

**stec
groep**



Bron: 2017, Funda

Richting aan woningbouw

Afwegingskader voor adaptieve
woonprogrammering Olst-Wijhe

Stec Groep aan gemeente Olst-Wijhe

Martijn van den Bosch, Peter van Geffen & Bouke Timmen
15 december 2017

Gemeente Olst-Wijhe

De heer Alfons Ganzevles

Per e-mail: a.ganzevles@olst-wijhe.nl

17.152

Richting aan woningbouw

Afwegingskader voor adaptieve
woonprogrammering Olst-Wijhe

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw situatie en vragen.....	2
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Drie gebiedstypen voor Olst-Wijhe	3
2.1	Woningvraag in gehele gemeente, leeuwendeel groei landt naar verwachting in de kernen Olst en Wijhe	3
2.2	Groei van het aantal oudere huishoudens, het aantal gezinnen en jongere huishoudens vlakkt naar verwachting af.....	4
2.3	Onderscheid naar gebiedstypen om recht te doen aan verschillen in de woningmarkt binnen gemeentegrenzen	4
3	Afwegingskader per gebiedstype op maat	7
3.1	Denkmodel voor positionering afwegingskader per gebiedstype.....	7
3.2	Uitwerking indicatoren voor afwegingskader	8
3.3	Afwegingskader gebiedstype centrum-wonen.....	10
3.4	Afwegingskader gebiedstype dorps-wonen	11
3.5	Afwegingskader gebiedstype landelijk- wonen.....	12
4	Naar een adaptieve woonprogrammering	13
4.1	Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven	13
4.2	Gemeentelijke aanpak verschilt per gebiedstype.....	13
4.3	Adaptiever worden in bestemmingsplannen	13
4.4	Contracten ook adaptiever krijgen.....	14
4.5	Inspirerende communicatie met de marktpartijen.....	14
4.6	Uw werkwijze sorteert voor op Omgevingswet.....	14
	Kaarten afbakening	15

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

In de woonvisie heeft de gemeente Olst-Wijhe de keuze gemaakt voor een flexibele en strategische woningbouwprogrammering. De flexibiliteit houdt verband met de behoefte om niet alles 'vol' te plannen en vrije ruimte te houden in de programmering. Dit doet u om in te kunnen (blijven) spelen op ontwikkelingen in de woningbehoefte en allerlei initiatieven die zo kunnen spelen. Met strategisch worden vooral ook kwalitatieve aspecten in de woningbehoefte bedoeld.

Goede flexibele en strategische woningbouwprogrammering gaat niet alleen over de huidige markt vraag, maar zeker ook de behoefte op langere termijn. Kort gezegd gaat het erom dat u als gemeente mee wilt werken aan ontwikkelingen die ook op de lange termijn een verrijking vormen voor de woningmarkt in Olst-Wijhe.

Om dit te bereiken heeft u ons gevraagd, samen met u, een afwegingskader op te stellen waarmee aanvragen kunnen worden getoetst. Het afwegingskader moet daarbij richting geven aan woningbouwontwikkelingen en tegelijkertijd ruimte bieden voor zinvolle marktinitiatieven.

1.2 Onze aanpak

Om tot een passend afwegingskader voor Olst-Wijhe te komen volgden wij vier stappen:

1. Kick-off en woningmarktcheck kwalitatieve woningvraag
2. Conceptnotitie varianten afwegingskader en consultatiesessie
3. Finetunen afwegingskader en enkele botsproeven
4. Opstellen eindrapport

Voor u ligt het eindrapport, onderdeel van stap 4 van onze aanpak.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt op basis van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag een beeld geschetst van de woningmarkt in Olst-Wijhe. Ook worden gebiedstypen uitgewerkt om recht te doen aan verschillen binnen de woningmarkt van Olst-Wijhe. In hoofdstuk 3 zijn de afwegingskaders per gebiedstype uitgewerkt. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 spelregels voor adaptieve woonprogrammering uitgewerkt.

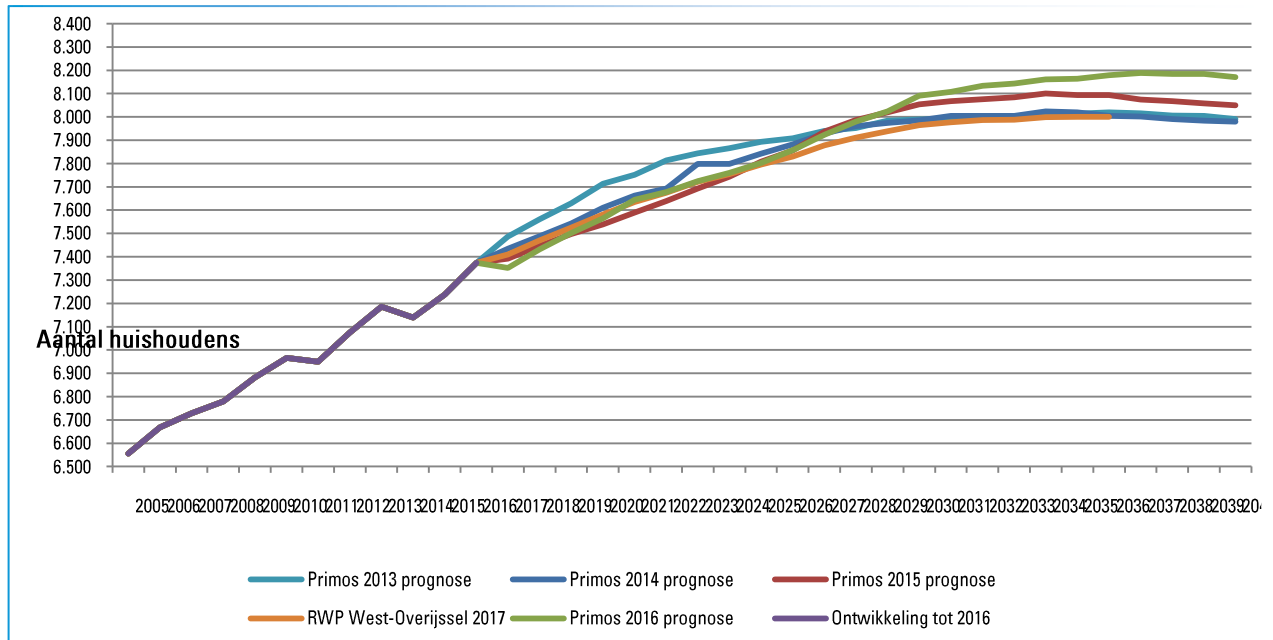
2 Drie gebiedstypen voor Olst-Wijhe

In dit hoofdstuk gaan we in op de woningmarkt van de gemeente Olst-Wijhe. Eerst kijken we naar de ontwikkeling van de woningvraag in de gemeente en de regionale afspraken hierover. Vervolgens zoomen we in op de meer kwalitatieve aspecten van de woningvraag. Dit resulteert in drie gebiedstypen voor Olst-Wijhe als basis voor het afwegingskader.

2.1 Woningvraag in gehele gemeente, leeuwendeel groei landt naar verwachting in de kernen Olst en Wijhe

De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens, en daarmee de woningvraag, gestaag door. Op de langere termijn vlt de groei naar verwachting af. In West-Overijssel zijn afspraken gemaakt over de toekomstige woonprogrammering. Deze afspraken zijn vastgelegd in het RWP West-Overijssel en vormen het kader voor de woonprogrammering in de gemeente Olst-Wijhe. Voor de gemeente Olst-Wijhe wordt uitgegaan van een woningvraag van 420 tot 515 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Deze opgave ligt in lijn met het beeld uit diverse andere prognoses en de historische ontwikkeling, zie figuur 1.

Figuur 1 Vergelijking prognoses woningvraag tot 2040 Olst-Wijhe



Bron: 2013/2014/2015/2016, Primos; 2017, RWP West-Overijssel; bewerking Stec Groep 2017

Zoomen we in, dan valt op dat de toekomstige woningvraag voor de komende vijf, tien en twintig jaar grotendeels binnen de kernen Olst en Wijhe valt, zie tabel 1. Hierin is ook te zien dat in de periode 2026-2036 groei wordt verwacht in Olst en Wijhe, terwijl de woningvraag in diezelfde periode in de overige kernen veelal stagneert of licht afneemt.

Tabel 1 Woningvraag per kern 2017 t/m 2036 Olst-Wijhe

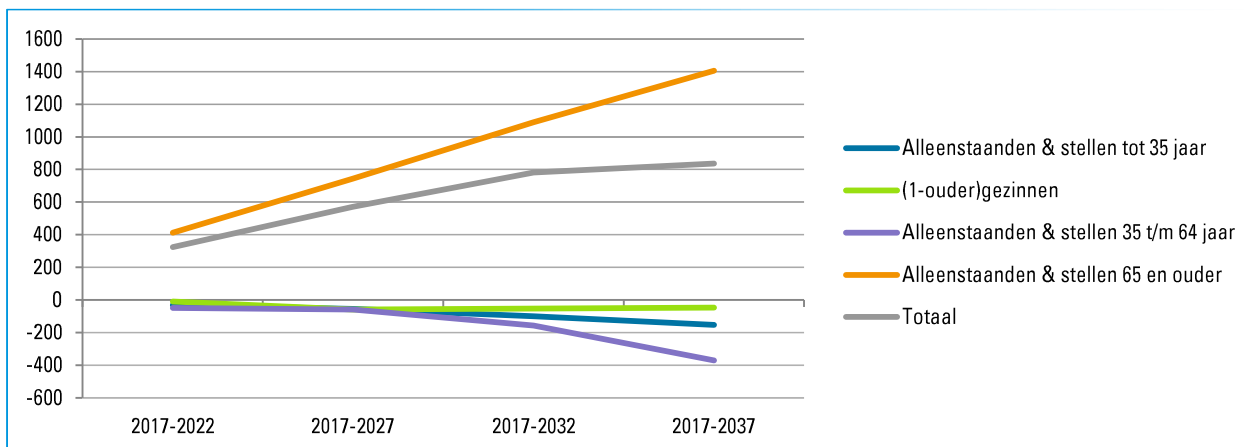
Kern	2017	2022	2017-2022	2027	2017-2027	2037	2017-2037
Olst	2333	2443	110	2517	184	2647	314
Wijhe	2571	2710	139	2847	276	2985	414
Overige kernen	2448	2524	76	2560	112	2556	108
Totaal	7352	7677	325	7924	572	8188	836
Totaal bandbreedte			295 - 355		515 - 630		750 - 920

Bron: 2016, Primos: bewerking Stec Groep 2017

2.2 Groei van het aantal oudere huishoudens, het aantal gezinnen en jongere huishoudens vlakt naar verwachting af

Uit de prognose blijkt dat met name de doelgroepen jongere alleenstaanden, stellen tot en met 64 jaar en gezinnen de komende vijf, tien en twintig jaar in omvang krimpen, hoewel de gezinnen qua omvang een grote groep blijven vormen in gemeente Olst-Wijhe. Het aantal oudere alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar stijgt het hardst, waarbij het aantal alleenstaanden en stellen boven de 75 de komende twintig jaar toe zal nemen met meer dan 1.000 huishoudens. Over een periode van twintig jaar zal naar verwachting daarnaast ook de groep alleenstaanden en stellen van 55 t/m 74 jaar redelijk sterk toenemen.

Figuur 2 Ontwikkeling typen huishoudens Olst-Wijhe 2017 t/m 2036



Bron: 2016, Primos: bewerking Stec Groep 2017

2.3 Onderscheid naar gebiedstypen om recht te doen aan verschillen in de woningmarkt binnen gemeentegrenzen

Zoals gezegd is de groei niet gelijkmatig verdeeld over de gemeente. De grote kernen groeien sterker, ook op lange termijn, waar de kleine kernen op termijn een sterkere afvlakking laten zien. Ook als we kijken naar de samenstelling van de huidige woningvoorraad (zie ook bijlage) dan valt op dat er verschillen zijn tussen de grotere kernen en de kleine kernen.

Om recht te doen aan deze verschillen wordt gewerkt met gebiedstypen. Op basis van verwachtingen over de huishoudensontwikkeling in de gemeente naar kern en locatietype, onderscheiden we de volgende gebieden voor wonen in Olst-Wijhe: centrum-wonen, dorps-wonen en landelijk-wonen.

In de bijlage is een precieze afbakening van centrum-wonen opgenomen. Verder is per gebiedstype een profiel (incl. afbakening) opgesteld. Hierin wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De afbakening van het gebiedstype.
- Kansrijke doelgroepen voor het gebiedstype.
- Aanbod in plancapaciteit (hard, zacht, potentieel).

Gebiedstype centrum-wonen: centra van de grootste kernen Olst en Wijhe

Centrum-wonen	
Afbakening gebiedstype (zie bijlage voor kaart)	
Omschrijving gebiedstype: <ul style="list-style-type: none"> • Centrumgebieden van de grotere kernen, in en zeer nabij diverse voorzieningen. • Op gemeenteniveau bezien relatief hoge woningdichtheid, divers aanbod van voorzieningen, goede OV bereikbaarheid. • Relatief groot aandeel appartementen gemixt met vormen van grondgebonden wonen. • Mix van woningtypen en functies zoals wonen, horeca, dagelijkse/recreatieve voorzieningen, zorg en dienstverlening. • De centrumgebieden in Olst en Wijhe typeren zich als gebieden voor centrum-wonen. 	
Kansrijke doelgroepen voor centrum-wonen: <ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden/stellen 65+ jaar. • Jongeren alleenstaande/stellen t/m 35 jaar. • Eenpersoonshuishoudens overall. 	
Aanbod in plancapaciteit: <ul style="list-style-type: none"> • Circa 25 woningen in harde plannen¹. • Circa 10-15 woningen in zachte plannen. • PM: schoollocaties en extra sloop. 	
Impressie centrum-wonen	
	

Gebiedstype dorps-wonen: randen van Olst en Wijhe en de kernen Boskamp, Boerhaar, Den Nul, Wesepe en Welsum

Dorps-wonen	
Afbakening gebiedstype	
Omschrijving gebiedstype: <ul style="list-style-type: none"> • In dorp met, of zeer dichtbij, voorzieningen maar niet het centrum zelf. • Lagere dichtheden, overwegend grondgebonden woningen, ruime groene opzet. • De op de kaarten (zie bijlage) als bestaand stedelijk gebied aangeduide gebieden van Olst en Wijhe (exclusief de op kaart geduide gebieden voor centrum-wonen – zie bijlage), en van de kernen Boskamp, Boerhaar, Den Nul, Wesepe en Welsum, typeren zich als dorps gebiedstypen. 	
Kansrijke doelgroepen voor dorps-wonen: <ul style="list-style-type: none"> • Gezinnen. • Alleenstaanden/stellen van 35 t/m 64 jaar. • Beperkt alleenstaande jongeren en ouderen (eerder voorkeur voor centrum-wonen). 	
Aanbod in plancapaciteit ² : <ul style="list-style-type: none"> • Circa 300 woningen in harde plannen (waarvan 90 uitwerkingsplicht Noorder Koeslag). • Circa 50-60 woningen in zachte plannen. • PM: schoollocaties en extra sloop. 	
Impressie dorps-wonen	
	

¹ Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017)

² Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017)

Gebiedstype landelijk wonen: het landelijk gebied en kleine kernen (die niet onder dorps-wonen vallen) hierbinnen

Landelijk-wonen
<p>Afbakening gebiedstype</p> <p>Omschrijving gebiedstype:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage dichtheden, ruim opgezet, de kleine kernen, weinig tot geen voorzieningen in kern zelf. • Kleine kernen in landelijk gebied, soms perifeer gelegen in de gemeente. • De gebieden voor landelijk-wonen zijn overwegend groene en rustige woongebieden, met daaromheen de meer perifere, zeer groene, landelijke gebieden en de zeer kleine kernen als Eikelhof, Elshof, Herxen, Marle en Middel.
<p>Kansrijke doelgroepen voor landelijk-wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezinnen. • Stellen t/m 64 jaar. • Alleenstaanden beperkt.
<p>Aanbod in plancapaciteit³:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circa 10-15 woningen in harde plannen. • Circa 15 woningen in zachte plannen.
<p>Impressie dorps-wonen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div>

³ Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017)

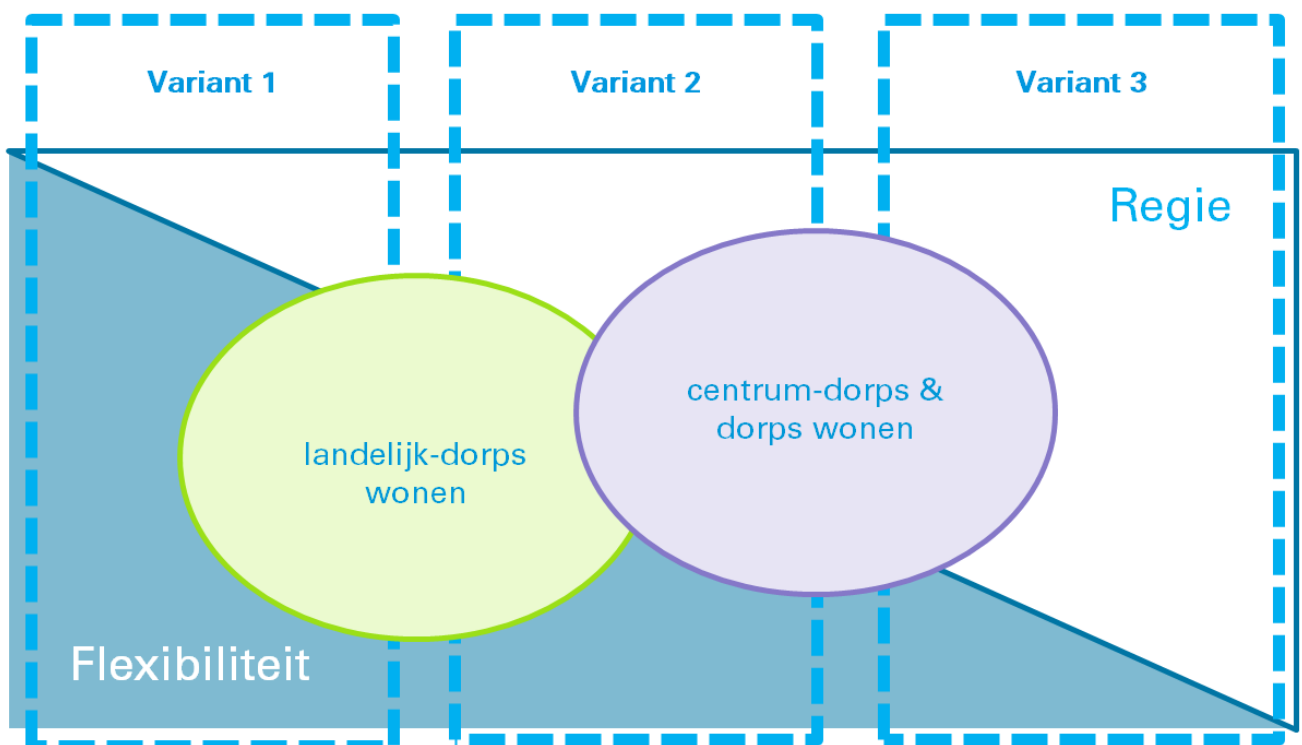
3 Afwegingskader per gebiedstype op maat

In de eerdere hoofdstukken zijn drie verschillende, te onderscheiden gebiedstypen binnen de gemeente Olst-Wijhe, aan bod gekomen. In dit hoofdstuk werken we naar een afwegingskader op maat per gebiedstype. Daartoe positioneren we eerst de gebiedstypen in een denkmodel van flexibiliteit vs. regie. Vervolgens werken we indicatoren uit die samen het afwegingskader inhoud geven.

3.1 Denkmodel voor positionering afwegingskader per gebiedstype

Om doel en middel van een afwegingskader goed op elkaar af te stemmen werken we met onderstaand denkmodel. Hierin is flexibiliteit afgezet tegen regie. De gedachte daarachter is hoe meer regie hoe minder flexibel en vice versa. Op dit denkmodel zijn drie varianten geprojecteerd (de rechthoekige blokken). Op basis hiervan is tijdens consultatiesessies doorgesproken waar in het model de verschillende gebiedstypen voor Olst-Wijhe gepositioneerd moeten worden. In onderstaand denkmodel is dit weergegeven met de vlekken per gebiedstype.

Denkmodel: mate van flexibiliteit vs. regie en gebiedstypen hierbinnen



Bron: Stec Groep 2017

De gebiedstypen centrum-wonen en dorps-wonen zijn aan de rechterkant van het model geplaatst. Dit betekent dat hier vanuit de gemeente meer regie gewenst is. Het landelijk-wonen is meer links gepositioneerd. Hier stelt de gemeente wel voorwaarden maar stuurt meer op hoofdlijnen. Hierna volgt een uitwerking van de indicatoren.

3.2 Uitwerking indicatoren voor afwegingskader

Om invulling te geven aan het afwegingskader zijn indicatoren geselecteerd en besproken tijdens de consultatiesessies. Basis voor het afwegingskader zijn Ladder-, markttechnische, ruimtelijke en beleidsmatige indicatoren. Dit is uitgewerkt in onderstaand overzicht. Er is geen weegfactor toegekend aan de afzonderlijke indicatoren. Wel geldt indicator 1 als knock-out-criterium, ook kan ruimtelijke kwaliteit een knock-out criterium kan zijn als een plan daarop onvoldoende scoort. Verder tellen alle indicatoren even zwaar mee. Voldoet een plan dan krijgt het op die indicator 3 punten. Voldoet het voor een deel dan kan 1 punt gescoord worden. Voldoet het niet, dan krijgt het 0 punten.

Afwegingskader woningbouw gemeente Olst-Wijhe
1. Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief
2. Bestaand Stedelijk Gebied (inbreiding vóór uitbreiding)
3. Ruimtelijke kwaliteit (aanpak leegstand, 'rotte kiezen')
4 Verrijkende woonproducten (NB. vriendenerf, proeftuin, IJsselwonen)
5. Energieprestatie

Indicator 1: woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

Bij indicator 1 wordt gekeken naar de woningbehoefte. In hoofdstuk 2 is de toekomstige woningvraag bepaald in een bandbreedte. Ook is aangegeven hoeveel woningen al mogelijk zijn binnen de bestaande harde planvoorraad. Door deze harde planvoorraad in mindering te brengen op de totale woningvraag ontstaat een beeld van de behoefte binnen gemeente Olst-Wijhe. Een nieuw plan moet passen binnen deze behoefte, past het niet dan geldt dit als 'knock-out-criterium' (K.O.).

Kan een plan door in het afwegingskader? Dan kan gescoord worden op kwalitatieve uitgangspunten voor het betreffende gebiedstype. Deze zijn voor centrum-wonen en dorps-wonen verder uitgewerkt dan bij landelijk-wonen. Wanneer een plan voldoet aan de kwalitatieve uitgangspunten kunnen 3 punten gescoord worden. De uitgangspunten zijn nadrukkelijk niet bedoeld als blauwdruk. Wel geven ze input voor gesprek en kunnen ze helpen plannen te verbeteren en het onderscheidend vermogen van verschillende gebiedstypen te versterken. Wanneer een plan voldoet aan zowel kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor de komende tienjaarsperiode, vormt dit belangrijke input voor eventuele Ladderonderbouwing van individuele plannen.

Indicator 2: bestaand stedelijk gebied (BSG)

Indicator 2 gaat over de vraag of een plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied⁴ (BSG) ligt. In lijn met de gedachte achter de Ladder gaat inbreiding vóór uitbreiding. Plannen binnen BSG scoren 3 punten. Een plan dat gedeeltelijk binnen BSG ligt scoort 1 punt en een plan buiten BSG scoort 0 punten op deze indicator. Voor plannen binnen BSG geldt dat (in combinatie met het voldoen aan indicator 1) een eventuele onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking goed te maken is. Voor plannen buiten BSG is extra motivering nodig.

⁴ Definitie BSG, Artikel 1.1.1, lid 1, h Bro: 'Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Infrastructuur valt ook onder de definitie van stedelijk gebied.'

Indicator 3: ruimtelijke kwaliteit (aanpak leegstand, rotte kiezen)

Indicator 3 gaat over ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een plan, van voldoende ruimtelijke kwaliteit is, en daarnaast bijdraagt aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt zoals leegstand of een rotte kies, dan scoort een plan 3 punten. Zo kan een plan dat inzet op het transformeren van leegkomend maatschappelijk vastgoed (scholen), of het vinden van oplossingen voor 'rotte kiezen' pluspunten scoren. Wanneer een plan niet bijdraagt aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt, maar wel van voldoende ruimtelijke kwaliteit is, scoort een plan 1 punt. Zodra ook de ruimtelijke kwaliteit van een plan onvoldoende blijkt, scoort het plan 0 punten en wordt het plan als niet-acceptabel beoordeeld: Dat betekent dat een plan geen doorgang zal kunnen vinden, maar mogelijk met aanpassingen en verbetering van de kwaliteitsaspecten uiteindelijk alsnog 1 punt kan scoren.






Indicator 4: verrijkend woonproduct

Indicator 4 gaat over de mate waarin het product verrijkend is aan de woningvoorraad in Olst-Wijhe. Er kunnen pluspunten worden gescoord als het plan een woonproduct aanbiedt dat nog niet bestaat in Olst-Wijhe. Hierbij kan worden gedacht aan innovatieve concepten en producten zoals bijvoorbeeld het vriendenerf, de aardehuizen en andersoortige innovatieve (proeftuin) concepten. Ook het faciliteren van zeer specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld woonzorgcombinaties) en het aantoonbaar extra aantrekken van huishoudens (bijvoorbeeld zeer exclusief wonen met uitzicht over de IJssel) kan hierbij een rol spelen. Wanneer een plan voldoet aan voorgaande kunnen 3 punten gescoord worden.

Indicator 5: energieprestatie






Indicator 5 gaat over de energieprestatie van de geplande woningen. Zo kan een plan waarbij actief wordt ingezet op energieprestatie en duurzaamheid of anderszins voorziet in specifieke oplossingen voor betere energieprestatie, hoger scoren op deze indicator. Wanneer een plan voorziet in woningen die voldoen aan de criteria voor 'Nul-op-de-meter' woningen, dan scoort het plan 3 punten. Voorziet een plan niet in 'Nul-op-de-meter', maar wel in energieneutrale woningen, dan scoort een plan 1 punt. Wanneer een plan in geen van de hiervoor genoemde type woningen voorziet scoort het 0 punten op deze indicator.

3.3 Afwegingskader gebiedstype centrum-wonen

Afwegingskader voor centrum-wonen gemeente Olst-Wijhe			Score
1. Woningbehoefte			
	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> Het plan past binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe Het plan past niet binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe Indicatie woningvraag centrum-wonen 2017 t/m 2026: 120 tot 140 woningen⁵ Doorkijk woningvraag 2027 t/m 2036: blijft toenemen Huidige harde plancapaciteit centrum-wonen: 25 woningen Voor kwalitatieve aspecten zie uitgangspunten en kansrijke doelgroepen centrum-wonen. 	(K.O.)
	Uitgangspunten centrum-wonen	<ul style="list-style-type: none"> Het plan past bij de uitgangspunten voor centrum-wonen: <ul style="list-style-type: none"> Op loopafstand (max. 5 minuten) en in contact met centrumvoorzieningen zoals winkels, horeca en OV Diverse type woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Aandacht voor toegankelijkheid ouderen (nultrede-concepten) Kansen voor diverse segmenten, zowel koop als huur mogelijk. Centrum-wonen bij uitstek geschikt voor sociale- en middeldure huurwoningen. Goede buitenruimten met voldoende bezonning en ruimte voor een tuinset (zowel bij appartementen als grondgebonden woningen) Combinaties met andere functies passen goed, bijvoorbeeld wonen met zorg bij centrum-wonen Kansen voor huisvesten eenpersoonshuishoudens Voorziet in behoefte kansrijke doelgroepen (zie p.5) Het plan past niet bij uitgangspunten voor centrum-wonen 	3 1 0
2. Bestaand stedelijk gebied			
	Ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Binnen BSG Deels binnen BSG Buiten BSG 	3 1 0
3. Ruimtelijke kwaliteit			
	Lost het plan een ruimtelijk knelpunt zoals leegstand of een 'rotte kies' op?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan is van vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit en lost een ruimtelijk knelpunt op Nee, maar het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit Nee, het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van onvoldoende kwaliteit 	3 1 (K.O.) 0
4. Verrijkend woonproduct			
	Woonproduct dat nog niet bestaat in Olst-Wijhe en/of een zeer specifieke doelgroep bedient en/of aantoonbaar extra huishoudens trekt.	<ul style="list-style-type: none"> Ja Nee 	3 0
5. Energieprestatie			
	Uitwerking energieprestaties.	<ul style="list-style-type: none"> Plan voorzien in 'Nul-op-de-meter' woningen Plan voorziet in Energieneutrale woningen Nee, plan voorziet niet in uitzonderlijke uitwerking van energieprestaties 	3 1 0

⁵ Taxatie van kwalitatieve vraag door gemeente Olst-Wijhe o.b.v. verdeling over kernen Primos2016. Hierbinnen wordt gewerkt met het principe van 'schuifjes'. Zodra meer van de ruimte binnen één gebiedstype wordt gebruikt blijft er minder ruimte over voor toevoegingen in de andere gebiedstypen. Kwantitatief moet binnen de bandbreedte worden gebleven zoals afgesproken in het RWP-West Overijssel (voor Olst-Wijhe 420 tot 515 woningen). Past het niet binnen kwantitatieve bandbreedte dan K.O. Gemeente kan zelf invulling aan geven met haar werkwijze.






3.4 Afwegingskader gebiedstype dorps-wonen

Afwegingskader voor dorps-wonen gemeente Olst-Wijhe			Score
Indicator			
1. Woningbehoefte			
 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> Het plan past binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe Het plan past niet binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe 		(K.O.)
	<ul style="list-style-type: none"> Indicatie woningvraag dorps-wonen 2017 t/m 2026: 280 tot 360 woningen⁶ Doorkijk woningvraag 2027 t/m 2036: lichte toename Huidige harde plancapaciteit dorps-wonen: 300 woningen⁷ Voor kwalitatieve aspecten zie uitgangspunten en kansrijke doelgroepen dorps-wonen. 		
Uitgangspunten dorps-wonen	<ul style="list-style-type: none"> Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor dorps-wonen: <ul style="list-style-type: none"> In ruime opgezette dorpse omgeving met veel aandacht voor groen, aan randen uitzicht op buitengebied Overwegend grondgebonden woningen (denk ook nultredenconcepten zoals patiobungalows), beperkt appartementen Grote buitenruimten, ruime tuinen Goede autobereikbaarheid en parkeervoorzieningen bij de deur Maximaal contact met omgeving (slimme verbindingen dorpskernen en buitengebied) Betreft kleinschalig (naar aard en omvang kern) initiatief. Voorziet in behoefte kansrijke doelgroepen (zie p.5) Het plan past niet bij uitgangspunten voor dorps-wonen 		3
			1
			0
2. Bestaand stedelijk gebied			
 Ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Binnen BSG Deels binnen BSG Buiten BSG 		3 1 0
3. Ruimtelijke kwaliteit			
 Lost het plan een ruimtelijk knelpunt zoals leegstand of een 'rotte kies' op?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan is van vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit en lost een ruimtelijk knelpunt op Nee, maar het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit Nee, het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van onvoldoende kwaliteit 		3 1 (K.O.) 0
4. Verrijkend woonproduct			
 Woonproduct dat nog niet bestaat in Olst-Wijhe en/of een zeer specifieke doelgroep bedient en/of aantoonbaar extra huishoudens trekt.	<ul style="list-style-type: none"> Ja Nee 		3 0
5. Energieprestatie			
 Uitwerking energieprestaties.	<ul style="list-style-type: none"> Plan voorzien in 'Nul-op-de-meter' woningen Plan voorziet in Energieneutrale woningen Nee, plan voorziet niet in uitzonderlijke uitwerking van energieprestaties 		3 1 0

⁶Taxatie van kwalitatieve vraag door gemeente Olst-Wijhe o.b.v. verdeling over kernen Primos2016. Hierbinnen wordt gewerkt met het principe van 'schuifjes'. Zodra meer van de ruimte binnen één gebiedstype wordt gebruikt blijft er minder ruimte over voor toevoegingen in de andere gebiedstypen. Kwantitatief moet binnen de bandbreedte worden gebleven zoals afgesproken in het RWP-West Overijssel (voor Olst-Wijhe 420 tot 515 woningen). Past het niet binnen kwantitatieve bandbreedte dan K.O. Gemeente kan zelf invulling aan geven met haar werkwijze.

⁷ Incl. uitwerkingsplicht Noorder Koeslag voor 90 woningen.

3.5 Afwegingskader gebiedstype landelijk- wonen

Afwegingskader voor landelijk-wonen gemeente Olst-Wijhe			Score
Indicator			Score
1. Woningbehoefte			
	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> Het plan past binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe Het plan past niet binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Olst-Wijhe 	(K.O.)
		<ul style="list-style-type: none"> Indicatie woningvraag landelijk-wonen 2017 t/m 2026: 20 tot 40 woningen⁸ Doorkijk woningvraag 2027 t/m 2036: balans/lichte afname Huidige harde plancapaciteit landelijk-wonen: 10 tot 15 woningen Voor kwalitatieve aspecten zie uitgangspunten landelijk-wonen 	
	Uitgangspunten landelijk-wonen	<ul style="list-style-type: none"> Het plan past binnen de uitgangspunten voor landelijk-wonen: <ul style="list-style-type: none"> Het plan heeft geen negatieve (leegstand)effecten op de omgeving In beginsel enkel kleinschalige initiatieven Het plan past niet bij uitgangspunten voor landelijk-wonen 	3 1 0
2. Bestaand stedelijk gebied			
	Ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Binnen BSG Deels binnen BSG Buiten BSG 	3 1 0
3. Ruimtelijke kwaliteit			
	Lost het plan een ruimtelijk knelpunt zoals leegstand of een 'rotte kies' op?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan is van vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit en lost een ruimtelijk knelpunt op Nee, maar het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van voldoende kwaliteit Nee, het plan is vanuit ruimtelijk perspectief van onvoldoende kwaliteit 	3 1 (K.O.) 0
4. Verrijkend woonproduct			
	Woonproduct dat nog niet bestaat in Olst-Wijhe en/of een zeer specifieke doelgroep bedient en/of aantoonbaar extra huishoudens trekt.	<ul style="list-style-type: none"> Ja Nee 	3 0
5. Energieprestatie			
	Uitwerking energieprestaties.	<ul style="list-style-type: none"> Plan voorzien in 'Nul-op-de-meter' woningen Plan voorziet in Energieneutrale woningen Nee, plan voorziet niet in uitzonderlijke uitwerking van energieprestaties 	3 1 0

⁸ Taxatie van kwalitatieve vraag door gemeente Olst-Wijhe o.b.v. verdeling over kernen Primos2016. Hierbinnen wordt gewerkt met het principe van 'schuifjes'. Zodra meer van de ruimte binnen één gebiedstype wordt gebruikt blijft er minder ruimte over voor toevoegingen in de andere gebiedstypen. Kwantitatief moet binnen de bandbreedte worden gebleven zoals afgesproken in het RWP-West Overijssel (voor Olst-Wijhe 420 tot 515 woningen). Past het niet binnen kwantitatieve bandbreedte dan K.O. Gemeente kan zelf invulling aan geven met haar werkwijze.

4 Naar een adaptieve woonprogrammering

In dit hoofdstuk geven we mogelijkheden voor het vervolg: hoe u met het afwegingskader kunt omgaan en hoe u hierbinnen flexibel kunt blijven. Dit moet verder worden uitgewerkt en op maat worden gemaakt voor uw eigen gemeentelijke werkwijze.

4.1 Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven

- Bespreek de gemeentelijke procedure om plannen te wegen. Wie beoordeelt? Wanneer naar college?
- Verstandig is meerdere plannen naast elkaar te beoordelen, niet zozeer ieder plan afzonderlijk. Voor zover mogelijk adviseren we daarom drie of vier keer per jaar als college een overzicht te krijgen van voortgang van toegezegde (harde) woonplannen, hun karakteristiek op basis van het afwegingskader/uw gebiedstypologie, bijzonderheden en vraag- en/of aanbodontwikkeling (verwerking nieuwe prognoses bijvoorbeeld, en bijzonderheden nieuwbouwproductie), en een rapportage betreffende de beoordeling van nieuwe plannen aan het college. Monitoring is zeer wezenlijk.
- Zorg dat u vrije ruimte houdt voor nu nog onbekende initiatieven waar u straks absoluut aan wilt meewerken. Een deel van de straks waardevolle initiatieven kent u immers nog niet.

4.2 Gemeentelijke aanpak verschilt per gebiedstype

U kunt een ander type (proactieve) benadering per gebiedstype voeren, omdat de opgave verschilt tussen centrum-wonen, dorps-wonen en landelijk-wonen, en zeker ook het aantal plannen en initiatieven dat u krijgt in de verschillende categorieën:

- U kunt extra inzet plegen op centrum-wonen. Op centrum-wonen is er immers een relatief grote behoefte aan plannen, de kwalitatieve aspecten luisteren nauw (welk typen woningen, hoe en op welke plek?) en de ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied, wat altijd lastiger is dan aan de rand van de dorpen.
- U kunt bij de dorps-wonen plannen terughoudender zijn. Er zijn immers volop initiatieven, hier gaat het om een zorgvuldige beoordeling en prioritering van de plannen, gecombineerd met een organische adaptieve planning waarbij ook rekening wordt gehouden met differentiatie in de plannen met aandacht voor verkleining en verbetering (grotere tuinen bijvoorbeeld, meer patiobungalows, hogere energieprestaties). Dit omdat er genoeg mogelijke plannen zijn in dit segment.
- Landelijk-wonen is zoals gezegd maatwerk. Omdat er vanuit de vraagkant gezien al relatief veel plannen zijn, en u dit type wonen vooral wilt faciliteren om redenen van leefbaarheid van kleine kernen, of het oplossen van ruimtelijke knelpunten (zoals rotte kiezen aanpak, KGO of bedrijfsverplaatsing), is een beoordeling op negatieve effecten vanuit het wonen vooral belangrijk. Daarbij is van belang te zoeken naar het oplossen van ruimtelijke knelpunten, zonder direct te denken in behoorlijke aantallen woningen.

4.3 Adaptiever worden in bestemmingsplannen

We raden aan zo flexibel mogelijk te blijven in planvormen. Dat kan door:

- Zo laat mogelijk het bestemmingsplan in procedure te brengen, als het plan helder is, en zeker is dat het doorgaat. Bijvoorbeeld zekerheid dat er kopers zijn bij KGO als randvoorwaarde.

- Plannen te verkleinen, en op te knippen in meerdere bestemmingsplannen. Zeker bij het gebiedstype dorps-wonen – aan de randen van Olst en Wijhe – is dit zinvol. Zo blijft u wendbaar, ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te ‘slapen’ en houdt u grip op ontwikkelingen.

4.4 Contracten ook adaptiever krijgen

Ook uw toezeggingen aan marktpartijen en initiatiefnemers, waaronder de anterieure overeenkomsten, kunnen regelmatig adaptiever:

- Neem ‘use it or lose it rights’ op. Als de marktpartij geen gebruik maakt van het bestemmingsplan binnen x jaar, kan de gemeente – zonder planschadeclaim – het bestemmingsplan wijzigen. Dit is een steeds vaker voorkomend contractonderdeel.
- Neem in het contract op hoe u samen plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afrondt als ze niet meer in zijn geheel nodig zouden blijken (denk aan het opknippen van plannen), bijvoorbeeld bij het gebiedstype dorps-wonen.
- Neem ook contracten op bij kleinere planologische procedures. Geef daarbij meer aan welk type woningen er komen vanuit uw afwegingskader. Als u bijvoorbeeld meer middeldure huurwoningen wilt, of woningen van een bepaalde omvang, kunt u dat ook hierin vastleggen.

4.5 Inspirerende communicatie met de marktpartijen

De duidelijke lijn die u wilt ingaan, met een heldere richting aan het wonen, vergt voortdurende uitleg aan ontwikkelaars, beleggers, bouwers, en betrokkenen als corporaties. Dit kan door bijvoorbeeld:

- Uw bestuurders regelmatig dit beleid te laten uitdragen, en ook de werkwijze en criteria per gebiedstype. Zo helpt u de markt de juiste keuzes te maken en nog meer te doen wat op de lange termijn in het belang is van gemeente Olst-Wijhe.
- Jaarlijkse woonmeeting/woonplatform waarin u een interessante middag of avond vult met een goed gesprek over uw woningmarkt en bijvoorbeeld uw programma en voortgang deelt.
- Bij al uw afwegingen uit te leggen waarom u dit doet op basis van het afwegingskader.
- Alle signalen uit de markt samen goed te bespreken, waarbij u telkens de lange termijn effecten centraal stelt.
- Daarbij telkens innovatieve, marktgerichte en conceptueel sterke vastgoedpartijen erbij te vragen, en hen te verleiden tot investeringen in uw woningmarkt.

4.6 Uw werkwijze sorteert voor op Omgevingswet

- Te zijner tijd gaat de Omgevingswet in, gericht op onder andere ‘een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden’. De adaptieve werkwijze, die we hiervoor schetsen, kunt u dan feitelijk vormgeven via het nieuwe Omgevingsplan, waarin u bijvoorbeeld de Ladderruimte weergeeft, de criteria voor toekenning ervan (kwalitatieve criteria, inbreiden vóór uitbreiden) en de plekken die mogelijk in aanmerking komen. Zo scheidt u helderheid aan de markt, op basis waarvan u kunt handelen (onder meer in Omgevingsvergunning), zonder alles in een betonnen blauwdruk (zijnde het huidige bestemmingsplan) vast te leggen.
- Voor zover nu duidelijk gaat de standaard eindtijd van het Omgevingsplan af, waardoor u wat minder strak binnen de huidige tienjaarsperiode vraag en aanbod in evenwicht hoeft te hebben. U kunt zelf wel eindtijden aan planologische mogelijkheden koppelen, bijvoorbeeld voor het gebiedstype dorps-wonen.
- Ook de mogelijkheden van claimen planschade worden minder, ook daardoor wordt u flexibeler in het toekennen van planologische mogelijkheden.

Kaarten afbakening

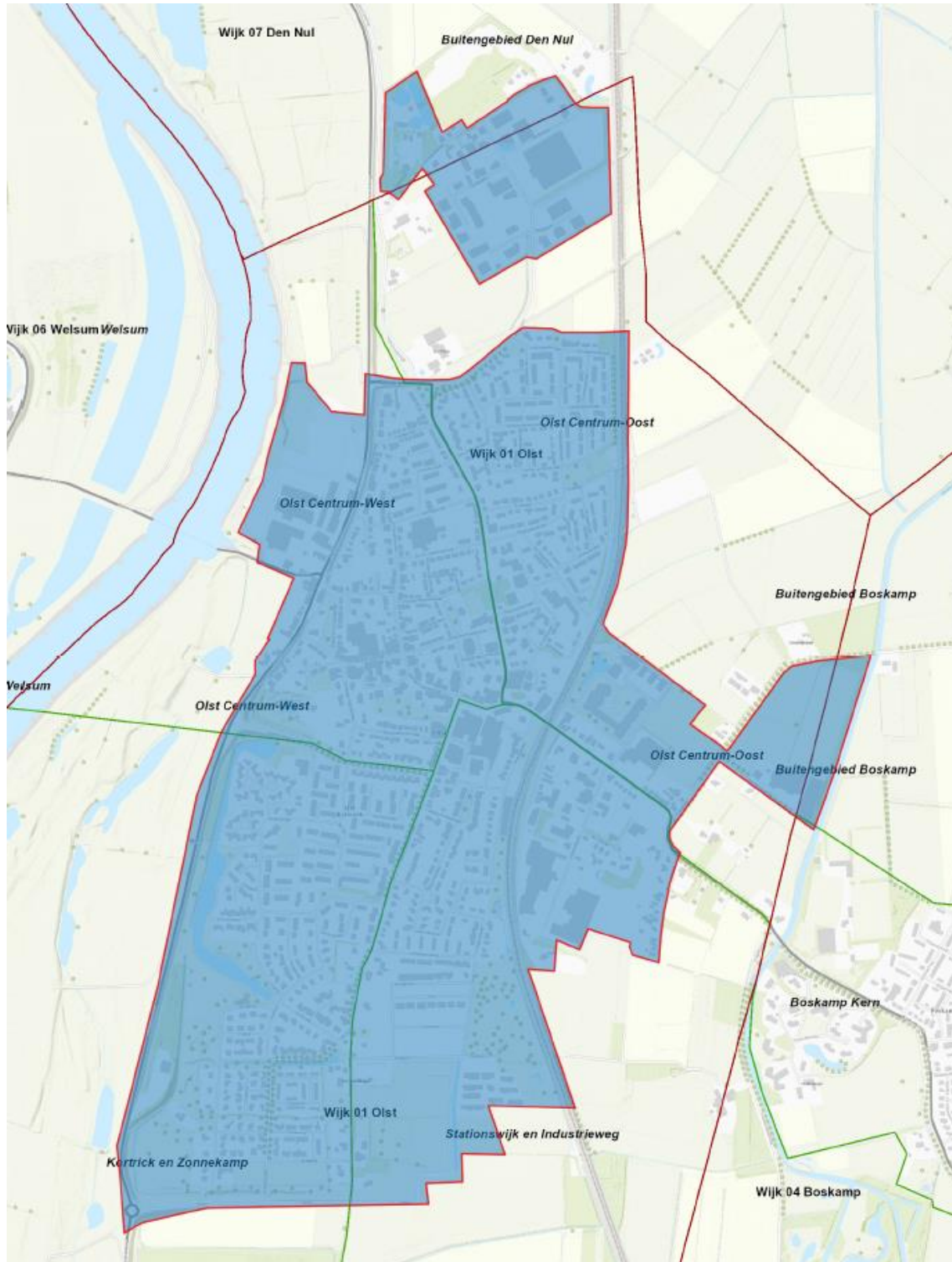
Afbakening gebiedstype centrum-wonen in Olst (boven) en Wijhe (onder)



Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Afbakening bestaand stedelijk gebied⁹ kernen Olst-Wijhe (voor indicatief gebruik)

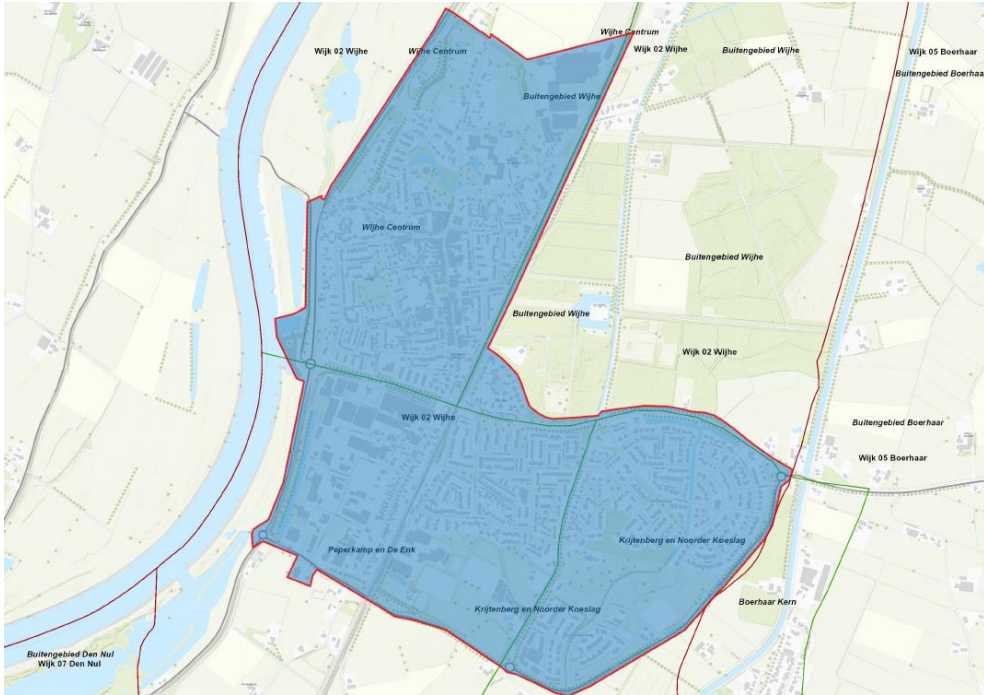
Olst



Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

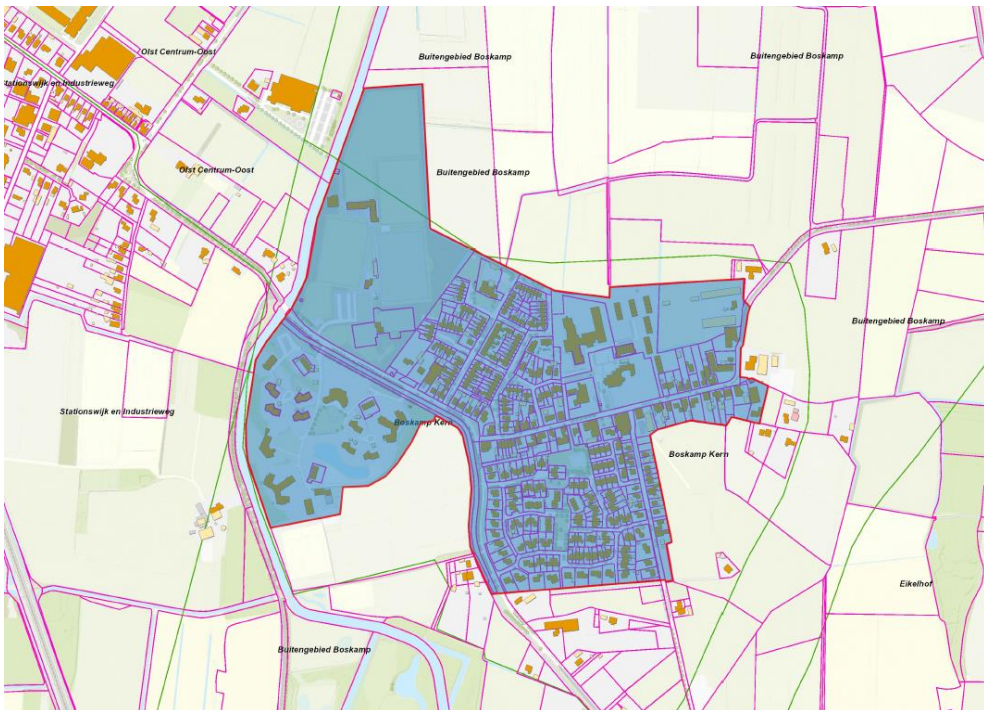
⁹ Deze kaarten zijn door gemeente Olst-Wijhe samengesteld op basis van de huidige functies die nu op bepaalde plekken zijn toegestaan, en op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarnaast zijn ook uitleglocaties meegenomen (zoals bijvoorbeeld proeftuinen). Let wel: Gebieden die zijn aangewezen als stedelijk gebied zijn niet zonder meer geschikt als ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Kaart enkel indicatief te gebruiken. De Rijksladder (Bro) is leidend.

Wijhe



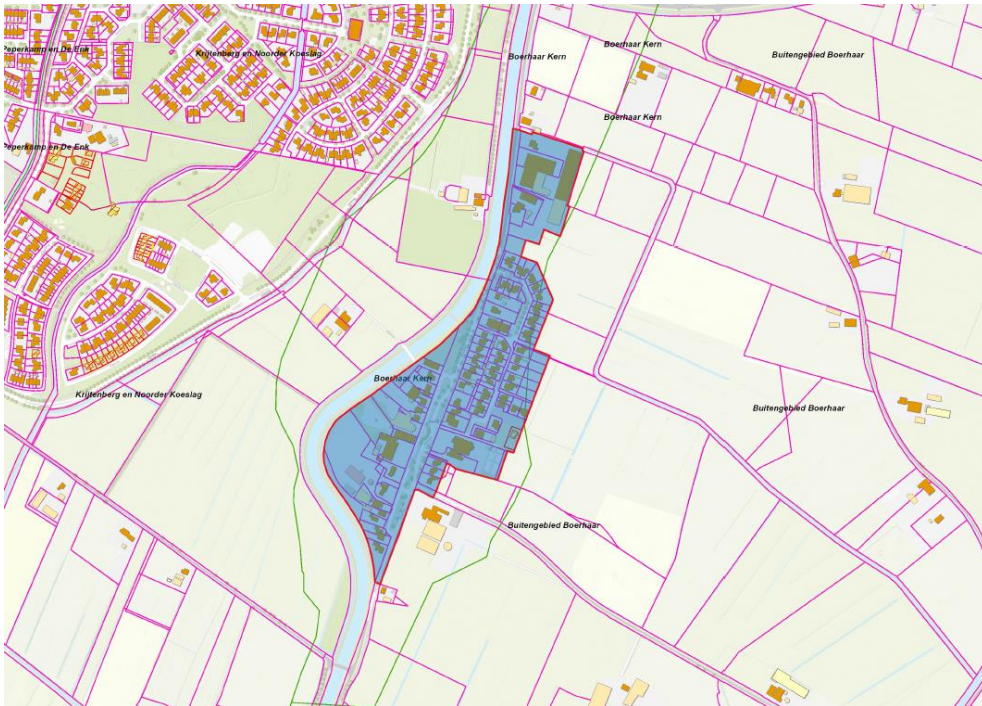
Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Boskamp



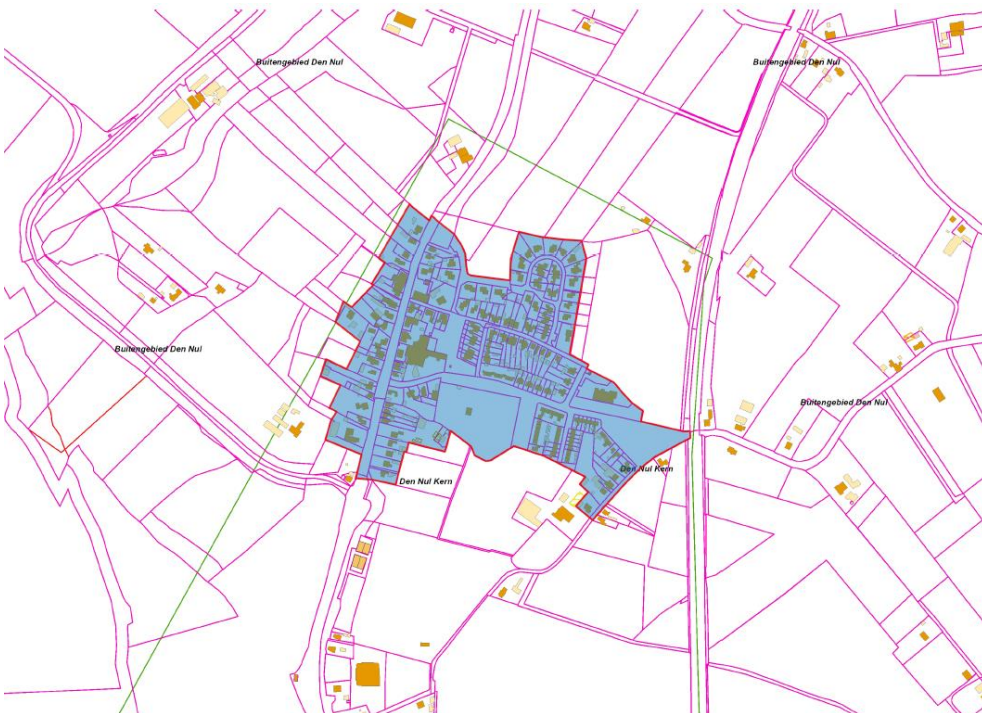
Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Boerhaar



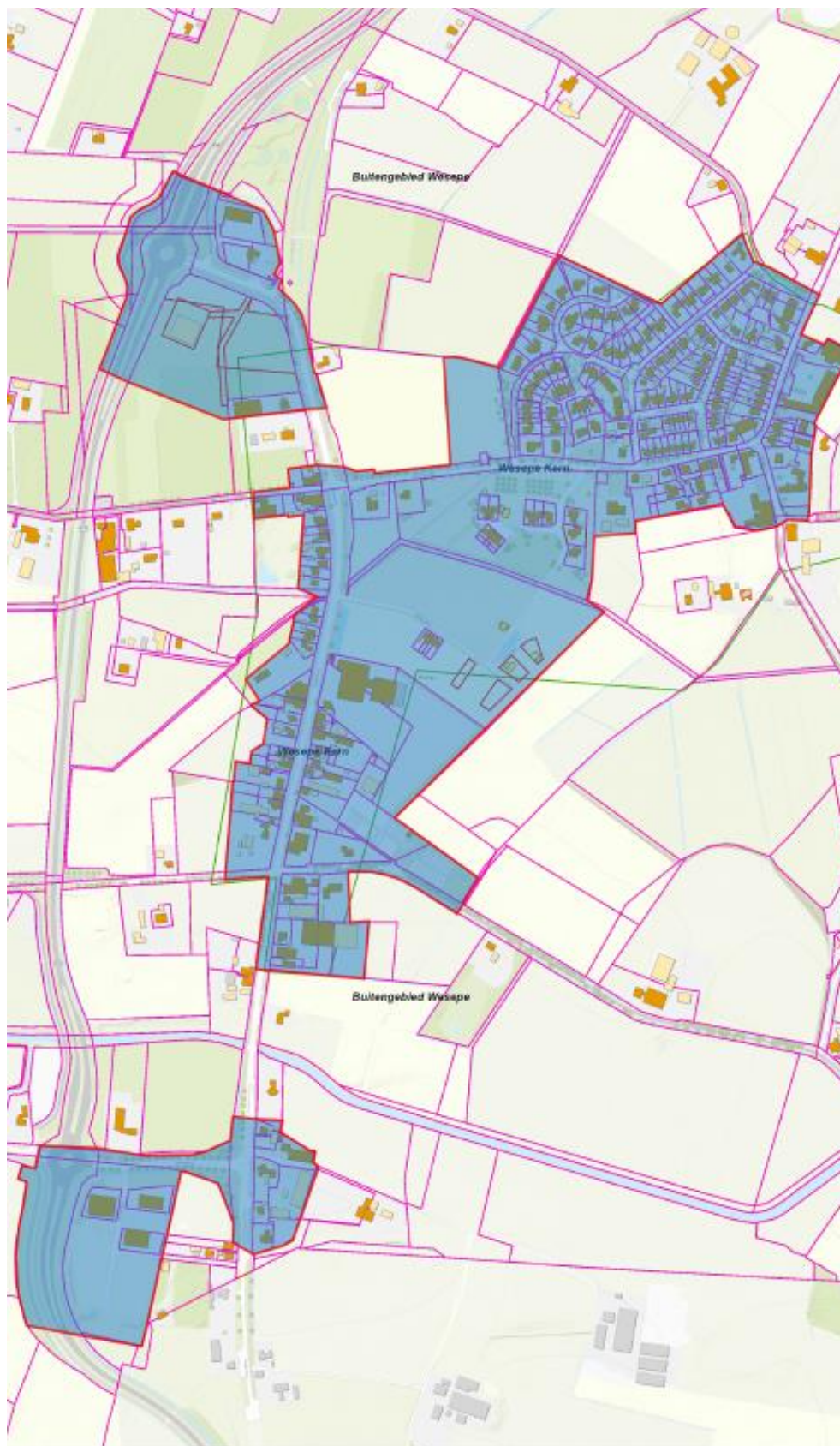
Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Den Nul



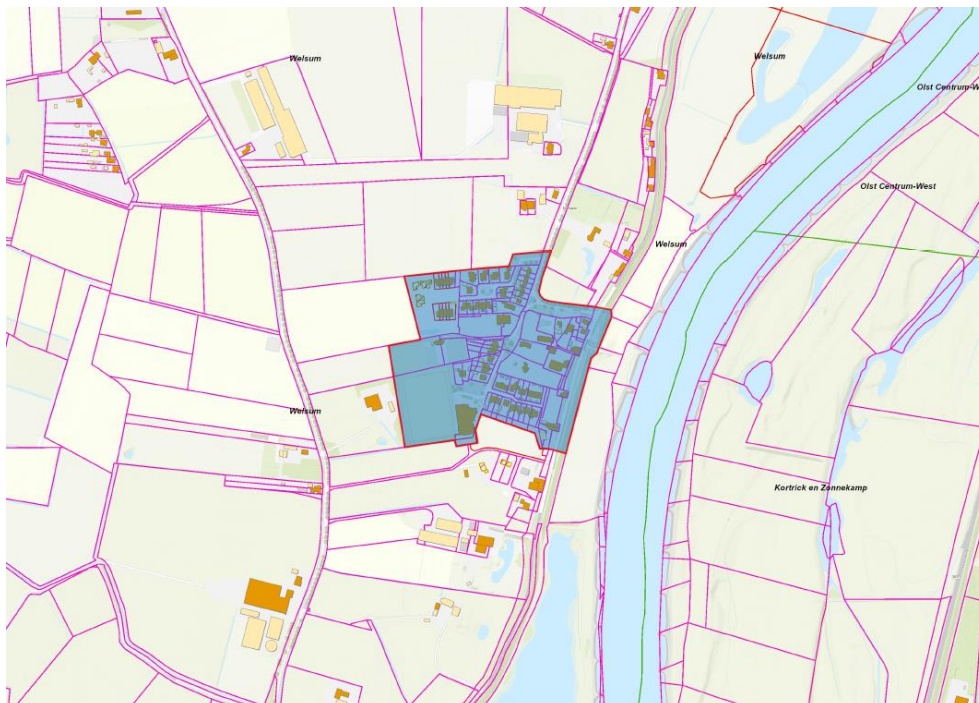
Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Wesepe



Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).

Welsum



Bron: gemeente Olst-Wijhe (2017).