

Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027

'De juiste woonkwaliteit voor Apeldoorn'

01 | INLEIDING

Apeldoorn is een fijne stad om te wonen vinden onze inwoners. Dat zien mensen uit andere delen van het land, met name gezinnen, ook en zij kiezen er voor om in Apeldoorn te gaan wonen. Om deze kwaliteit van de stad en de dorpen hoog te houden en te verbeteren stuurt de gemeente op de woningen die worden gebouwd. Niet alleen op voldoende woningen, maar ook op de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit is van groot belang om Apeldoorn als woonstad aantrekkelijk te houden voor gezinnen en ook voor andere huishoudens. Dat doen we door een ruim, goed en gevarieerd aanbod van woningen te bieden in gemêleerde buurten. We willen er voor zorgen dat er voor iedereen voldoende woningen zijn. Dat doen we door ruimte te scheppen voor de naar verwachting 5.500 huishoudens extra die in de periode 2018 t/m 2027 in Apeldoorn wonen. Basisprincipe is 'adaptief en flexibel programmeren'. De gemeente maakt binnen het raads kader steeds afwegingen op basis van actuele marktinzichten. Dat gebeurt via contacten met de markt, ervaringen in de lopende woningbouwprojecten, de Apeldoornse Woningmarktmonitor en woningmarktanalyses. In het kader van de woonagenda zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd die richtinggevend zijn voor wat programmatisch nodig is.

Doel en opzet

We willen als gemeente dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. De gemeente kiest er daarom voor om een prioritering aan te geven. Zo willen we kansrijke initiatieven bevorderen en komen we tot versnelling van de woningbouw. In onze Structuurvisie, Woonagenda en in de Regionale Woonagenda zijn de kaders vastgesteld die de basis vormen voor het afwegingskader. Door het prioriteren en richting geven aan de woningbouw willen we adaptief en flexibel in kunnen spelen op de woningbehoefte. Ook geven we duidelijkheid en richting aan initiatiefnemers hoe we de programmatische ruimte voor initiatieven in willen vullen. Voor circa 4.000 van de 5.500 woningen is die programmatische ruimte al ingevuld. Dit betreft woningen die reeds zijn opgeleverd, in aanbouw zijn, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is afgesloten. Dit kader gaat over de resterende programmatische ruimte voor circa 1.500 woningen.

Kaders

De ambities voor Apeldoorn als woonstad komen in verschillende vastgestelde kaders terug:

- Structuurvisie (2013). In 'Buitenstad Apeldoorn geeft ruimte' worden dynamo's voor vernieuwing aangewezen. Door focus te leggen op deze prioritaire gebieden wordt de verdere ontwikkeling van Apeldoorn als Buitenstad vormgegeven.
- Strategische doelen. Naast investeren in toeristisch toplandschap en de innovatieve maakindustrie wil Apeldoorn investeren in de kwaliteit als comfortabele gezinsstad. Met complete wijken en vitale dorpen. Dit alles op een duurzame en verantwoorde wijze.
- Woonagenda 2018 - 2021. Met de Apeldoornse Woonagenda 2018-2021, en hierin verweven de Regionale Woonagenda, laten we zien dat nieuwbouw steeds meer aanvullend is op de bestaande stad. In de Woonagenda zit de verdeling van de programmatische ruimte. Maar ook op andere terreinen spreken we ons uit over zaken die te maken hebben met woonkwaliteit, bijvoorbeeld in de detailhandelsvisie, het regieplan binnenstad en het groenbeleid 'De groene mal'.

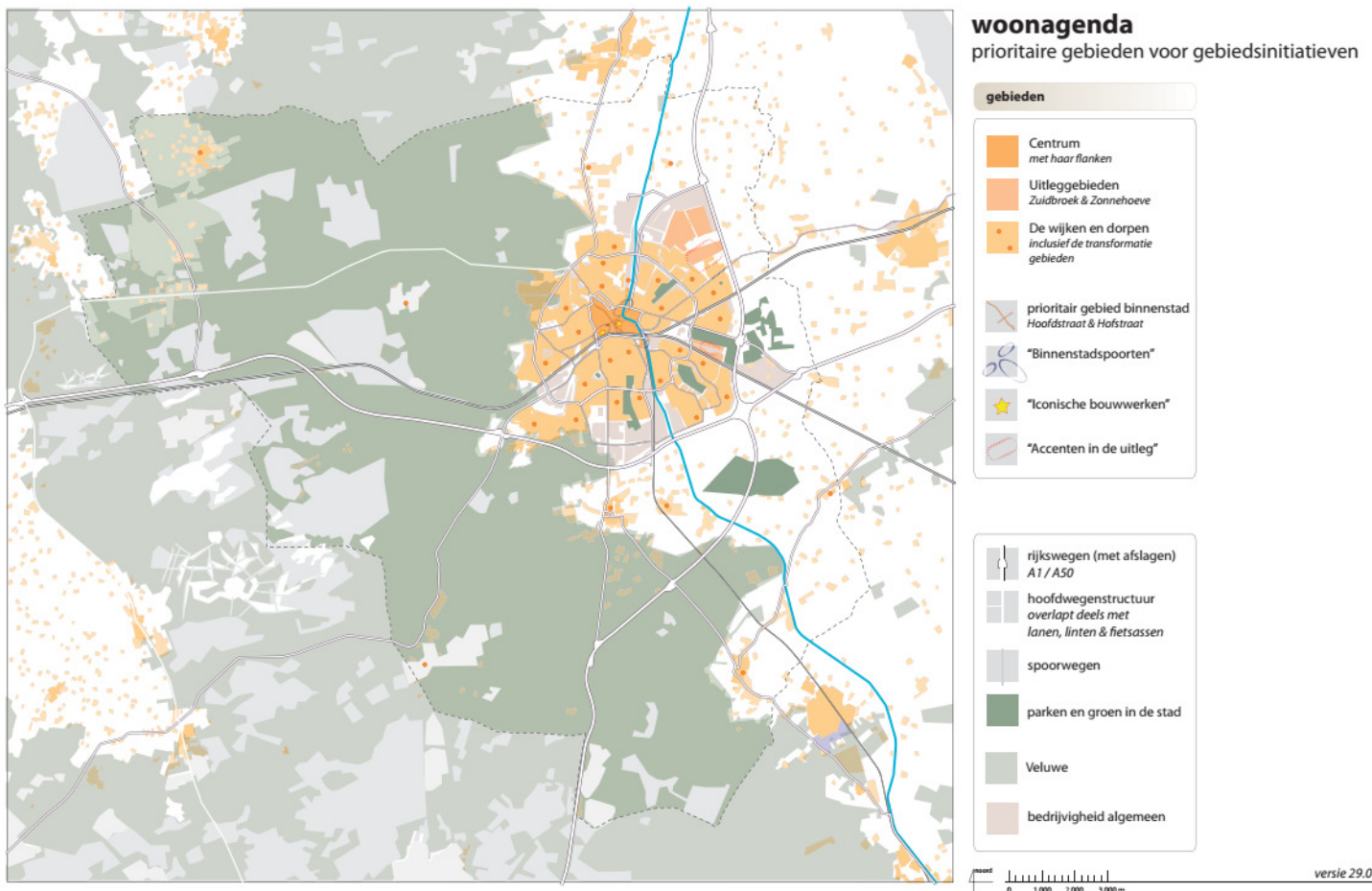
02 | ONTWIKKELING VAN DE STAD

Welke woningbouwinitiatieven dragen het meest bij aan de ontwikkeling van de stad? Welke gebieden hebben voorrang, wat zijn binnen de deelgebieden van de stad de belangrijkste plekken voor extra woningbouwontwikkeling op korte termijn.

Ruimtelijke criteria

Op stedelijk niveau

Om de bestaande woonkwaliteit van Apeldoorn te onderhouden en te versterken kan woningbouw worden toegevoegd. De vraag daarbij is: In welke deelgebieden van de stad biedt woningbouw de beste kwaliteitsimpuls voor de gewenste ontwikkeling van de stad? Op de kaart hieronder worden indicatief vlekken aangewezen voor mogelijke woningbouwontwikkelingen.



Woningbouw kan het beste worden toegevoegd worden in:

1. De Binnenstad

De Apeldoornse Binnenstad wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan winkels, stedelijke culturele voorzieningen en horeca. Wonen heeft een belangrijke toegevoegde waarde voor het functioneren en de beleving van de binnenstad. De binnenstad is de enige plek waar de woonconsument in een centrum stedelijk woonmilieu kan wonen. Midden tussen de stedelijke culturele, winkel- en horecavoorzieningen, centraal gelegen in de stad en op korte afstand van het station en openbaar vervoer. Naast deze specifieke kwaliteiten voor de consument zelf, zorgt de toevoeging van woonprogramma voor extra levendigheid en sociale veiligheid en natuurlijk draagvlak voor de voorzieningen.

In de binnenstad wordt de transformatiekans benut. Verschillende vrijgekomen leegstaande kantoorruimten zijn omgezet naar woonruimte. Bestaande planologische kaders geven ruimte voor een relatief nieuw woonsegment: kleinschalige zelfstandige woonappartementen. De gemeente is positief over het toegevoegde woonproduct en handhaaft deze planologische mogelijkheden. Apeldoorn heeft de Centraal Beheerlocatie als icoon in ontwikkeling. Aan de rand van de binnenstad of in de binnenstad wordt een plek gezocht voor een tweede iconische ontwikkeling. Er is ruimte voor een fors programma, circa 250 woningen met een architectonische bijzondere uitstraling.

2. De uitleggebieden

Zuidbroek en Zonnehoeve zijn in ontwikkeling, op weg om complete nieuwe woon- en leefgebieden van de stad te worden. De huidige plannen voor deze uitleggebieden worden volop gerealiseerd en de mogelijkheden in bestaande plannen worden beperkter (alle plannen worden gerealiseerd). We willen daarom ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen in de uitleggebieden om de hoofdopzet en het bestaande programma verder te versterken.

3. De woonwijken (inclusief transformatie- en herstructureringsgebieden)

In de woonwijken woont het grootste deel van de Apeldoornse bevolking. Uit de burgerpeiling blijkt met veel plezier! Een belangrijke kwaliteit van onze stadswijken is hun zelfvoorzienendheid. Er is een goed en gevarieerd aanbod van dagelijkse voorzieningen: winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, middelbaar onderwijs, maatschappelijke en medische voorzieningen en parken en water om te spelen en recreëren. Veel mensen hebben er een woning met een tuin in een groene omgeving. Het Apeldoorns Huuske is er een gewild (dorps) woonmilieu. De wijken zijn ten opzichte van andere steden met meer dan 100.000 inwoners relatief veilig. De bewoners van de stadsdelen verhuizen wel, maar dan vooral binnen hun eigen stadsdeel, wijk of buurt, waarbij een verhuizing over het Kanaal (van oost naar west of vice versa) nog minder voorkomt. Kortom: de bestaande wijken ademen de comfortabele gezinsstad. En omdat dit één van de strategische doelen is, is het van belang de leefbaarheid (onderwijs, zorg, openbare ruimte, cultuur), veiligheid en economische vitaliteit van de bestaande wijken op peil te houden en waar mogelijk te versterken. Dit kan door wonen toe te voegen, zodanig dat dit een meerwaarde oplevert. Daarbij denken we niet aan grote gebaren en hoge dichtheden, maar aan specifieke woonproducten.

Op gebiedsniveau

Binnen de hierboven beschreven gebieden van de stad geeft toevoeging van woningbouw de grootste impuls als het op specifieke plekken gebeurt. De initiatieven worden ruimtelijke en programmatisch afgewogen. De gebieden zoals aangegeven op de kaart zijn hierin leidend.

1. De Binnenstad

Indien nieuw woonprogramma wordt toegevoegd aan de binnenstad, dan moet dit de uitstraling en beleving van de binnenstad versterken. De volgende locaties vinden we voor deze verdere versterking het belangrijkste.

a) Ruggengraat

De ruggengraat betreft een denkbeeldig assenkruis van de Hoofdstraat (en omgeving) van noord naar zuid en de Kanaalstraat/Hofstraat (en omgeving) van oost naar west. Het is geen harde plangrens, maar benadrukt:

- het kernwinkelgebied in het zuidelijk deel van de binnenstad
- het uitgaans- en cultuurkwartier in het noordelijk deel van de binnenstad
- het gemengde horeca- en winkelgebied tussen beide gebieden.

Deze gebieden trekken de meeste bezoekers en zijn het visitekaartje van de Apeldoornse binnenstad. Leegstand is hier niet gewenst. Daarnaast is het prettig als er wonen (op de verdiepingen) is voor de leefbaarheid na sluitingstijd. Overigens zijn niet alle gebieden geschikt voor bewoning. Op en rond het horecaplein Caterplein is de geluidsoverlast in de avond en nacht zo groot dat extra bewoning hier niet gewenst is.

b) Poorten

De poorten van de binnenstad vallen samen met de grens van of liggen op iets meer afstand van het regieplangebied. Dit zijn de plekken langs de hoofdinfrastructuur waar het grootste deel van de bezoekers per fiets, openbaar vervoer, auto of op een andere manier de binnenstad binnen komt. In het noordwesten is dat de Vosselmanstraat, in het noordoosten de kruising Deventerstraat/Kanaal-Noord, in het zuidwesten de Prins Willem Alexanderlaan en in het zuidoosten de Molenstraat-Centrum. Het zijn de poorten voor de binnenstad en die moeten er aantrekkelijk uitzien (anders draai je snel weer om). Iconische (woon)gebouwen kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid, maar ook andere functies of een goede vormgeving met groen en kunst kunnen deze poorten verfraaien. Eén iconische plek is de Centraal Beheerlocatie die nu tot ontwikkeling gebracht wordt.

2. De uitleggegebieden: Zuidbroek en Zonnehoeve

Voor deze gebieden is het van belang dat aangesloten wordt bij de structuur van de nieuwbouwwijk met een goed en modern woonproduct. Relatief veel mensen van buiten Apeldoorn richten zich bij het kopen van een woning op een nieuwbouwhuis in deze uitleggegebieden. Extra aandacht en programma voor deze (gewenste) doelgroep is belangrijk bij het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen.

3. Woongebieden in de bestaande stad

De belangrijkste locaties in de woonwijken zijn de plekken die niet alleen van belang zijn om er te wonen, maar ook een andere functie voor de wijk hebben. Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen dan ook op deze locaties te liggen. In volgorde van belangrijkheid zijn het de volgende plekken:

a) Transformatie

Dit zijn de plekken waar het huidige vastgoed en omgeving niet langer bijdragen aan de woonkwaliteit van de stad.

- Locaties in de wijk met maatschappelijke en/of economische functies

De huidige functies hebben permanent hun betekenis verloren (bijvoorbeeld lege schoolgebouwen of winkels). Permanente leegstand dreigt; in de wijken is dat vaak maatschappelijk vastgoed en vrijgekomen zorgvastgoed. Wanneer gelegen in woonbuurten komt de leefbaarheid en veiligheid in het geding. We kijken in de wijken naar initiatieven die zorgen voor balans in de opbouw van de wijk. Een ontwikkeling moet bijdragen aan een gemengd en leefbare wijk.

- Kanaalzone

Dit transformatiegebied is één van de grote ontwikkelgebieden genoemd in de structuurvisie. Het toevoegen van nieuw woningbouwprogramma komt hier in beeld als er geen alternatieve plekken in de binnenstad en wijken zijn. Het huidige woningbouwprogramma binnen de Kanaalzone kan wel met enige flexibiliteit worden ingezet/verschoven.

b) Inbreidingslocaties

Lege, kale plekken in de stad die afbreuk doen aan ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid.

- in directe nabijheid van stadsdeel-, wijk- en buurtcentra

In de structuurvisie en detailhandelsvisie wordt de fijnmazige winkelstructuur van Apeldoorn genoemd. De bewoners van de woonwijken kunnen op korte afstand terecht voor hun dagelijkse boodschappen. Overigens hebben deze plekken niet alleen een economische functie, maar ook een maatschappelijke. Het zijn de plekken waar bewoners elkaar (informeel) ontmoeten en andere functies zoals medische voorzieningen en horeca ook een plek hebben. Wonen in en nabij deze centra levert net als bij de binnenstad (maar dan op kleinere schaal) een bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid. Daarnaast wonen sommige doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen of jongeren) graag in of nabij deze centra. Gezien de grote betekenis van deze centra voor het functioneren van de bestaande wijken en de toegevoegde waarde van het wonen op deze plekken willen we hier graag ruimte bieden voor wonen, waarbij qua aard en omvang de stadsdeelcentra de grootste economische en sociale betekenis hebben, gevolgd door achtereenvolgens de wijk- en buurtcentra.

- gelegen aan de stedelijke hoofdstructuur

Voor de sociale veiligheid is het belangrijk dat er gewoond wordt aan de hoofdinfrastructuur binnen de bestaande woonwijken. Je beweegt je als bewoner prettiger door je wijk als je het gevoel hebt dat mensen je kunnen zien. Idealiter zijn de woningen dan ook gericht op deze hoofdinfrastructuur. Overigens is dit effect niet alleen haalbaar door woningen. Ook gebouwen met een andere functie (werken, sport, medisch) kunnen een positief effect hebben op de sociale veiligheid.

Programmatische criteria

In de regionale woonagenda 2018 – 2027 zit voor Apeldoorn ruimte voor circa 5.500 woningen. We hebben de afgelopen jaren niet stil gezeten. Voor circa 4.000 van de 5.500 woningen is de programmatische ruimte al ingevuld. Dit betreft woningen die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is afgesloten. Deze 4.000 woningen zijn grotendeels bedoeld voor gezinnen (rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen) en daarnaast voor een aantal hoog stedelijke projecten (CBB locatie, Westpoint). In totaal is er nu ruimte voor nieuwe initiatieven voor circa 1.500 woningen. De Centraal Beheerlocatie heeft een status aparte en tellen we niet mee in dit aantal.

In het kader van de woonagenda zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd die richtinggevend zijn voor wat programmatisch nodig is.:

1. Ontwikkeling woningvoorraad 2017 – 2040 (Companen, 2018)

Er is noodzaak tot het op korte termijn toevoegen van maximaal 500 woningen in de sociale huursector. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat er vooral behoefte is aan woningen in het middensegment. In de eerste plaats koopwoningen van €170.000 - €230.000 en in de tweede plaats huurwoningen van €711 - €900. Willen we als Apeldoorn invulling geven aan de ambities van het programma Comfortabele Gezinsstad en aantrekkelijk zijn voor (startende) gezinnen en jong volwassenen dan moeten we in deze segmenten nieuwbouwwoningen realiseren.

2. Onderzoek goedkope koop bij nieuwbouw (Companen, 2018)

Goedkope koopwoningen met een v.o.n.-prijs tot €170.000 zijn bereikbaar voor nagenoeg alle middeninkomens. In de bestaande woningvoorraad is nog steeds voldoende aanbod aan goedkope koopwoningen. Dit aanbod bestaat vooral uit appartementen en in mindere mate tussenwoningen. Nieuwbouw van goedkope koopwoningen is een kwalitatieve aanvulling, maar niet noodzakelijk vanuit kwantitatieve tekorten in het aanbod.

03 | Verdeling en criteria

In de woonagenda zit een globale verdeling van de aantallen woningen. In dit geval gaat het om circa 1.500 woningen die binnen 3 jaar toebedeeld moeten zijn om in 2027 gerealiseerd te zijn. Bij de verdeling hebben we op hoofdlijnen een aantal criteria benoemd die richtinggevend zijn bij het beoordelen van initiatieven. De genoemde verdeling is indicatief (behalve de 500 woningen in de sociale sector).

500 woningen in sociale huursector

500 woningen voor gebiedsontwikkelingen

250 woningen voor niches, bijzondere woonconcepten

250 woningen voor iconische bouwwerken.

Flexibiliteit is belangrijk en bij gewijzigde omstandigheden wordt het afwegingskader aangepast.

1. 500 woningen in de sociale huursector

- ✓ Met de woningbouwcorporaties wordt overlegd hoe de invulling vormgegeven wordt.
- ✓ 31 – 12 – 2023 zijn de woningen toegevoegd aan de voorraad.

2. Grotere gebiedsontwikkeling (500 woningen totaal voor plekken zie hiervoor de bijgevoegde kaart op pagina 2)

- ✓ Transformatie van panden en gebieden in een aan de randen van de stad (Kanaalzone en binnenstad). Binnenstad en Kanaalzone (grenzend aan de binnenstad) is ook ruimte voor de Apeldoornse variant van hoogstedelijk ontwikkelen. Met name in en op de flanken van de binnenstad.
- ✓ Toevoegen van groene ruimte bij een ontwikkeling is belangrijk. De groene identiteit van de stad moet voelbaar blijven en daarom lijkt behoud en het uitbouwen van ruimte voor groen het uitgangspunt. Groen kan ook op niveau of in de gebouwen een belangrijke plek innemen: Voel de Veluwe.
- ✓ Initiatieven (transformatie) in bestaande wijken om te komen tot een betere mix. Het toevoegen van kleinschalige nieuwbouw van wonen kan bijdragen aan het vitaal houden en juiste mix in buurten en wijken.
- ✓ Haalbaarheid (snelle realisatie) belangrijk criterium. In 2027 moeten de woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad
- ✓ Programmatisch focus op het segment €170.000 – €230.000
- ✓ We realiseren duurzame woningen en bouwen NOM-woningen. Het ontwerp van de buitenruimte moet bijdragen aan klimaat adaptatie en groene uitstraling van Apeldoorn
- ✓ Rijwoningen en twee- onder-één-kapwoningen ten behoeve van gezinnen.
- ✓ Afweging via Loket Ruimte en Wonen(regie RL)

3. (kleinschalige) innovatieve initiatieven (250)

- a. nicheproducten (loft, CPO, wonen in de breedte, gezinsappartementen, wonen boven winkels, initiatieven seniorenwoningen, transformaties, initiatieven voor jongeren)
- ✓ Mogelijkheden voor stad en dorpen
 - ✓ Bijzondere initiatieven voor jongeren en ouderen
 - ✓ Per ontwikkeling maximaal circa 30 woningen
 - ✓ Oplossen ruimtelijke dilemma's
 - ✓ Haalbaarheid (snelle realisatie) belangrijk criterium. In 2027 moeten de woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad
 - ✓ We realiseren duurzame woningen en bouwen NOM-woningen. Het ontwerp van de buitenruimte moet bijdragen aan klimaat adaptatie en groene uitstraling van Apeldoorn
 - ✓ Afweging via Loket Ruimte en Wonen (regie RL)

4. Iconische bouwwerken (circa 250 woningen)

- ✓ Plek voor nieuwe iconische ontwikkeling (bijzondere architectuur). Het moet bijdragen aan woongeluk en een opwaardering zijn van de woonomgeving. Architectuur die raakt en specifiek naar de plek/stad is ontworpen.
- ✓ We realiseren duurzame woningen en bouwen NOM-woningen. Het ontwerp van de buitenruimte moet bijdragen aan klimaat adaptatie en groene uitstraling van Apeldoorn
- ✓ Inzetten op middeldure segment huur/koop
- ✓ (Inter)Nationale allure
- ✓ Aan een van de toegangspoorten van de stad of in de binnenstad

5. Kleine initiatieven (1, 2 woningen)

- ✓ Initiatieven worden alleen ruimtelijk afgewogen
- ✓ We realiseren duurzame woningen en bouwen NOM-woningen. Het ontwerp van de buitenruimte moet bijdragen aan klimaat adaptatie en groene uitstraling van Apeldoorn

Pluspunten op locatieniveau

Ten slotte kan aanvullend op de hiervoor aangegeven gebiedscriteria een initiatief verder uitblinken als het op locatie ruimtelijk-maatschappelijke belangen van de stad dient:

- Duurzaamheid: draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke ambitie om Energieneutraal te worden en het behalen van de doelen uit het uitvoeringsplan Apeldoorn Energie neutraal?
- Wonen – zorg, draagt het initiatief bij aan het toenemende aantal 1 – 2 persoonshuishoudens (vergrijzing) en de levensloopbestendigheid van de stad?
- Cultuurhistorisch belang: helpt het initiatief om cultuurhistorische waarden van gebied of panden te versterken of te behouden? Zorgt de investering voor bescherming van gemeente/rijksmonumenten?
- Transformatie: voorziet het plan in het omzetten en betere uitstraling van leegstaand vastgoed? Met name van belang waar de oorspronkelijk functie, bijvoorbeeld kantoor of maatschappelijke voorziening, niet langer het perspectief is.
- Beeldbepalende plek: zorgt het planinitiatief voor verbetering op een locatie met uitstraling naar de omgeving? Bijvoorbeeld op een kruising van verkeersroutes, of drukbezochte openbare plekken, de plek waar je een buurt of wijk binnenkomt.
- Innovatie: is sprake van product vernieuwing, bijvoorbeeld qua woontype, materiaalgebruik of flexibiliteit?

04 | Spelregels

Algemeen

We willen flexibiliteit om te kunnen blijven sturen op de goede plannen. Planinitiatieven hebben voor de medewerking van de gemeente een integrale afweging nodig vanuit alle aspecten die een rol spelen in de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Als eerste onderdeel van deze integrale afweging voorziet dit afwegingskader in de programmatische afweging. Criteria kunnen op basis van de laatste inzichten aangepast worden om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de dan geldende behoefte en ruimtelijke kwaliteit. Initiatieven die niet binnen 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan of vergunning tot ontwikkeling komen verliezen hun (planologische) rechten. Mocht een initiatief buiten de programmatische ruimte vallen (nu circa 5.500 woningen) dan kan door een aparte onderbouwing met een behoefteonderzoek (getoetst door Wonen) toch medewerking verleend worden. We blijven constant monitoren en bijstellen als dat nodig is.

Werken met het afwegingsmodel: de juiste mix

Het afwegingsmodel laat zien hoe stapsgewijs afweging plaats vindt van een individueel plan of meerdere ingediende planinitiatieven. Het model is een zo concreet en eenduidig mogelijk geformuleerd hulpmiddel, maar geen machine. Belangrijk is dat initiatieven voor gebiedsontwikkeling vallen binnen de door het bestuur aangewezen prioritaire gebieden. Dit geeft duidelijkheid aan de markt.

Het gaat om juiste mix, namelijk dat over de totale ruimte van circa 1.500 woningen een evenwichtige verdeling plaats vindt over de stad. Het gaat in de afweging zoals aangegeven over de verdeling van ruimte tussen gebiedsinitiatieven en innovatie kleinschalige initiatieven. Voor het college is dit een belangrijk toetsingscriterium. Het college houdt zich de mogelijkheid voor anders te prioriteren mocht dit noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de stad en de dorpen. Daarnaast vinden we het noodzakelijk dat initiatieven die bijdragen aan een belangrijke maatschappelijke opgave en die niet voorzien is in dit afwegingsmodel mogelijk moet zijn. We houden hiervoor, los van de circa 1.500 woningen, rekening met ongeveer 100 woningen extra.

Te verdelen ruimte.

Het is noodzakelijk om de eerste jaren een flink aantal woningen te vergeven om de toevoeging in 2027 mogelijk te maken. We hebben zoals eerder een hoofdverdeling aangehouden in gebiedsontwikkeling, iconische ontwikkeling en niches, maar kijken actief hoeveel initiatieven er komen en of er balans is tussen de verschillende onderdelen. Ook hierin willen we flexibel zijn. Het aantal van 500 sociale huurwoningen is daarentegen een hard gegeven.

Indienen initiatieven

In Apeldoorn hebben we een projectgroep Loket Ruimte die de inkomende initiatieven beoordeelt en verdeelt. De programmatische afweging van het plan vindt plaats door Wonen. Het is noodzakelijk een uitgewerkte stedenbouwkundige schets met een ruimtelijke en programmatische onderbouwing aan te leveren. We werken niet met een apart indieningsmoment, maar zullen de initiatieven door het jaar heen beoordelen.

05 | AFWEGINGSMODEL

Hoe criteria uit de voorgaande hoofdstukken samen bij de afweging van nieuwe planinitiatieven?
Onderstaand model geeft samenvattend de criteria weer.

Draagt het plan voldoende bij aan de ontwikkelingskoers van de stad Apeldoorn ?
Op stedelijk niveau Binnen de stad zijn de volgende verschillende deelgebieden in beeld: 1. Binnenstad 2. Uitleggebieden 3. Woonwijken, inclusief transformatie- en inbreidingslocaties
Op gebiedsniveau Vereist is dat plannen betrekking hebben op plekken met prioriteit, in volgorde: 1. Binnenstad a) ruggengraat b) poorten 2. Uitleggebieden a) Zuidbroek e.o. 3. Woonwijken a) transformatie i. locaties met maatschappelijke voorzieningen ii. Kanaalzone b) inbreiding, direct gekoppeld aan i. stadsdeelcentrum ii. wijkcentrum iii. buurtcentrum iv. stedelijke hoofdstructuur.
Op locatieniveau Een plan kan aanvullend een pluspunt voor de stad betekenen, door: - een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie energieneutraal - een bijdrage aan wonen-en-zorg en levensloopbestendigheid transformatie van structureel leegstaand vastgoed, - toevoeging van ruimtelijke kwaliteit op beeldbepalende en/of nu rotte plekken, - bevordering van innovatie door middel van product vernieuwing en/of - behoud of versterking van de cultuurhistorische waarde.
Programmatistische criteria -vooral inzetten (gebiedsontwikkeling) in middeldure segment (170.000 – 260.000 euro) met nadruk op segment 170.000 – 230.000 euro en huur 711 – 900 euro - In uitleggebieden twee-onder-eenkap en rijwoningen - Stedelijke ontwikkeling mix van typologieën - In woonwijken aandacht voor menging en bijdrage aan een betere verdeling van woningaanbod