



# **Beleidsregels woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg 2018 – 2021**

**November 2018**

# Beleidsregels Woningbouw Gemeente Leidschendam-Voorburg 2018-2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

Overwegende dat het college op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bevoegdheid heeft om regels te stellen omtrent de goedkeuring van woningbouwplannen

gelet op de Evaluatie Beleidsregels Woningbouw Leidschendam-Voorburg 2017 t/m 2019;

## **b e s l u i t :**

in te trekken de Beleidsregels Woningbouw Leidschendam-Voorburg 2017 t/m 2019;

vast te stellen de Beleidsregels Woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg 2018-2021;

## **Inleiding**

Voor de toetsing van nieuwbouwplannen door het college gelden de volgende beleidsregels op basis van de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020.

Doel is het uitvoering geven aan de sociale woningbouwopgave<sup>1</sup> en het borgen dat woningbouwplannen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op lange termijn. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. Scoort een initiatief hoog, dan krijgt deze hogere prioriteit. De beleidsregels maken deze prioritering mogelijk en objectief.

Het college kan een initiatief tot woningbouw gelegitimeerd afwijzen op basis van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen voor alle inwoners in Leidschendam-Voorburg.

### **A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus *rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig***

1. Het woningbouwplan voldoet aan één van de gewenste woonmilieus *rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig*.
2. Investerings in (openbare) voorzieningen (ecologie, groen, water) in overeenstemming met het gewenste woonmilieu zijn in het plan meegenomen.

#### *Toelichting*

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu.

<b>Rustig stedelijk</b>	<b>Hoogwaardig (stedelijk exclusief)</b>	<b>Dorps</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bereikbaar met veel modaliteiten</li><li>- Op loopafstand van winkelstraat</li><li>- Rustige straten</li><li>- Werken aan huis</li><li>- Veel boven-benedenwoningen.</li><li>- Stadswoningen</li><li>- Kleine privétuin of collectieve tuin/hof</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bereikbaar met veel modaliteiten</li><li>- Groene lanen, Historische grachten</li><li>- (kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode</li><li>- Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.</li><li>- Topsegment stedelijk wonen</li><li>- Wonen op stand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaak historisch karakter</li><li>- Stratenpatronen zijn gebaseerd op onderliggend landschap of historische verbindingen;</li><li>- Dijken, terpen, linten</li><li>- Diverse architectuur naast elkaar</li><li>- Compact</li><li>- Kleinschalig/ons-kent-ons</li><li>- Meerdere generaties van</li></ul>

<sup>1</sup> In het Convenant "Gaten dicht", regio Haaglanden 2017

Rustig stedelijk	Hoogwaardig (stedelijk exclusief)	Dorps
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing</li> <li>- Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren</li> <li>- Pleinen, singels, plantsoenen</li> <li>- Vooral bewoners op straat</li> <li>- Nabij centrum en tenminste 65.000 inwoners in de stad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De beste buurt van de stad</li> <li>- Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan</li> <li>- Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie</li> <li>- Privéparkeergelegenheid</li> <li>- In Nederland boven de 800.000 euro</li> <li>- Nabij stadscentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- een familie</li> <li>- Oud naast nieuw</li> <li>- Wonen naast bedrijven</li> <li>- Woningen met beperkt vloeroppervlak</li> <li>- Mix van woningtypen</li> <li>- Weinig voorzieningen</li> <li>- Matig bereikbaar</li> <li>- Nabij open landschap</li> <li>- Parkeren voor de deur of geclusterd</li> </ul>

## B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is 30% tenzij

1. Uitgangspunt is een aandeel sociale huurwoningen van 30% bij initiatieven tot woningbouw, overeenkomstig het volgende Programma van Eisen:
  - a. *Appartementen:*
    - Klein: 2 kamerwoningen 50-55 m2 woonoppervlakte (55-60 m2 GBO<sup>2</sup>) – max. € 510 prijspeil 2018
    - Groot: 3-kamerwoningen is 70-75 m2 woonoppervlakte (80-88 m2 GBO) – max.€ 590 prijspeil 2018
  - b. *Eengezinswoningen:* 4-kamerwoningen, 80-85 m2 woonoppervlakte (95-100 m2 GBO) – max. €640 prijspeil 2018
2. In bijzondere gevallen is afwijking van het onder 1 genoemde percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. Het is aan het college hierover een gemotiveerd besluit te nemen.
3. Medewerking van woningcorporaties is vereist bij nieuwbouwplannen van 30 woningen of meer.
4. De onder 1 bedoelde woningen worden in principe gedurende de gehele exploitatieperiode sociaal verhuurd.
5. Bij een combinatie van vrije sector - en sociale huurwoningen gaat de voorkeur uit naar:
  - Een logische splitsing bij het ontwerp met een VvE, waarbij een aparte woningwaardering mogelijk is;
  - Een aparte toegang tot het wooncomplex voor de sociale huurwoningen;
  - Doelgroepen die logisch op elkaar aansluiten;
  - Bedrijfsmatige activiteiten bij voorkeur in de plint van het wooncomplex in eigendom van derde partij.

## C Inwerkingtreding

De beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in de Gemeenterubriek.

---

<sup>2</sup> Gebruiksoppervlak

## **D Nakoming**

De nakoming van de beleidsregels zal worden gewaarborgd door middel van de vastlegging in de intentie- dan wel de anterieure overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer tot woningbouw.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. M.R. Gorsse

wnd. secretaris

K. Tigelaar

burgemeester