Reactie op technische vragen VVD Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven

De VVD-fractie heeft op 20 november 2024 technische vragen gesteld over het raadsvoorstel over het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven. Deze vragen zijn als volgt:

Vraag 1
Graag een toelichting op of dit voorstel gaat bijdragen aan:
a) Meer of minder (succesvolle) particuliere woningbouw initiatieven; en
b) Een betere benutting van voormalige agrarische bebouwing?

Beantwoording
a) Het is lastig om nu al in te schatten of het voorstel gaat bijdragen aan meer dan wel minder particuliere woningbouwinitiatieven die met de gemeente worden gedeeld. De verwachting is wel dat de particuliere woningbouwinitiatieven die worden uitgewerkt aan de hand van het afwegingskader - en die vervolgens met de gemeente worden gedeeld - vaker succesvol zijn. Dit komt doordat particuliere initiatiefnemers, met het afwegingskader in de hand, vooraf weten op basis waarvan wij een afweging maken. Het afwegingskader kan hiermee als vertrekpunt dienen op basis waarvan een ontwikkelaar een initiatief kan uitwerken.
b) Het voorstel draagt bij aan een betere benutting van vrijgekomen bebouwing, zoals voormalige agrarische bebouwing. Enerzijds zijn er bestaande mogelijkheden op basis van toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte’. Anderzijds wordt bij maatwerk, zoals is gedefinieerd in het afwegingskader, niet alleen maar gekeken naar sloop, maar ook naar hergebruik van bebouwing ten behoeve van een woonfunctie.

Vraag 2
Zijn de in de nota opgenomen afwegingscriteria vergelijkbaar met die bij gemeentelijke bouwprojecten? Zo ja, welke? Zo niet, kunt u dit aantonen aan de hand van bijvoorbeeld het project Buytewech Noord?

Beantwoording
Dat is niet het geval. Het belang is anders. Voor onze eigen projecten staan wij zelf aan de lat en bepalen we samen met de raad de financiële-, maatschappelijke- en ruimtelijke kaders waarbinnen het project moet gaan plaatsvinden. Het doel is primair volkshuisvestelijk en gericht op algemeen maatschappelijk belang. Hierbij wordt dus aan de voorkant ook gekeken naar andere behoeften zoals maatschappelijke voorzieningen (in dit geval: ontwikkeling van een centraal park). Het proces tot ontwikkeling van Buytewech-Noord is ook zo begonnen.

Dat is bij private initiatieven anders, en is winstmaximalisatie vaak het primaire doel. Daar zit wel een substantieel verschil. De start is anders en einddoel is anders.

Door middel van dit afwegingskader willen wij particuliere initiatiefnemers vooraf kaders meegeven zodat de uitwerking van een bouwinitiatieven eerder kansrijk wordt geacht.

Vraag 3

a) Kan worden aangegeven wanneer sprake is van een initiatief dat voldoet aan het afwegingskader?
b) Zijn alle criteria gelijkwaardig?
c) Is overwogen om een score toe te kennen aan de wegingsfactoren die leidt tot een totaal score op basis waarvan wordt bepaald dat een initiatief voldoet? Zo neen, waarom niet en wordt daarmee niet voorbij gegaan aan de aangenomen motie in de raadsvergadering van 19 september jl. om bij initiatieven c.q. ontwikkelwensen enig perspectief te bieden op haalbaarheid aan initiatiefnemers.

Beantwoording

a) Op dit moment kan dit nog niet worden aangegeven. Particuliere bouwinitiatieven zullen - als het afwegingskader eenmaal is vastgesteld en het afwegingskader wordt toegepast bij de behandeling van principeverzoeken - gewogen worden. Vervolgens wordt een principestandpunt ingenomen. Daarbij wordt gemotiveerd of een particulier bouwinitiatief al dan niet in aanmerking komt voor maatwerk op basis van het afwegingskader.
b) De afwegingscriteria zijn niet gelijkwaardig. Afzonderlijke afwegingscriteria hebben niet dezelfde zwaarte in de totale afweging. Gekeken wordt naar omstandigheden rondom een initiatief. Daarom is er ook sprake van maatwerk. Bijvoorbeeld: is het in de nabijheid sprake van een drukke weg en heeft een verandering van het aantal en soort verkeersbewegingen invloed hierop? In het afwegingskader wordt hier nader op ingegaan.
c) Bij het opstellen van het afwegingskader is overwogen om een score toe te kennen aan de wegingsfactoren. Wij hebben uiteindelijk afgezien van een puntentoekenning. Puntentoekenning leidt tot geobjectiveerde subjectiviteit. Initiatieven worden met elkaar vergeleken, terwijl het ene initiatief niet per definitie beter is dan het andere initiatief. Daarnaast werkt een puntentoekenning in de hand dat particuliere initiatiefnemers proberen om de score te optimaliseren, waardoor het scoren van zo veel mogelijk punten om boven een te stellen drempel te komen een doel op zich wordt. Particuliere bouwinitiatieven worden hiermee niet per definitie beter. Een concreet voorbeeld: een particuliere initiatiefnemer realiseert een boomgaard om daarmee extra punten “te scoren” voor klimaatadaptief bouwen, terwijl deze boomgaard geen toegevoegde waarde heeft omdat het bouwinitiatief al voorziet in de realisatie van groene daken. Tot slot is de inhoud van het afwegingskader niet toegesneden om te voldoen aan een minimale score. Het afwegingskader werkt niet zo. Het afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen. De afweging wordt inzichtelijk gemaakt door de beschrijving van de gehanteerde, maar deze criteria geven niet automatisch de conclusie van de afweging.

Vraag 4

Om te anticiperen op onvoorziene situaties is in het afwegingskader opgenomen dat het college kan besluiten om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren. Kunnen voorbeelden worden genoemd van situaties waarbij hiervan sprake is en waarom wordt deze bevoegdheid niet aan de raad gelaten.

Beantwoording

Particuliere bouwinitiatieven worden onder de aandacht van de gemeente gebracht door middel van het indienen van een principeverzoek. Bij het behandelen van

principeverzoeken wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Als een particulier bouwinitiatief zeer gewenst is, maar buiten de lijntjes van afwegingskader kleurt, dan kan de verantwoordelijk wethouder de raad hierover schriftelijk informeren. Tenslotte is sprake van een initiatief met een grote maatschappelijke impact, juist doordat het initiatief buiten de lijntjes van het afwegingskader kleurt. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de motie '*Treuzelen ongewenst'*, door uw raad aangenomen op 22 juni 2023. Het college informeert de raad dat bij het college bereidheid bestaat om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren. Nadat een positief principestandpunt is ingenomen en de raad hierover is geïnformeerd, is het aan de initiatiefnemer om een wijziging van het omgevingsplan uit te werken. Het is vervolgens aan de raad om over de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan een besluit te nemen.

Een concreet voorbeeld van een initiatief dat buiten de reikwijdte van het afwegingskader zou vallen is de eerdere verplaatsing van de grofsmederij in Nieuwkoop. Het gaat om een specifiek initiatief (er is maar één grofsmederij die maar één keer wordt verplaatst).

Vraag 5

Vallen ook `kleine` initiatieven (1 woning) en niet perse van agrarische aard onder deze regeling. Wordt er onderscheid gemaakt tussen binnen en buitengebied en zo ja waarom.

Beantwoording

Het toevoegen van 1 t/m 3 woningen kan op basis van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Daarnaast is er de bedrijfssaneringsregeling. Daarbij kan, als een vrijgekomen bedrijfslocatie in de kern wordt gesaneerd, aanspraak gemaakt worden op een bouwrecht voor één woning. De bedrijfssaneringsregeling kan niet worden toegepast in het buitengebied.

De bedrijfssaneringsregeling kan in combinatie met het principe van 'Ruimte voor Ruimte' worden toegepast. Het principe van 'Ruimte voor Ruimte' geldt zowel binnen de kern als in het buitengebied.