

BIJLAGE 1 TOETS RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

De woonvisie geeft in hoofdstuk 4 een aantal richtinggevende principes voor een bestendige woningvoorraad weer op basis waarvan beleidsvoornemens en plannen worden getoetst. Met de voorgenomen uitbreidingslocatie waarbij één woning wordt toegevoegd aan een bebouwingslint in de bebouwde kom, wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de richtinggevende principes waarbij de volgorde van belang is weergegeven (1 meest belangrijk):

- 1 Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft (1).
 - De nieuwe woning is afgestemd op de hedendaagse woonwensen (vrijstaand met verdieping, kap, bijgebouw, voor- en achtertuin). Er bestaat tevens een **effectieve vraag** naar grondgebonden woningen in Babyloniënbroek blijkt uit recent ontwikkelde nieuwbouwwoningen aan de Broeksestraat;
 - De woning draagt bij aan een **verduurzaming** van de woningvoorraad door energie-neutraal te bouwen en gebruik van duurzame materialen;
 - Op de langere termijn is een woningvoorraad noodzakelijk waarmee kan worden aangesloten op de trend van huishoudensverdunding en vergrijzing. Ouder wordende mensen blijken zo lang mogelijk in de eigen woning te willen blijven wonen en hebben aanpassingen nodig (rolstoeltoegankelijkheid, technische aansluitingen). De woning sluit op de langere termijn aan op veranderde woonwensen (kantoor aan huis), maatschappelijke behoeften (zorgwoning) en leefstijlen door **levensloopbestendig** te bouwen;
 - Door levensloopbestendig en energie-neutraal te bouwen draagt de woning bij aan het vergroten van de **diversiteit van de woningvoorraad**.

- 2 Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad (1)
 - De initiatiefnemer woont reeds in Babyloniënbroek en heeft een sterke binding met de kern. De initiatiefnemer wenst de duurzaamheid van zijn woning te maximaliseren. De beschikbare woningen zijn echter veelal opgericht vóór 1980 en weinig energiezuinig. Om een woning energie-neutraal te kunnen maken is een integraal ontwerp noodzakelijk;
 - Er is sprake van een kleinschalige uitbreidingslocatie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, in de bebouwde kom en aan het bestaande bebouwingslint. Met de ontwikkeling binnen het lint is sprake van **zorgvuldig ruimtegebruik** en wordt verstening van het omliggende open buitengebied beperkt;
 - De realisatie van een enkele woning op een perceel binnen de bebouwde kom, aansluitend aan het bebouwingslint en in een gebied met hoofdzakelijk een woonfunctie, zijn er geen milieutechnische belemmeringen te verwachten.

- 3 Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit (2)
 - Schaal, vormgeving en materiaalgebruik van de woning sluiten aan op de **karacteristiek** van de omgeving en op een landelijke woonomgeving;
 - De woning is inpasbaar in het **straatbeeld**: het type woning (vrijstaand met verdieping en kap, groen ingepast en zicht naar het open buitengebied) sluit aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Ontsluiting vindt plaats vanaf de Hillsestraat via de bestaande dam met duiker.

- 4 Wij sturen vanuit organische ontwikkeling (3)
 - Het initiatief betreft een **kleinschalige uitbreidingslocatie** in een kern met een door perceelsgewijze organische ontwikkeling ontstaan, divers aanbod aan woning typologieën en bouwstijlen;
 - Het betreft een **particulier** initiatief;
 - Het lange termijn behoud van een huishouden met een sterke regionale binding is één van de **prioritaire beleidsdoelstellingen** in het huidige woningbouwbeleid.

- 5 Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief. (2)
 - Doordat de grond beschikbaar is gesteld aan de initiatiefnemer ontstaat de mogelijkheid om op basis van **particulier opdrachtgeverschap** een eigen woning te bouwen.

- 6 Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten (3)
 - De nieuwe woning is **duurzaam** (energie-neutraal, goede bouwkundige kwaliteit, niet-uitlogende bouwmaterialen);
 - De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd. De woning sluit ook op de **lange termijn** aan op nieuwe woonwensen (kantoor aan huis), maatschappelijke behoeften (zorgwoning) en veranderende huishoudenssamenstellingen en levensfasen (toegankelijkheid voor rolstoel).

- 7 Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant (1)
 - Met name op de langere termijn ontstaat door huishoudensverduunning druk op de onderkant van de woningmarkt. Er is een regionale evenwichtige bevolkingsopbouw nodig voor behoud van een goed voorzieningenniveau. Naast het aansluiten van de huidige woningvoorraad op kleinere huishoudens, is het aantrekken en langdurig binden van koopkrachtige huishoudens en jonge gezinnen van belang. De woning sluit aan op de vraag van de **'bovenkant'** (koopkrachtige huishoudens, vrijstaande woning);
 - Het initiatief sluit aan bij het bieden van een hoogwaardig woonmilieu voor huishoudens met een hogere koopkracht in een bij het **landschap passend woonconcept**;
 - Door uitbreiding in de bebouwde kom en behoud van koopkrachtige huishoudens, wordt op de lange termijn het draagvlak voor het bestaande sociale en maatschappelijke **voorzieningenaanbod versterkt**;
 - De woning betreft een op **hedendaagse woonwensen** afgestemde duurzame woning, met verdieping, voor- en achtertuin en op een goed ontsloten locatie. De woningtypologie sluit aan bij de hedendaagse woonwensen van koopkrachtige huishoudens in de regio.

- 8 Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen (2)
 - Door **levensloopbestendig** bouwen zijn op de lange termijn slechts kleine bouwkundige aanpassingen nodig voor veranderd gebruik door andere woonwensen en huishoudenssamenstellingen;
 - Met name historische woningen en woningen in het buitengebied hebben een laag energielabel (D of lager). De nieuwe woning is **energie- neutraal**, heeft een goede bouwkundige kwaliteit, en wordt gebouwd met duurzame niet-uitlogende materialen;
 - Parkeren vindt plaats op eigen terrein conform de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernota.

- 9 Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar' (2)
- Het behouden van koopkrachtige huishoudens in de regio draagt in de huidige trend van vergrijzing en huishoudensverdunding bij aan een lange termijn **evenwichtige bevolkingsopbouw**;
 - De woning is conform de uitgangspunten van levensloopbestendig bouwen **aanpasbaar** aan nieuwe vormen van gebruik door veranderende woonwensen en een andere bevolkingssamenstelling en toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Op beide verdiepingen kunnen sanitaire voorzieningen en een keuken worden geïnstalleerd.
- 10 Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden' (1)
- Mensen die ouder worden blijven het liefst zo lang mogelijk in het eigen huis wonen. Door levensloopbestendig te bouwen kan de eigen woning worden **aangepast** aan veranderende levensfasen en woonstijlen;
 - De woning bevindt zich op een **goed ontsloten locatie**.