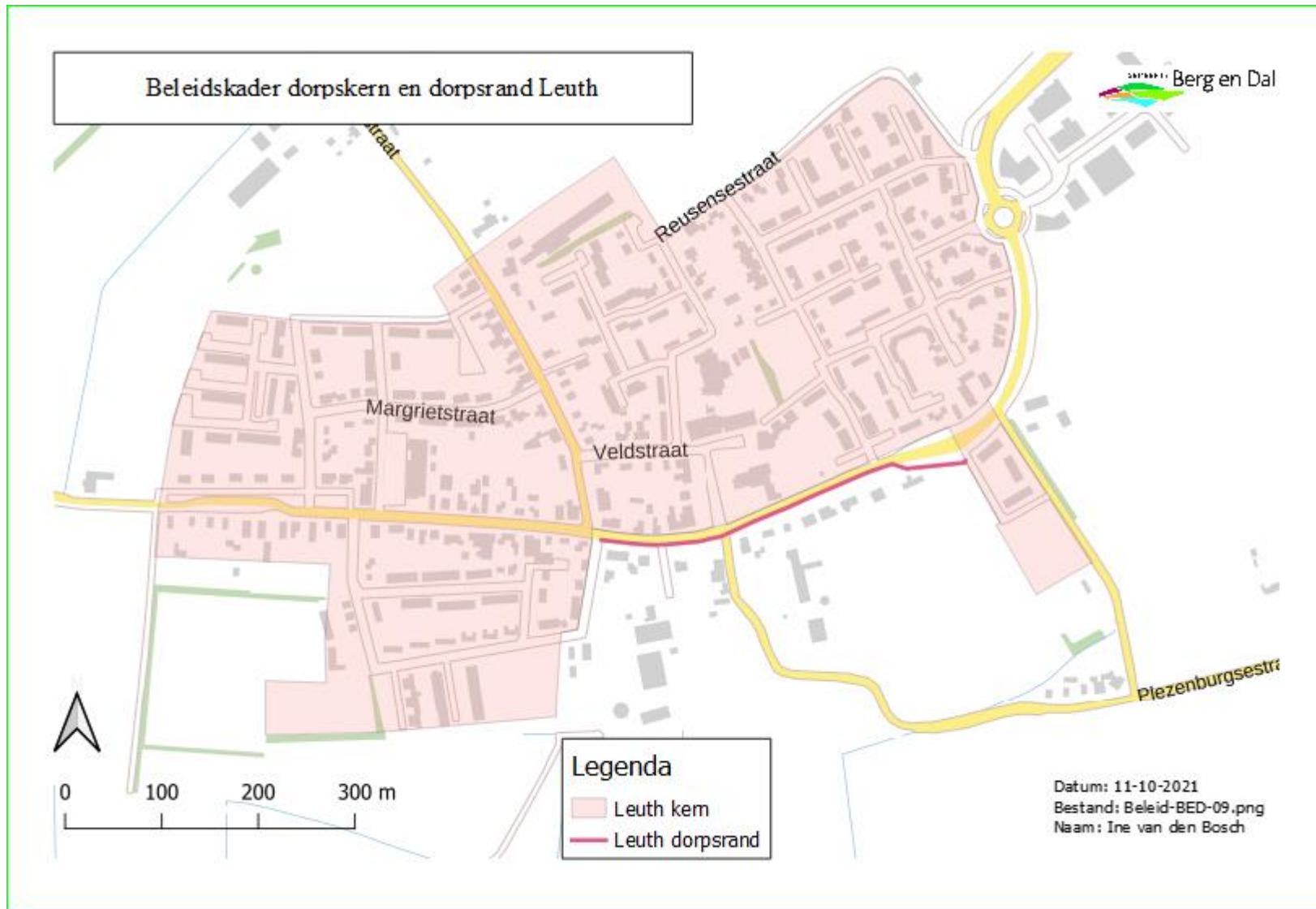
Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT

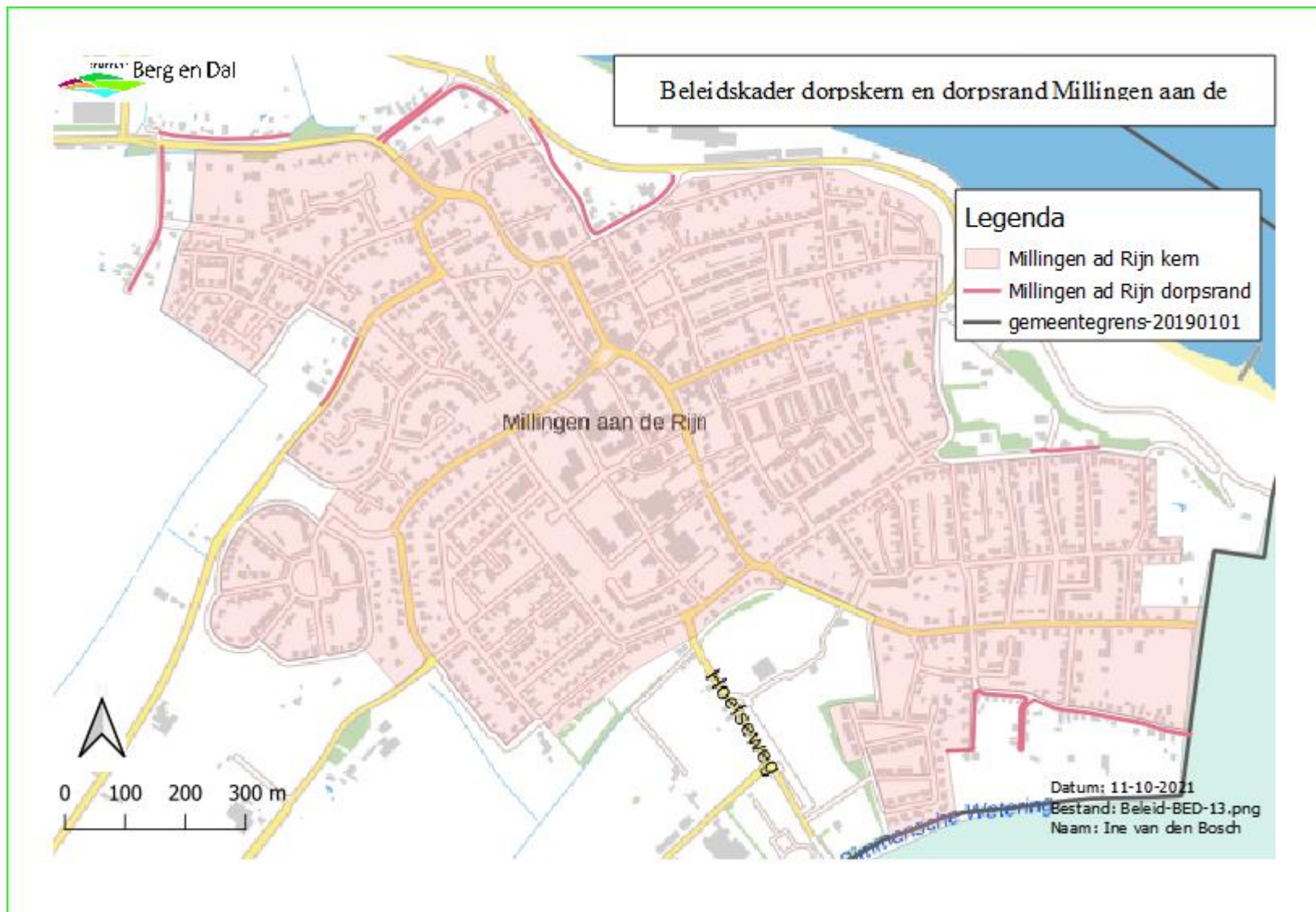


Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT

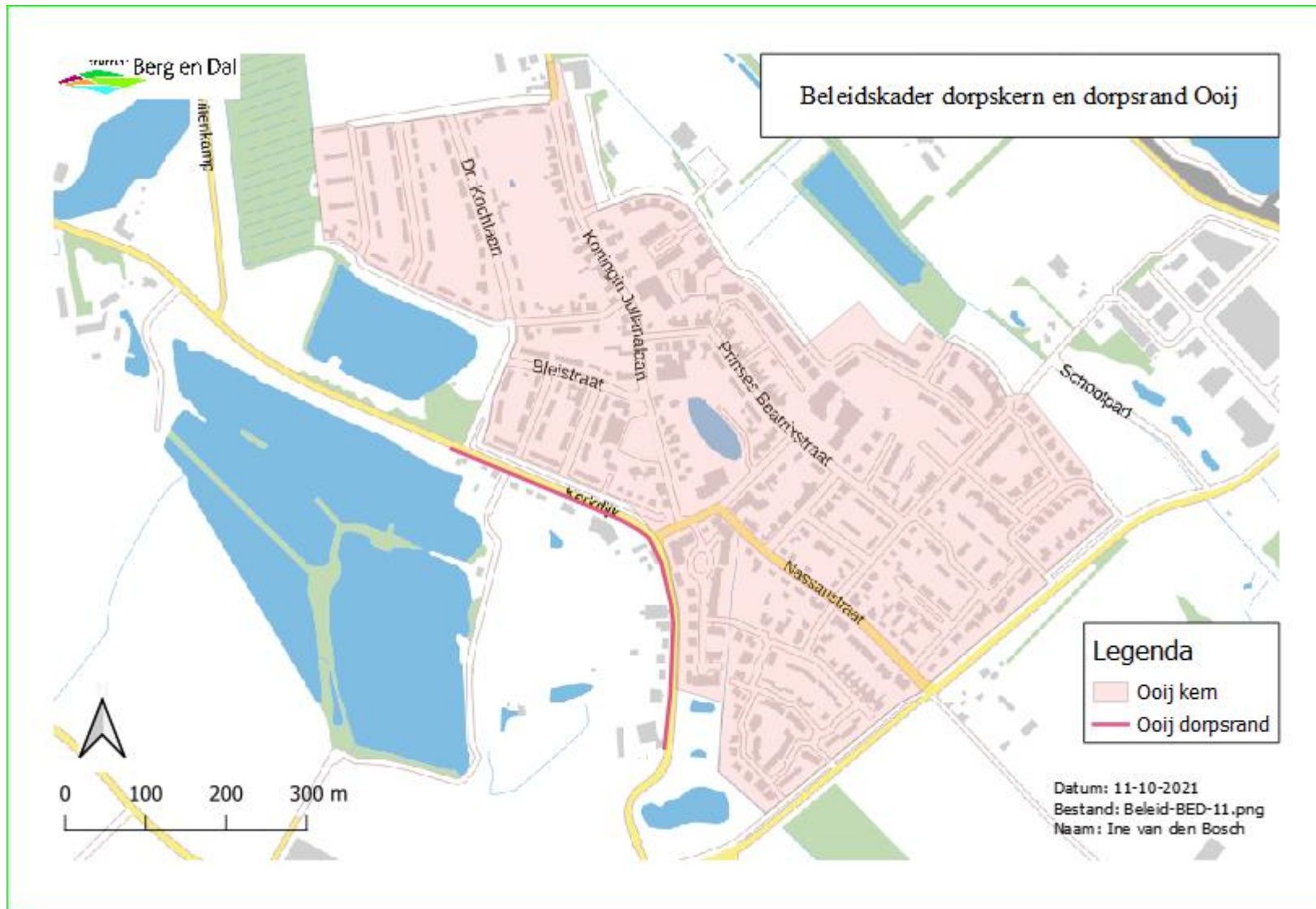


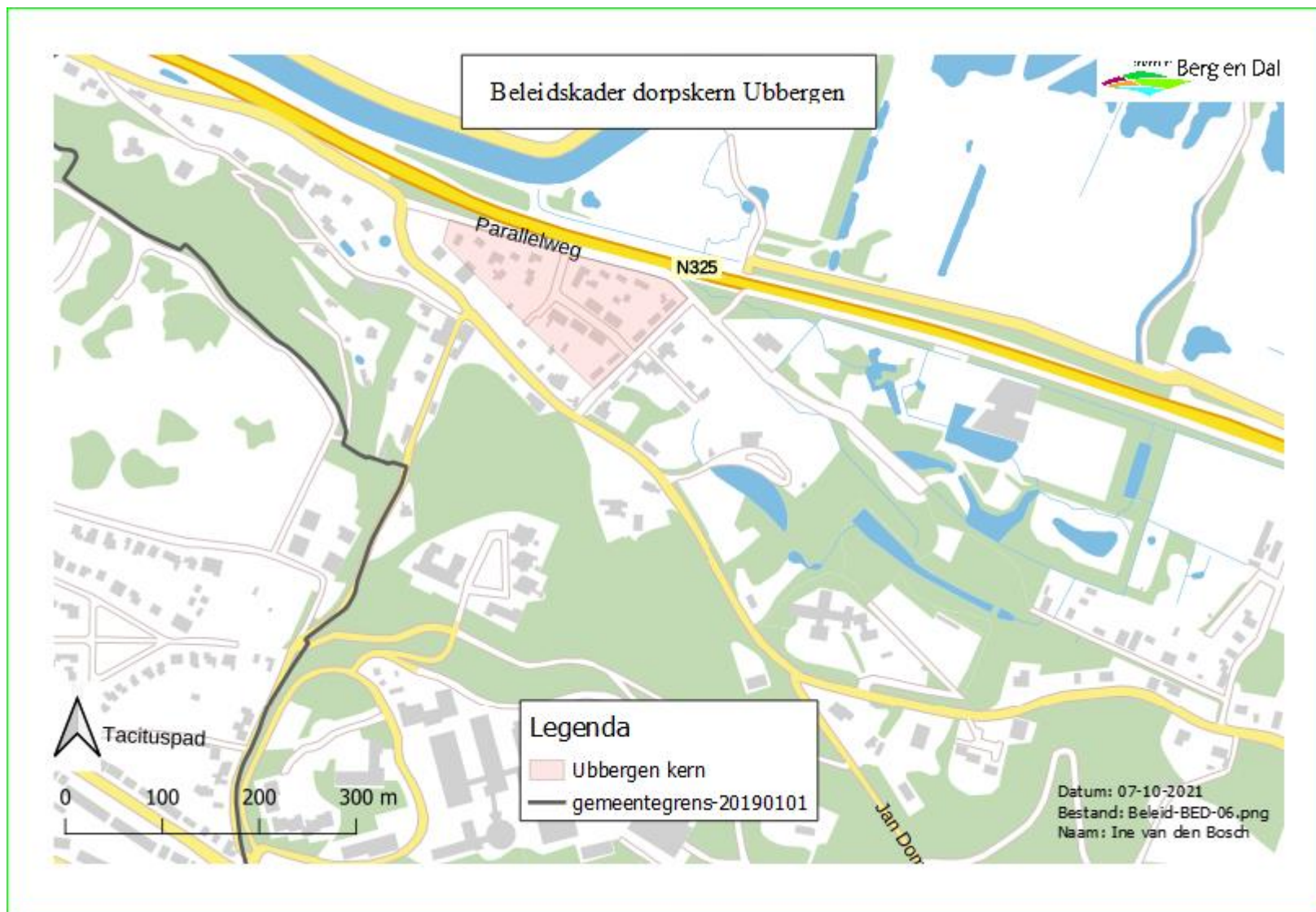
Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT





Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT



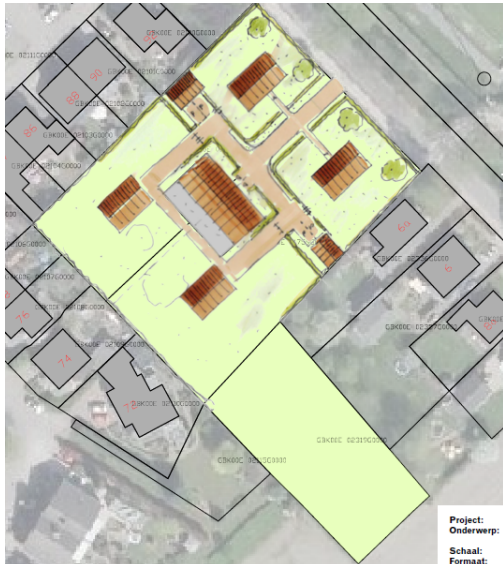


Bijlage 1 – Gebiedsindelingen toetsingskader CONCEPT

Bijlage – Uitwerking Toetsingskader aan de hand van ontvangen initiatieven

Nijerf 4/4a, Groesbeek

Kern + Acceptabel	1 pt
Levensloopgeschikt	1 pt
Extra benodigd	3 pt



Verzoek: realiseren van 2 levensloopbestendige woningen in het voorerf van de 2-onder-1-kap woningen. Waarbij het geheel in 1 beeldkwaliteit wordt gerealiseerd en er een inrichtingsplan wordt opgesteld.

Resultaat toetsing: voldoet aan locatie-vereiste en acceptabele ruimtelijke kwaliteit, nog 3 punten nodig vanuit ambities.

Hoge Horst 45, Groesbeek

Buiten de kern X

Ligt wel in een lint, maar heeft geen connectie met de kernen, we willen de dorpen ook niet aan elkaar laten groeien door het verdichten van de linten (in dit geval Groesbeek – De Horst)



Verzoek: bouwen van een woning naast de huidige woning voor de dochter en schoonzoon.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan locatie-vereiste, geen medewerking.

Mooksebaan 9, Groesbeek

Kern + Acceptabel 1 pt
Extra benodigd 4 pt



Verzoek: realiseren van een vrijstaand woonhuis aan de Mooksebaan 9 in Groesbeek.

Resultaat toetsing: past binnen toetsingskader, nog 4 punten nodig vanuit ambities.

Rijksstraatweg 115, Beek

Buiten de kern X

De locatie ligt net buiten de kern en het bebouwingslint. Het is een uitloper van de kern, maar is slechts aan 1 kant bebouwd. Met de Rijksstraatweg is bij de aanwijzing van de gebieden zeer zorgvuldig omgegaan vanwege de bijzondere kwaliteit van de straat en om de kernen Beek en Ubbergen niet verder aan elkaar te laten groeien.



Verzoek: bouwen van een extra woning in het westelijke gedeelte van de tuin behorende bij de rijksmonumentale villa 'Wilhelmina'. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan locatie-vereiste, geen medewerking.

Bruuk Q89, Groesbeek

Dorpsrand + geen verbetering X

Medewerking in dorpsranden alleen als er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.



Verzoek: bouwen van een vrijstaande woning op het perceel.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan een ruimtelijke verbetering, geen medewerking.

Hemeltje 34A, Groesbeek

Dorpsrand + geen verbetering X

Medewerking in dorpsranden alleen als er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.



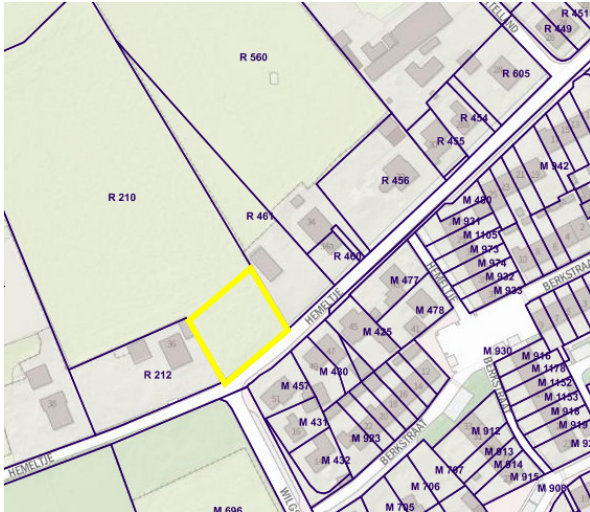
Verzoek: de huidige schuur bij nummer 34A omzetten naar een woning.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan een ruimtelijke verbetering, geen medewerking.

Hemeltje R210, Groesbeek

Buiten de kern X

Het perceel valt buiten de aangemerkte gebieden van het toetsingskader.



Verzoek: bouwen van 3 woningen aan de weg op perceel R210 aan het Hemeltje.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan locatievereiste, geen medewerking.

Koningsdaalseweg 1, Millingen aan de Rijn

Buiten de kern X

Dit verzoek valt buiten de reikwijdte van dit toetsingskader.



Verzoek: omzetten van het huidige bijgebouw naar een woning.
(Inmiddels is dit op basis van het pre-mantelzorgbeleid tijdelijk vergund).

*Resultaat toetsing: initiatief betreft mantelzorg en valt daarmee niet binnen dit toetsingskader.
Zelfstandige toetsing en advisering aan college.*

Hazeldonklaan 6, Beek

Kern + niet acceptabel X

De woning komt op het achterterrein van de bestaande woning. Dit is niet passend in het straatbeeld. Eventueel zijn er mogelijkheden op basis van het pre-mantelzorgbeleid.



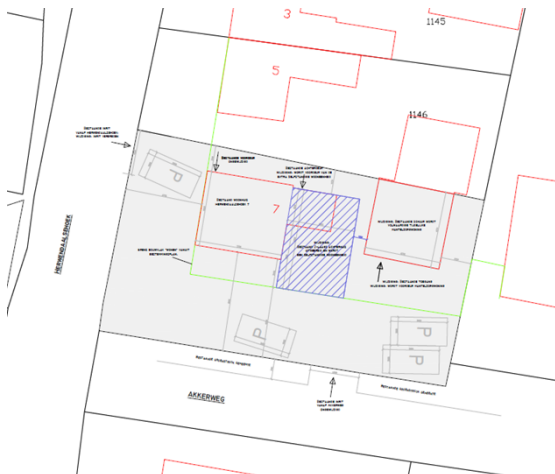
verzoek: bouwen van een levensloopbestendige bungalow in de tweede lijn achter de woning van hun dochter aan de Hazeldonklaan 6 (bewoners wonen nu op Hazeldonklaan 7).

Resultaat toetsing: voldoet niet aan verbetering ruimtelijke kwaliteit (onacceptabel), geen medewerking.

Herwendaalsehoek 7, Groesbeek

Kern + niet acceptabel X

Het voorstel is niet passend in de structuur van de straat. Ook worden er 2 woningen gerealiseerd zonder achtererf.



Verzoek: aanbouwen bij de woning om deze vervolgens te splitsen. Daarnaast het realiseren van een tijdelijke mantelzorgwoning in de bestaande schuur op het perceel.

Resultaat toetsing: voldoet niet aan verbetering ruimtelijke kwaliteit (onacceptabel), geen medewerking.

Bredeweg 15, Groesbeek

Dorpsrand + geen verbetering X

Het plan moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering realiseren.



Verzoek: bouwen van een levensloopbestendige woning met garage naast de huidige (niet-levensloopgeschikte) woning. Het perceel wordt landschappelijk ingepast.

Resultaat toetsing: voldoet nog niet aan verbetering ruimtelijke kwaliteit, aanpassing qua ruimtelijke kwaliteit nodig voor eventuele medewerking.

Rijndijk, Millingen aan de Rijn

Buiten de kern X

Dit initiatief valt buiten de reikwijdte van dit toetsingskader.

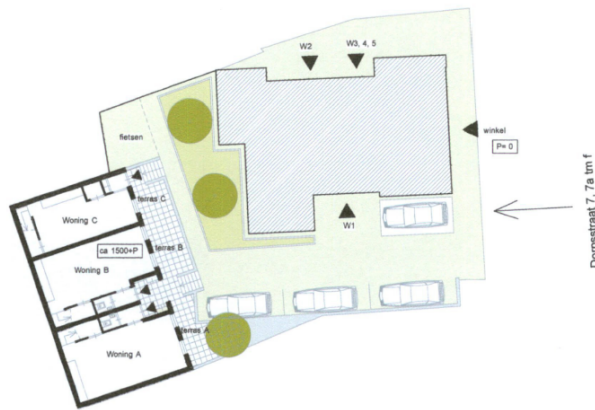


Verzoek: bouwen van meer Tiny Houses aan de Rijndijk in Millingen, in de omgeving waar nu 2 Tiny Houses gebouwd worden.

Resultaat toetsing: initiatief betreft tiny houses en valt daarmee niet binnen dit toetsingskader. Zelfstandige toetsing en advisering aan college.

Dorpsstraat 7, Groesbeek

Kern + acceptabel	1 pt
Circulariteit	1 pt (nog nader uit te werken)
Extra benodigd	3 pt

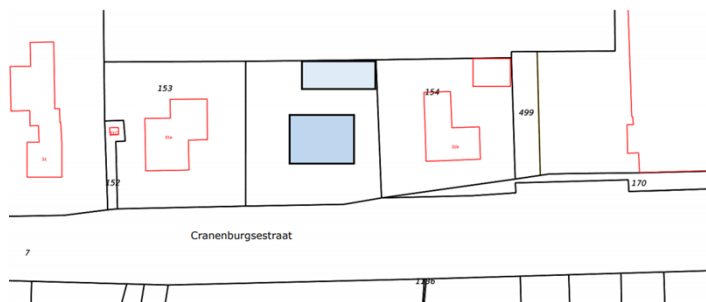


Verzoek: realiseren van 3 appartementen in het bedrijfsgebouw waarin voorheen Bierbrouwerij en Proeflokaal d'n Drul waren gevestigd.

Resultaat toetsing: voldoet aan locatie-vereiste en acceptabele ruimtelijke kwaliteit, nog 3 punten nodig vanuit ambities.

Cranenburgsestraat tussen 31B en 31C, Groesbeek

Dorpsrand + acceptabel X
Het plan moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering realiseren.



Verzoek: bouwen van een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning tussen de woningen aan de Cranenburgsestraat 31B en 31C in Groesbeek. Dit perceel behoort nu bij de tuin van de oostelijke woning. En grenst aan de achterkant aan de voormalige velden van Achilles '29.

Resultaat toetsing: voldoet nog niet aan verbetering ruimtelijke kwaliteit, aanpassing qua ruimtelijke kwaliteit nodig voor eventuele medewerking.