Inspraaknota

Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Versie: 28 oktober 2024

nieuwkoop

Inleiding

In Nieuwkoop is veel vraag naar betaalbare en passende woningen. Particuliere ontwikkelaars dragen bij om één of meerdere woningen te bouwen. Bij het beoordelen van particuliere woningbouwinitiatieven spelen verschillende belangen. Het is belangrijk om hier een goede afweging in te maken. Daarom is het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* (hierna te noemen: het afwegingskader) opgesteld. Het afwegingskader is een middel voor particuliere ontwikkelaars dat kan helpen bij het uitwerken van maatwerkinitiatieven. Aan de hand van afwegingen wordt inzicht gegeven in de inhoudelijke beoordeling van maatwerk.

Deze inspraaknota bevat reacties die zijn ontvangen via DenkMee Nieuwkoop en per brief/mail. Per reactie geven wij een korte- en zakelijke samenvatting gegeven. Vervolgens volgt een inhoudelijke beantwoording. Als naar aanleiding van een ontvangen reactie een aanpassing is gedaan aan het afwegingskader, dan geven wij dit aan.

Inspraakreacties op het afwegingskader

Iedereen heeft tussen 26 juni 2024 en 7 augustus 2024 en tussen 23 augustus 2024 en 6 september 2024 gelegenheid gehad om op het afwegingskader te reageren via DenkMee Nieuwkoop. Er is voor gekozen om DenkMee Nieuwkoop twee keer open te stellen. Reden hiervan was dat voor de eerste openstelling van DenkMee Nieuwkoop geen aankondiging in Nieuwkoop Nieuws is verschenen. Om toch de doelgroep zonder DenkMee-account te bereiken en om een zorgvuldig inspraakproces te doorlopen, is ervoor gekozen om DenkMee Nieuwkoop een tweede maal open te stellen. Hierbij is een aankondiging gedaan in de digitale versie van Nieuwkoop Nieuws van 23 augustus 2024. De papieren versie van Nieuwkoop Nieuws is op 28 augustus 2024 verspreid als huis-aan-huisblad.

Over de openstelling van DenkMee Nieuwkoop en de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven is proactief gecommuniceerd via sociale media (Facebook). Ook zijn enkele specifieke stakeholders (de dorpsraden, de LTO en de VON) aangeschreven. Opgeroepen is leden te informeren over de mogelijkheid om te reageren via DenkMee Nieuwkoop.

Anonimisering

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen.

In deze openbare inspraaknota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de ontvangen reacties daarom niet met naam genoemd.

Leeswijzer

- Onder de kop ‘samenvatting inhoud’ geven wij een zakelijke samenvatting van de ingediende reactie. Dit is dus geen letterlijke / woordelijke weergave van de ingediende inspraakreactie en dit is dus ook geen weergave van een collegestandpunt.
- Bij ‘beantwoording’ staat welk besluit het college genomen heeft over de reactie en de motivering van de inhoud van het besluit.
- Onder het kopje ‘conclusie voor vaststelling afwegingskader’ geven wij weer of de inspraakreactie een reden is om aanpassingen aan het afwegingskader door te voeren ten opzichte van de tekst van de inspraakversie. Als dat het geval is, dan geven wij ook aan wat deze wijzigingen zijn. Voor de volledige gewijzigde tekst verwijzen wij naar het afwegingskader zelf.

Conclusies

De ontvangen inspraakreacties geven aanleiding om de volgende aanpassingen door te voeren aan het afwegingskader.

- Hoofdstuk 1 – Inleiding.

  De volgende tekst is toegevoegd:

  De Omgevingswet is gericht op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. Een initiatiefnemer moet de doelstelling van de Omgevingswet betrekken bij het uitwerken van een ontwikkelwens in een concreet bouwinitiatief. Onder de Omgevingswet gaat veel aandacht uit naar participatie. Wij verwachten daarbij dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving informeert en betrekt.

  Als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, dan kan hiervoor een principeverzoek ingediend worden. Bij de behandeling wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Wij toetsen daarbij of een initiatiefnemer proactief de omgeving heeft betrokken bij de uitwerking van een initiatief. Bij de inhoudelijke beoordeling toetsen wij:
  - of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties [1], en;
  - of wordt voldaan aan regelgeving en beleid van andere overheden. Zo ja? Dan kijken wij of sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en bepalen wij welke bijdrage het initiatief levert aan doelstellingen op het gebied van wonen.

  De conclusies worden vervolgens besproken aan de omgevingstafel. De omgevingstafel bestaat uit een aantal specialistische ambtenaren met specifieke kennis op het gebied van ruimtelijke ordening. Na behandeling van een initiatief aan de omgevingstafel wij een principestandpunt in. Dit principestandpunt wordt als schriftelijke reactie gedeeld met de initiatiefnemer.

Een principestandpunt kan ambtelijk of bestuurlijk zijn. Over een bestuurlijk principestandpunt wordt door het college besloten.

[1] Onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verstaan wij dat de juiste functie zich op de juiste plek bevindt.

- Hoofdstuk 4 – Reikwijdte:

  De volgende tekst is toegevoegd:

  Het toevoegen van (pré)mantelzorgwoningen
  Bij bestaande- en toe te voegen woningen zijn er mogelijkheden voor prémantelzorg- en mantelzorgwoningen als dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is daarbij een tijdelijke situatie met een zorgcomponent. Voor het realiseren van (vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het Rijk geeft naar de toekomst toe ruimte om zelf invulling te geven aan mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Mogelijkheden voor het realiseren van prémantelzorgwoningen zijn uitgewerkt in de '*Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024'*.

- Hoofdstuk 9.2.1.1 – Randvoorwaarde 1

  De volgende tekst is toegevoegd:

  Verder wordt gekeken naar ruimtelijke geschiktheid en landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid. Er wordt een locatietoets gedaan. Daarbij kan het hoogheemraadschap/waterschap om advies gevraagd worden. Het advies van het hoogheemraadschap/het waterschap wordt bij de locatietoets betrokken. Bij een positieve locatietoets geldt dat geen sprake is van een belemmering van bestaande functies.

- Hoofdstuk 9.3.2.5 – Afwegingscriterium 6

  De volgende aanpassing is gedaan:

  Score 'hoog':

  Was:
  Hoog: er wordt een <u>kleiner</u> aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.

  Wordt:
  Hoog: *er wordt een <u>groter</u> aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.*

2. Ingekomen reacties

Volgnummer 1

Samenvatting inhoud

1. De gemeente moet het realiseren van tiny houses mogelijk maken op gronden die ongebruikt zijn dan wel op deze gronden tijdelijke bewoning toestaan.

2. De gemeente moet toestaan dat op basis van maatwerk ook één woning kan worden toegevoegd in plaats van minimaal vier woningen.

3. Aangegeven is dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn in de gemeente. De verplichting opleggen om extra parkeerplaatsen te realiseren is daarom niet nodig.

4. Aangegeven is dat het wenselijk is dat de omgeving wordt betrokken voorafgaand aan de beoordeling van initiatieven. Geef dit als eis mee aan initiatiefnemers. Omwonenden kennen hun buurt als beste en kunnen ideeën en kennis delen met initiatiefnemers.

Beantwoording

1. De ingestuurde suggestie heeft betrekking op twee verschillende dingen: het toestaan van tijdelijke bewoning (I) en het realiseren van tiny houses (II). Het college begrijpt de wens om op niet gebruikte gronden tijdelijke bewoning toe te staan. Het toestaan van bewoning valt buiten het bereik van het afwegingskader. Het afwegingskader gaat over het toevoegen van permanente woningen door particulieren op basis van maatwerk. Deze permanente woningen kunnen ook tiny houses zijn. Een tiny house die bedoeld is als permanente woning is volgens het omgevingsplan een permanente woning.

2. Het college neemt kennis van de oproep om maatwerk ook toe te passen bij het toevoegen van één tot en met drie woningen. Voor het toevoegen van één tot en met drie woningen geldt het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’. Bij het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ is in voorwaarden bepaald waar aan voldaan moet worden om ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Maatwerk, waar het afwegingskader over gaat, is van toepassing op grotere initiatieven waarbij initiatiefnemers vier of meer woningen realiseren.

3. Het college heeft veel aandacht voor parkeren. Een positief parkeeradvies door de verkeerskundige is een randvoorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen. Het autobezit in Nieuwkoop is hoog. Openbaar vervoer is in veel gevallen geen realistisch alternatief. Door autobezit is er een behoefte aan parkeerplaatsen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om invulling te geven aan de parkeerbehoefte. Het vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid, de *Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021*, beschrijft normen waar aan moet worden voldaan.

4. Het college vindt participatie belangrijk. De raad heeft een participatiebeleid en een participatieverordening vastgesteld. Hier geven wij uitvoering aan. Participatie is een belangrijk onderdeel van het werken onder de Omgevingswet. De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het afwegingskader. In de inleiding gaan wij in op de Omgevingswet en participatie.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft aanleiding voor aanpassing van het afwegingskader. De volgende passage is toegevoegd aan de inleiding:

> De Omgevingswet is gericht op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. Een initiatiefnemer moet de doelstelling van de Omgevingswet betrekken bij het uitwerken van een ontwikkelwens in een concreet bouwinitiatief. Onder de Omgevingswet gaat veel aandacht uit naar participatie. Wij verwachten daarbij dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving informeert en betrekt.
>
> Als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, dan kan hiervoor een principeverzoek ingediend worden. Bij de behandeling wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Wij toetsen daarbij of een initiatiefnemer proactief de omgeving heeft betrokken bij de uitwerking van een initiatief. Bij de inhoudelijke beoordeling toetsen wij:
> - of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties [2], en;
> - of wordt voldaan aan regelgeving en beleid van andere overheden. Zo ja? Dan kijken wij of sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en bepalen wij welke bijdrage het initiatief levert aan doelstellingen op het gebied van wonen.
>
> De conclusies worden vervolgens besproken aan de omgevingstafel. De omgevingstafel bestaat uit een aantal specialistische ambtenaren met specifieke kennis op het gebied van ruimtelijke ordening. Na behandeling van een initiatief aan de omgevingstafel wij een principestandpunt in. Dit principestandpunt wordt als schriftelijke reactie gedeeld met de initiatiefnemer.

Een principestandpunt kan ambtelijk of bestuurlijk zijn. Over een bestuurlijk principestandpunt wordt door het college besloten.

[2] Onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verstaan wij dat de juiste functie zich op de juiste plek bevindt.

Volgnummer 2

Samenvatting inhoud

1. Door nieuwe woningen toe te staan op agrarische gronden met daarbij zorgwoningen kunnen ouderen doorstromen. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor jongeren.

Beantwoording

1. Het college begrijpt de aandacht die wordt gevraagd voor zorgwoningen. In de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* wordt ingegaan op het toestaan van (pré)mantelzorgwoningen. Bij (pré)mantelzorgwoningen is altijd sprake van een tijdelijke zorgcomponent. Voor het realiseren van (vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen is bij elke bestaande of nieuwe woning mogelijk, mits dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. In het afwegingskader zullen wij ingaan op (pré)mantelzorgwoningen. Hierbij wordt verwezen naar de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024'.*

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het afwegingskader. In het hoofdstuk over 'reikwijdte' is aangegeven dat het afwegingskader niet van toepassing is op (pré)mantelzorgwoningen. De volgende tekst wordt ingevoegd:

Bij bestaande- en toe te voegen woningen zijn er mogelijkheden voor prémantelzorg- en mantelzorgwoningen als dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is daarbij een tijdelijke situatie met een zorgcomponent. Voor het realiseren van (vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het Rijk geeft naar de toekomst toe ruimte om zelf invulling te geven aan mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Mogelijkheden voor het realiseren van prémantelzorgwoningen zijn uitgewerkt in de 'Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024'.

Volgnummer 3

Samenvatting inhoud

1. Er wordt belang gehecht aan het realiseren van woningen voor ouderen met een zorgbehoefte in de nabijheid van voorzieningen in centrumgebieden.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat in op alle particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Woonzorginitiatieven worden getoetst aan de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024*. Als de conclusie is dat sprake is van een woonzorginitiatief, dan betekent dit dat een bouwinitiatief extra scoort bij de afweging '*er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm'*. Deze score is van invloed op de totale afweging.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 4

Samenvatting inhoud

1. Een starterswoning mag niet € 439.500,- kosten. Er is geen enkele starter die dit bedrag kan betalen. Het afwegingskader gaat hier aan voorbij.

Beantwoording

1. Het is ons niet duidelijk waar het genoemde bedrag van € 439.500,- vandaan komt. Mogelijk dat met dit bedrag de NHG-grens wordt bedoeld. Als dit het geval is, dan is het bedrag alleen niet juist. De NHG-grens voor 2024 ligt op € 435.000,-.

   Het college heeft aandacht voor betaalbaar bouwen. Betaalbaar bouwen is voor maatwerk een randvoorwaarde. Hierbij is een bovengrens gekozen wat nog betaalbaar gevonden wordt. De invloed van de gemeente op huizenprijzen is echter beperkt. Dit wordt vooral door de markt bepaald.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 5

Samenvatting inhoud

1. Het afwegingskader beslaat 34 pagina’s. Moeten alle pagina’s door inwoners doorgenomen worden om een mening te kunnen geven?

Beantwoording

1. Via DenkMee Nieuwkoop zijn inwoners aan de hand van een korte uitleg van randvoorwaarden en afwegingen gevraagd of bepaalde randvoorwaarden of afwegingen gemist worden. Het totale afwegingskader is als achtergrondinformatie toegevoegd als bijlage op DenkMee Nieuwkoop.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 6

Samenvatting inhoud

1. Er wordt voorgesteld om in het afwegingskader aandacht te besteden aan de realisatie van gemeenschappelijk (compensatie)groen. Hiermee worden geen privétuinen bedoeld.

   Aangegeven is dat bij bouwprojecten in Papenveer in de afgelopen 20 jaar geen gemeenschappelijk (compensatie)groen is gerealiseerd. Gesteld wordt dat de woon- en leefomgeving hierdoor achteruitgegaan is.

   Verder is aangegeven dat de gemeente ook zelf openbaar (compensatie)groen kan realiseren.

Beantwoording

1. De suggestie om meer groen te realiseren begrijpt het college. Bij toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte’ hebben wij hier aandacht voor. Een bepaalde hoeveelheid aan bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd, terwijl een kleinere omvang aan bebouwing wordt toegekend om woningen te realiseren.

   Bij maatwerk is het realiseren van groen niet altijd mogelijk. Niet elke bouwlocatie is geschikt voor het toevoegen van groen. Dat is ook de reden waarom wij het realiseren van groen niet opleggen. Wel is het zo dat wij bij elk bouwplan bekijken of sprake is van een zorgvuldige landschappelijke- of stedenbouwkundige inpassing.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 7

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor het toewijzen van nieuwe woningen aan eigen inwoners uit de gemeente die een woning achterlaten.

Beantwoording

1. Bij sociale verhuur van woningen houden woningcorporaties rekening met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Bij de toewijzing van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector heeft de gemeente geen rol. Dit is aan marktpartijen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 8

Samenvatting inhoud

1. Tot elf woningen moeten minstens zeven woningen betaalbaar zijn. Vanaf twaalf woningen moeten maar vier woningen betaalbaar zijn. Gesteld wordt dat het bouwen van twaalf of meer woningen veel aantrekkelijker is.

Beantwoording

1. Deze stelling is niet correct.

Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Voor twaalf woningen en meer geldt dat minimaal 65% van de woningen betaalbaar moet zijn. Van deze betaalbare woningen moet de initiatiefnemer minimaal 30% (van het totale aantal woningen in het project) als sociale huur realiseren.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 9

Samenvatting inhoud

1. Gesteld wordt dat door “klimaatwaanzin” (letterlijke term afkomstig uit de resultaten van DenkMee Nieuwkoop) de hele gemeente bebouwd moet worden met zonnepanelen en grote windmolens.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat hier niet over. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 10

Samenvatting inhoud

1. De suggestie wordt gegeven dat alleenstaande ouderen in grote huizen naar kleinere en levensloopbestendige woningen kunnen verhuizen. Hierdoor ontstaat een betere doorstroming op de woningmarkt. Jongeren die een gezin willen starten kunnen hierdoor aan een woning komen. Gevraagd wordt hier aandacht voor te hebben in het afwegingskader.

Beantwoording

1. Het college erkent de behoefte aan levensloopbestendige woningen. In het afwegingskader besteden wij aandacht aan bijzondere woonproducten en bijzondere woonvormen. Als bij een particulier bouwinitiatief sprake is van het realiseren van een groot aantal zorgwoningen, dan zal dit positief meewegen in de beoordeling.

   De gemeente heeft geen middelen om actief te sturen op doorstroming bij koopwoningen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan. Verder stellen wij met woningcorporaties een plan van aanpak op om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 11

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor de snelheid waarmee bouwprojecten worden gerealiseerd. Kleine uitbreidingen kunnen snel bijdragen aan een vermindering van het woningtekort. Daarmee kan worden voorkomen dat jongeren wegtrekken. Ook kunnen (alleenstaande) ouderen doorstromen.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft de noodzaak om sneller te bouwen. Het afwegingskader gaat ook over kleinere (uitbreidings)projecten. Helaas is de omvang van een bouwproject niet gerelateerd aan de doorlooptijd. Omgevingsfactoren, zoals verzet door omwonenden tegen bouwplannen, hebben invloed op de doorlooptijd van bouwplannen. Ook bij kleinere (uitbreidings)projecten kan verzet door omwonenden een bouwplan vertragen. Het afwegingskader kan daar niets aan veranderen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 12

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor gedeeltelijke transformatie van bedrijfspanden door transformatie van delen van bedrijfspanden in nieuwe woningen. Het is hierdoor niet noodzakelijk dat alle bedrijvigheid verdwijnt.

2. Woningbouwlocaties die niet optimaal bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer moeten op voorhand niet worden uitgesloten. Zo zijn er jongeren die er bewust voor kiezen om geen auto te hebben. Zij verplaatsen zich per (bak)fiets. Verder zijn er ouderen die uitsluitend gebruik maken van zorgvervoer.

Beantwoording

1. Het college heeft aandacht voor behoud van bedrijvigheid. Behoud van bedrijvigheid is mogelijk, mits er sprake is van behoud van een goede fysieke leefomgeving. Factoren die van invloed zijn op een goede fysieke leefomgeving zijn milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit.

2. Er worden geen locaties op voorhand uitgesloten vanwege bereikbaarheid. Wel is het zo dat op basis van het parkeerbeleid en de beoordeling van de mobiliteitsbehoefte de mobiliteitsvraag wordt afgestemd op de behoefte van de woningbouw. Het autobezit is in Nieuwkoop relatief hoog. Openbaar vervoer is vaak geen realistisch alternatief. Dit betekent dat wij bij bouwplannen rekening houden met de bereikbaarheid voor wegverkeer. Ook houden wij rekening met het ophalen van het huisvuil met vuilnisauto’s en de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 13

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor behoud van uitzicht van bestaande woningen.

Beantwoording

1. Het college begrijpt de zorg dat woningbouw invloed kan hebben op uitzicht. Ruimte in de fysieke leefomgeving is schaars. Er zijn veel maatschappelijke vraagstukken die moeten worden ingevuld. Schaarse ruimte willen wij efficiënt benutten. Verschillende belangen wegen wij daarom zorgvuldig. Het is helaas niet zo dat vrij uitzicht voor altijd behouden kan blijven. Het algemene belang, het bewaken van de fysieke leefomgeving, weegt daarbij vaak zwaarder dan een individueel belang om uitzicht te behouden.

   Bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hebben wij aandacht voor geschiktheid van bouwlocaties en landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing. Bestaande omliggende functies mogen niet worden beperkt.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 14

Samenvatting inhoud

1. Er moet integraal gekeken worden naar de mogelijkheden voor herontwikkeling. Ook naastgelegen panden of locaties moeten bij een herontwikkeling betrokken worden als daartoe mogelijkheden bestaan.

Beantwoording

1. Het college vindt de suggestie van de respondent sympathiek. Wij staan open voor initiatieven uit de samenleving. Wij kunnen alleen niet actief sturen op de omvang van bouwplannen of afdwingen om omliggende panden/percelen in bouwplannen te betrekken. Een particuliere ontwikkelaar heeft hierin zelf een rol/verantwoordelijkheid om de omgeving te betrekken bij bouwplannen. Dit stimuleren wij wel door initiatiefnemers proactief te laten participeren. Het betrekken van de omgeving kan leiden tot ontwikkelkansen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 15

Samenvatting inhoud

1. Er moet meer aandacht zijn voor het realiseren van toekomstbestendige woningen voor inwoners van 60 jaar bij/naast bestaande woningen, zodat kinderen in de toekomst zorg kunnen verlenen aan hun ouders.

Beantwoording

1. Het college snapt de behoefte aan toekomstbestendige woningen. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. In de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* wordt ingegaan op het toestaan van (pré)mantelzorgwoningen. Bij (pré)mantelzorgwoningen is altijd sprake van een tijdelijke zorgcomponent. Voor het realiseren van (vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen is bij elke bestaande of nieuwe woning mogelijk, mits dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. Bovendien zijn mogelijkheden voor (pré)mantelzorgwoningen niet leeftijdsgebonden. In het afwegingskader zal worden verwezen naar bestaande mogelijkheden voor (pré)mantelzorgwoningen. Dit leidt tot een aanpassing van het afwegingskader.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het afwegingskader. Bij het hoofdstuk ‘Reikwijde’ is genoemd waar het afwegingskader niet op van toepassing is. Daarbij zal ook het toevoegen van (pré)mantelzorgwoningen genoemd worden. De volgende tekst wordt ingevoegd:

Bij bestaande- en toe te voegen woningen zijn er mogelijkheden voor prémantelzorg- en mantelzorgwoningen als dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is daarbij een tijdelijke situatie met een zorgcomponent. Voor het realiseren van (vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het Rijk geeft naar de toekomst toe ruimte om zelf invulling te geven aan mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Mogelijkheden voor het realiseren van prémantelzorgwoningen zijn uitgewerkt in de ‘Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024’.

Volgnummer 16

Samenvatting inhoud

1. Er moet rekening gehouden worden met waardeverlies van bestaande woningen als gevolg van het toevoegen van nieuwe woningen.

Beantwoording

1. Het college begrijpt de zorg dat door het bouwen van woningen waardeverlies kan ontstaan van bestaande woningen. Waardeverlies is geen ruimtelijk relevant criterium bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Dit betekent daardoor dat waardeverlies niet meegenomen wordt in de belangenafweging. Als omwonenden van een bouwplan zich beroepen op waardevermindering als gevolg van een bouwplan, dan kunnen zij een verzoek doen aan het college tot nadeelcompensatie. Er kan een succesvol beroep gedaan op nadeelcompensatie als de schade valt buiten het eigen risico (I), als verzoeker zwaarder wordt getroffen dan andere burgers/bedrijven (II) en de schade het gevolg is van een besluit of maatregel (III).

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 17

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het de voorkeur heeft om te kijken naar woningbouwlocaties aan de dorpsranden, waardoor ontsluiting niet belemmerd werkt.

2. Afgevraagd wordt of het afwegingskader integraal provinciaal- of gemeentelijk beleid is. Aangegeven is dat de gemeente zelf over locaties moet gaan.

3. Het is voor particulieren niet duidelijk waar aan getoetst wordt om de haalbaarheid van initiatieven te bepalen. Het afwegingskader is een vaag initiatief. Toepassing hiervan zal tot willekeur leiden. Dit is nu ook het geval.

4. Verzocht is om een duidelijk stroomschema te maken van benodigde procedures. Gezorgd moet worden dat overlappingen voorkomen worden, zodat de snelheid bevorderd wordt.

5. Specifieke ruimtelijke ontwikkelingen (plan Papenhof, centrumplannen voor Langeraar en Ter Aar) worden bekritiseerd.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt dat bouwen aan dorpsranden de voorkeur heeft. Mogelijke locaties voor woningbouw worden niet op voorhand uitgesloten. Tenslotte is de aanleiding voor woningbouw vaak een vrijgekomen locatie waar een nieuwe invulling voor gevonden kan worden.

2. Het afwegingskader voor particuliere bouwinitiatieven is een middel. Dit middel helpt particuliere ontwikkelaars om een maatwerkinitiatief uit te werken. Uiteindelijk besluit het gemeentebestuur om maatwerkinitiatieven mogelijk te maken. Het gemeentebestuur gaat tenslotte over ruimtelijke/planologische keuzes om op locaties woningen toe te staan.

3. Wij hebben in opdracht van de raad een afwegingskader opgesteld. Dit afwegingskader bevat duidelijke randvoorwaarden en afwegingscriteria. Deze randvoorwaarden en afwegingscriteria geven inzicht waar wij bij de weging van maatwerkinitiatieven naar kijken. Uiteindelijk is het afwegingskader geen opstelsom van de uitkomst van individuele scores bij afwegingen. Het afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen. De daadwerkelijke haalbaarheid van initiatieven wordt vastgesteld door het uitvoeren van een locatietoets. Dit is uitgelegd in het afwegingskader.

4. Het afwegingskader heeft als bijlage een stroomschema. Dit stroomschema laat zien hoe wij maatwerkinitiatieven wegen. Na weging van maatwerkinitiatieven vindt er een beoordeling plaats. Daarna wordt een principestandpunt ingenomen. Vervolgens dient een wettelijke procedure doorlopen te worden om af te wijken van het omgevingsplan. Daarna kan een aanvraag gedaan worden voor een omgevingsvergunning. In bepaalde gevallen is het mogelijk om de procedure voor afwijken van het omgevingsplan en vergunningverlening samen te voegen door een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen.

5. Het afwegingskader gaat niet over specifieke ruimtelijke ontwikkelingen. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. De gemaakte opmerkingen zijn daardoor niet relevant.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 18

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het afwegingskader een zeer juridisch stuk is waardoor het afwegingskader voor de gemiddelde burger onleesbaar is en niet te begrijpen is.

2. Gesteld wordt dat veel regels overbodig zijn. Er is een drastisch tekort aan woningen. Door toepassing van regels wordt het realiseren van woningen niet bespoedigd.

Beantwoording

1. Het afwegingskader is bedoeld voor particuliere initiatiefnemers met een ontwikkelwens. Het afwegingskader is een middel dat moet helpen bij het uitwerken van maatwerkinitiatieven. Uit de praktijk blijkt dat het kennisniveau en de ervaringsgraad van particuliere ontwikkelaars uiteenlopen.

   Het is mogelijk dat de ene ontwikkelaar makkelijker met het afwegingskader kan werken dan een andere ontwikkelaar. Iedere ontwikkelaar kan zich laten bijstaan door een ruimtelijk adviseur. Van een ruimtelijk adviseur mag verwacht worden dat deze specifieke kennis en ervaring heeft om een particuliere ontwikkelaar op weg te helpen.

2. Bij het toestaan van particuliere woningbouwinitiatieven spelen verschillende belangen. Daarom zijn er regels opgesteld om zorgvuldig een afweging te maken waarbij wij de verschillende belangen wegen. Zo zorgen wij ervoor dat Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente is en blijft om in te wonen en in te verblijven. Daarom zijn regels nodig en kunnen initiatiefnemers niet zomaar op elke willekeurige plek woningen realiseren. Daarnaast zijn ook door andere overheden dan de gemeente regels opgesteld die wij betrekken in de afweging of op een bepaalde plek woningen kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 19

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het uitzicht op groenvoorzieningen niet beperkt mag worden.

Beantwoording

1. Het college begrijpt de zorg dat uitzicht op groenvoorzieningen beperkt kan worden of verloren kan gaan door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimte in de fysieke leefomgeving is schaars. Er zijn veel maatschappelijke vraagstukken die moeten worden ingevuld. Schaarse ruimte moet hierdoor efficiënt worden benut. Verschillende belangen worden zorgvuldig gewogen. Het is daardoor niet altijd mogelijk dat vrij uitzicht behouden kan blijven. Het algemene belang weegt in veel gevallen zwaarder dan een individueel belang tot behoud van vrij uitzicht.

   In ieder geval kijken wij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen naar richtafstanden en landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing. Dit hebben wij ook opgenomen in het afwegingskader. Een randvoorwaarde is dat sprake moet zijn van een positieve locatietoets. Bestaande omliggende functies mogen niet worden beperkt. Daarnaast kijken wij naar verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 20

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat nader gekeken moet worden naar faciliteiten/winkels op loop- en fietsafstand, zodat gemotoriseerde verkeersbewegingen kunnen afnemen. Veel mensen hebben ook gemak van faciliteiten/winkels in de buurt.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt dat bij het toestaan van bouwinitiatieven gekeken moet worden naar voorzieningen in de nabijheid. Er worden geen bouwlocaties op voorhand uitgesloten vanwege het ontbreken van voorzieningen in de omgeving. Daardoor is het niet altijd mogelijk dat specifieke voorzieningen op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn. In de gemeente Nieuwkoop is het autobezit relatief hoog. Dit komt onder meer doordat het openbaar vervoer in veel gevallen geen realistisch alternatief is.

   Bij nieuwe bouwinitiatieven geldt dat de verkeerskundige een positief parkeer- en verkeersadvies moet geven. Het terugdringen van wegverkeer is niet realistisch, omdat veel inwoners zijn aangewezen op de auto. Dit betekent dat wij bij bouwplannen kijken naar bereikbaarheid voor wegverkeer. Tot slot zijn voorzieningen vaak private organisaties die een commerciële afweging maken voor locaties. Als er niet voldoende inwoners zijn en/of de bereikbaarheid slecht is, dan verdwijnen winkels en andere voorzieningen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 21

Samenvatting inhoud

1. Er moet aandacht zijn voor doorstroming op de woningmarkt voor inwoners. Het toevoegen van nieuwe woningen kan inwoners in staat stellen om groter te wonen of om in twee onder-een-kap-woningen te gaan woningen.

Beantwoording

1. Het college vindt doorstroming op de woningmarkt belangrijk. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Het afwegingskader is een middel voor particuliere ontwikkelaars om bouwinitiatieven op basis van maatwerk uit te werken. Dit moet bijdragen aan het bevorderen van particuliere bouwinitiatieven. Elke woning die wordt toegevoegd leidt tot doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 22

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het ontwerp van nieuwe woningen aan moet sluiten bij het landelijke karakter en de landelijke uitstraling van de omgeving. Hiermee kan verrommeling voorkomen worden.

Beantwoording

1. Of nieuwe woningen aansluiten bij het landelijke karakter en/of de landelijke uitstraling van een gebied is subjectief. In de gemeente Nieuwkoop wordt geen welstandsbeleid gevoerd. Dat betekent dat er veel vrijheid is om naar eigen inzichten woningen te ontwerpen, zo lang aan de geldende bouwregels wordt voldaan. Wel hebben wij aandacht voor landschappelijke inpassing. Wij kijken of een bouwinitiatief aansluit op de directe omgeving. Als sprake is van een versterking van de stedenbouwkundige- of landschappelijke structuur, dan zal dit meewegen in de beoordeling.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 23

Samenvatting inhoud

1. Bij het afwegingscriterium ‘Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa’ is bij de score ‘laag’ en ‘hoog’ tweemaal hetzelfde verwoord.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van de ingekomen reactie. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de tekst in het afwegingskader.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het afwegingskader.

Score ‘hoog’:

Was:
Hoog: er wordt een kleiner aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.

Wordt:
Hoog: *er wordt een groter aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.*

Volgnummer 24

Samenvatting inhoud

1. Er moet rekening gehouden worden met bestaande rechten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als voorbeeld is genoemd dat het kan zijn dat door het realiseren van nieuwe woningen de afstanden tot agrarische bedrijvigheid worden verkleind.

Beantwoording

1. Het college vindt het belangrijk dat er sprake is van een goede fysieke leefomgeving. Daarom is in het afwegingskader als randvoorwaarde opgenomen dat er sprake moet zijn van een positieve locatietoets. Wij beoordelen of een bepaalde locatie geschikt is voor toevoeging van een nieuwe functie. Het uitgangspunt is hierbij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Rechten van bestaande omliggende functies mogen niet worden beperkt. Er moet sprake zijn van een goede fysieke leefomgeving.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 25

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen groen hoeft te verdwijnen, mits er compensatiegroen wordt gerealiseerd. Dit kan worden opgelegd bij het toestaan van nieuwe initiatieven.

Beantwoording

1. Het college vindt een aantrekkelijke fysieke leefomgeving zeer belangrijk. Groen is een belangrijk onderdeel van een aantrekkelijke fysieke leefomgeving. Het afwegingskader is een middel om particuliere bouwinitiatieven te bevorderen. Voor het toestaan van particuliere bouwinitiatieven wegen wij belangen zorgvuldig af. Wij kunnen niet voorkomen dat groen verdwijnt. Wij hebben in ieder geval aandacht voor landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing. Groen is hier onderdeel van. Het opnemen van een extra voorwaarde om af te dwingen dat groen wordt gerealiseerd is niet gewenst. De ene locatie is minder geschikt voor het toevoegen van groen dan de andere locatie. Wel kan een initiatief voorzien in groen op daken. In dat geval zal een bouwinitiatief scoren bij de afweging '*Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen*'. Dit zal meewegen in de uiteindelijke beoordeling.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 26

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat de randvoorwaarden ambtelijk zijn geformuleerd en daardoor niet te begrijpen zijn.

Beantwoording

1. Het afwegingskader is bedoeld voor particuliere ontwikkelaars. Het afwegingskader is een middel dat moet helpen bij het uitwerken maatwerkinitiatieven. Uit de praktijk blijkt dat het kennisniveau en de ervaringsgraad van particuliere ontwikkelaars uiteenlopen. Het is mogelijk dat de ene ontwikkelaar makkelijker met het afwegingskader kan werken dan een andere ontwikkelaar. Iedere ontwikkelaar kan zich laten bijstaan door een ruimtelijk adviseur. Van een ruimtelijk adviseur mag verwacht worden dat deze specifieke kennis en ervaring heeft om een particuliere ontwikkelaar op weg te helpen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 27

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat nader aandacht uit moet gaan naar het bouwen van betaalbare woningen.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft het belang van het realiseren van betaalbare woningen. In het afwegingskader wordt daarom ingegaan op betaalbaar bouwen. Betaalbaar bouwen draagt bij aan het bouwen voor doelgroepen. Zie hiervoor de *Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022*.

   Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

   Voor twaalf woningen en meer geldt dat minimaal 65% van de woningen betaalbaar moet zijn. Van deze betaalbare woningen moet minimaal 30% (van het totale aantal woningen in het project) als sociale huur gerealiseerd worden.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 28

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat woningen in eerste instantie gereserveerd moeten worden voor mensen uit de eigen kern, in tweede instantie voor mensen uit de hele gemeente en in derde instantie voor iedereen.

2. Aangegeven is dat het niet wenselijk is dat toe te voegen woningen beschikbaar komen voor huisvesting van asielzoekers. In eerste instantie moeten de woonkernen er beter van worden.

Beantwoording

1. De manier van toewijzing van de woningen is niet afdwingbaar bij een ontwikkelaar. Bij sociale verhuur van de woningen houden de woningcorporaties rekening met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Tot slot kunnen wij makelaars niet verplichten om woningen te reserveren voor bepaalde groepen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan.

2. Statushouders kunnen nu op grond van de huisvestingswet en regionale huisvestingsverordening voorrang krijgen op een sociale huurwoning wanneer zij onder de taakstelling van de gemeente vallen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 29

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het wenselijk is dat er eengezinswoningen worden gebouwd in plaats van villa's.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het ingenomen standpunt. Het college vindt betaalbaar bouwen zeer belangrijk. Betaalbaar bouwen is daarom als randvoorwaarde opgenomen in het afwegingskader. Betaalbaar bouwen draagt bij aan het bouwen voor doelgroepen. Zie hiervoor de *Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022*.

   Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

   Voor twaalf woningen en meer geldt dat minimaal 65% van de woningen betaalbaar moet zijn. Van deze betaalbare woningen moet minimaal 30% (van het totale aantal woningen in het project) als sociale huur gerealiseerd worden.

Ondanks dat wij aandacht hebben voor betaalbaar bouwen, geldt dat bij toepassing van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ en bedrijfssanering in de kern er wel mogelijkheden zijn voor het realiseren van woningen in het hogere segment. Het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ is een aparte regeling voor het toevoegen van één tot en met drie woningen. Deze regeling is geen onderdeel van maatwerk. Zowel bij ‘Ruimte voor Ruimte’ als bij bedrijfsverplaatsing in de kern wordt aangesloten bij de maximaal toegestane inhoudsmaat van een woning op basis van het omgevingsplan (maximaal 750m³). Dit betekent niet dat de maximaal toegestane inhoudsmaat benut hoeft te worden bij het uitwerken van een bouwplan. De reden waarom bij toepassing van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ er een mogelijkheid is voor het realiseren van woningen, is omdat hier sanering van een vaste hoeveelheid aan glas of bedrijfsopstallen tegenover staat. Er geldt een vaste ruilvoet op basis waarvan een woning met een maximale inhoud van 750m³ gerealiseerd kan worden.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 30

Samenvatting inhoud

1. In het afwegingskader moet meer aandacht uitgaan naar energiebesparingsdoelstellingen, zoals energielabel A+++, nul-op-de-meter, eigen energieopwekking, opslag en gebruik en regenwateropslag.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt. Het afwegingskader is niet gericht op duurzame energieopwekking. Nieuwe woningen moeten in ieder geval voldoen aan de eisen die aan nieuwe woningen worden gesteld en opgenomen zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er worden hoge eisen gesteld aan duurzaamheid, energiezuinigheid en milieuprestatie. Verder wordt in het afwegingskader aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de suggestie.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 31

Samenvatting inhoud

1. Er moet aandacht uitgaan naar woningen voor ouderen, rijtjeshuizen met kleine tuinen en woonvoorzieningen met logeerkamers.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt dat er aandacht moet zijn voor diverse woningtypen, woonmilieus en woonvormen. Het afwegingskader is van toepassing op alle maatwerkinitiatieven. Op basis van maatwerk kunnen verschillende soorten en typen woningen worden toegevoegd door particuliere ontwikkelaars. De ingekomen reactie geeft aanleiding tot het verduidelijken van het afwegingskader. Bij ‘reikwijdte’ in het afwegingskader wordt toegevoegd dat het bij particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk gaat om het toevoegen van verschillende soorten en typen woningen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het afwegingskader. De volgende passage is toegevoegd aan hoofdstuk 4 (reikwijdte):

‘Deze particuliere bouwinitiatieven voorzien in het toevoegen van woningen. Hierbij gaat het om verschillende soorten en typen woningen, zoals appartementen en grondgebonden woningen.’

Volgnummer 32

Samenvatting inhoud

1. De vrij verkoopbare woningen mogen niet groter worden dan 750m³ om het bebouwd oppervlak te beperken.

2. Bij herontwikkeling van agrarische bedrijven is het wenselijk om meer oppervlaktewater te creëren, bijvoorbeeld in de vorm van sloten als erfafscheiding.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft dat woningen niet groter mogen zijn dan maximaal 750m³. Tenslotte is in het omgevingsplan de maximale omvang van een hoofdgebouw beperkt tot 750m³ of 150m², afhankelijk van bouwregels die gelden. Wel zijn er extra bouwmogelijkheden door het toevoegen van bijbehorende bouwwerken. De omvang aan bijbehorende bouwwerken is bepaald op maximaal 80m² met een uitloop tot 150m² aan vergunningvrije bouwmogelijkheden. Het aantal vergunningvrije bouwmogelijkheden is beperkt tot de omvang en ligging van een perceel. Tenslotte is het niet zo dat een particulier bouwinitiatief onbegrensd is als aan de randvoorwaarden voldaan wordt en als uit de afwegingen een positief resultaat volgt.

2. Het college neemt kennis van het standpunt dat aandacht uit moet gaan naar waterhuishouding. In het afwegingskader is als randvoorwaarde gesteld dat een locatie geschikt moet zijn voor functiewijziging. Hierbij worden adviezen van het hoogheemraadschap/waterschap betrokken. Als het hoogheemraadschap/waterschap zich op het standpunt stelt dat bij een bouwplan een bepaalde omvang aan compensatiewater moet worden gegraven, dan wordt dit advies gevolgd. De ingekomen reactie geeft aanleiding om de rol van het hoogheemraadschap/het waterschap in het afwegingskader te benadrukken.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader. De volgende tekst wordt toegevoegd aan hoofdstuk 9.2.1.1:

Verder wordt gekeken naar ruimtelijke geschiktheid en landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid. Er wordt een locatietoets gedaan. Daarbij kan het hoogheemraadschap/waterschap om advies gevraagd worden. Het advies van het hoogheemraadschap/het waterschap wordt bij de locatietoets betrokken. Bij een positieve locatietoets geldt dat geen sprake is van een belemmering van bestaande functies.

Volgnummer 33

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor goedkope woningen/goedkope woonvormen.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft het belang van betaalbaar bouwen. Daarom wordt betaalbaar bouwen in het afwegingskader als randvoorwaarde gesteld. Dit is in het afwegingskader nader gedefinieerd. Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen moeten particuliere initiatieven van elf woningen of meer voldoen aan minimaal 30% sociale huurwoningen. Dit is in lijn met de regionale afspraken zoals beschreven in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Voor initiatieven met kleinere aantallen is dat niet realistisch. Daarom mag de ontwikkelaar bij particuliere initiatieven tot elf woningen kiezen welke woningen, zoals betaalbare huurwoningen of betaalbare koopwoningen, worden ontwikkeld binnen het minimaal 65% betaalbare segment.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 34

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor woningen voor eenpersoonshuishoudens. Hier is behoefte aan in geval van scheiding.

Beantwoording

1. Het college heeft aandacht voor voldoende woningen voor eenpersoonshuishoudens. Met het afwegingskader kunnen particuliere ontwikkelaars een maatwerkinitiatief uitwerken. De ligging en omvang van een specifieke locatie hebben invloed op de woonvormen die ontwikkeld kunnen worden, zoals woningen specifiek voor eenpersoonshuishoudens. Hier kunnen wij niet op sturen.

   Waar wij wel op sturen is betaalbaarheid. Betaalbaar bouwen is een randvoorwaarde om een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk te kunnen ontwikkelen. In het afwegingskader is hier aandacht voor. Doordat particuliere ontwikkelaars eraan worden gehouden om betaalbaar te bouwen kan dit invloed hebben op het woningprogramma. Betaalbaar bouwen kan leiden tot kleiner bouwen. Kleinere woningen voorzien in de behoefte van eenpersoonshuishoudens.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 35

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor een verbod op het gebruiken van houtkachels.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. In het afwegingskader worden geen uitspraken gedaan over houtstook.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 36

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat inwoners van de gemeente Nieuwkoop voorrang moeten hebben op andere woningzoekenden bij toewijzing.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Het afwegingskader is daarmee een hulpmiddel voor particuliere initiatiefnemers om maatwerkinitiatieven uit te werken. De manier van toewijzing van de woningen is niet afdwingbaar bij een ontwikkelaar. Bij sociale verhuur van de woningen houden de woningcorporaties rekening met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Tot slot kunnen wij makelaars niet verplichten om woningen te reserveren voor bepaalde groepen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 37

Samenvatting inhoud

1. Er dient aandacht uit te gaan naar leefbaarheid van wijken.

Beantwoording

1. De gemeente heeft geen invloed op samenstelling van de bevolking van buurten en wijken. Hier gaat het afwegingskader niet over. Het afwegingskader is een middel voor particuliere ontwikkelaars om woningbouwinitiatieven op basis van maatwerk uit te werken. Een randvoorwaarde voor het toestaan van een maatwerkinitiatief is dat een bouwlocatie geschikt moet zijn. Bestaande omliggende functies mogen niet worden beperkt. Er moet sprake zijn van een positieve locatietoets. Verder gelden als randvoorwaarden dat door de verkeerskundige een positief parkeer- en verkeersadvies moet worden afgegeven. Om mee te werken aan een maatwerkinitiatief moet sprake zijn van een goede fysieke leefomgeving. Een goede fysieke leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 38

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor woningsplitsing.

Beantwoording

1. Woningsplitsing is geregeld in de *Nota ruimtelijk beleid Gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*. Het is daarom niet noodzakelijk om hiervoor in het afwegingskader voor particuliere bouwinitiatieven iets te regelen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 39

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor duurzame energieopwekking waarbij energie wordt opgewekt voor eigen gebruik.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt. Het afwegingskader is niet gericht op duurzame energieopwekking. Nieuwe woningen moeten in ieder geval voldoen aan de eisen die aan nieuwe woningen worden gesteld en opgenomen zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er worden hoge eisen gesteld aan duurzaamheid, energiezuinigheid en milieuprestatie. Daarom is geen apart afwegingscriterium opgenomen voor het bevorderen van duurzaamheid, energiezuinigheid en milieuprestatie.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 40

Samenvatting inhoud

1. In het afwegingskader moet niet alleen aandacht zijn voor bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer, maar er ook gedacht worden aan veiligheid voor overige weggebruikers.

Beantwoording

1. Het college heeft, naast bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer, aandacht voor verkeersveiligheid. In het afwegingskader is als randvoorwaarde opgenomen dat de verkeerskundige een positief verkeersadvies moet afgeven. Er wordt gekeken of een afdoende en veilige ontsluiting mogelijk is. Bij deze beoordeling houdt de verkeerskundige rekening met andere weggebruikers.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 41

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor betaalbare huizen

Beantwoording

2. Het college onderschrijft het belang van betaalbaar bouwen. In het afwegingskader wordt daarom als randvoorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van betaalbaar bouwen. Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Vanwege de grote behoefte aan sociale huurwoningen moeten particuliere initiatieven van elf woningen of meer voldoen aan minimaal 30% sociale huurwoningen. Dit is in lijn met de regionale afspraken zoals beschreven in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. Voor initiatieven met kleinere aantallen is dat niet realistisch. Daarom mag de ontwikkelaar bij particuliere initiatieven tot elf woningen kiezen welke woningen, zoals betaalbare huurwoningen of betaalbare koopwoningen, worden ontwikkeld binnen het minimaal 65% betaalbare segment.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 42

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat nieuwe woningen alleen beschikbaar moeten komen voor inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Het toevoegen van nieuwe woningen mag geen aanzuigende werking hebben op mensen van buiten de gemeente.

2. De te realiseren woningen moeten een permanent karakter hebben.

3. Afhankelijk van de doelgroep moet er voldoende en bruikbaar openbaar vervoer in de nabijheid beschikbaar zijn.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. De manier van toewijzing van de woningen is niet afdwingbaar bij een ontwikkelaar. Bij sociale verhuur van de woningen houden de woningcorporaties rekening gehouden met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Tot slot kunnen wij makelaars niet verplichten om woningen te reserveren voor bepaalde groepen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan.

2. Het afwegingskader is bedoeld voor het wegen van maatwerkinitiatieven van particulieren. Hierbij gaat het om het toevoegen van permanente woningen. Het afwegingskader gaat niet over flexwonen of tijdelijke woonvormen.

3. Niet alle locaties in de gemeente Nieuwkoop zijn even goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een gevolg daarvan is dat in de gemeente Nieuwkoop het autobezit relatief hoog is. Er worden geen locaties op voorhand uitgesloten vanwege bereikbaarheid. Wel is het zo dat wij de mobiliteitsvraag afstemmen op de behoefte van de woningbouw.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 43

Samenvatting inhoud

1. Lokale woningzoekenden moeten voorrang krijgen bij inschrijving op een woning.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. De manier van toewijzing van de woningen is niet afdwingbaar bij een ontwikkelaar. Bij sociale verhuur van de woningen houden de woningcorporaties rekening met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Tot slot kunnen wij makelaars niet verplichten om woningen te reserveren voor bepaalde groepen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 44

Samenvatting inhoud

1. Er moet aandacht uitgaan naar circulair bouwen.

2. Er moet aandacht uitgaan naar duurzame mobiliteit.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft het belang van circulair bouwen. Het afwegingskader heeft betrekking op particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Circulair bouwen is geen doel op zich. Het college ziet daarom geen aanleiding om circulair bouwen toe te voegen als afwegingscriterium.

2. Het college neemt kennis van het standpunt dat aandacht uit moet gaan naar duurzame mobiliteit. De gemeente heeft echter geen invloed op duurzame mobiliteit. Duurzame mobiliteit kan niet afgedwongen worden. Wel kan de gemeente beperkt invloed uitoefenen op verduurzaming van het openbaar vervoer, maar dit valt buiten het bereik van het afwegingskader.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 45

Samenvatting inhoud

1. Er moet aandacht uitgaan naar nul-op-de-meterwoningen en gasloos bouwen.

Beantwoording

1. Het college neemt kennis van het standpunt. Het afwegingskader is niet gericht op duurzame energieopwekking. Nieuwe woningen moeten in ieder geval voldoen aan de eisen die aan nieuwe woningen worden gesteld en opgenomen zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er worden hoge eisen gesteld aan duurzaamheid, energiezuinigheid en milieuprestatie. Daarom is geen apart afwegingscriterium opgenomen voor het bevorderen van duurzaamheid, energiezuinigheid en milieuprestatie.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 46

Samenvatting inhoud

1. Er wordt aandacht gevraagd voor ouderen die vast zitten in hun koopwoning. Aangegeven is dat veel ouderen geen uitzicht hebben op een voor hen geschikte woning, zoals een appartement in de sociale huursector. Er is veel aandacht voor starters. Gesteld wordt dat ouderen in Nieuwveen een vergeten groep zijn. Gesteld wordt dat er voor ouderen geen geschikte woningen zijn in de projecten Weteringplein en Teylersplein. Afgevraagd wordt waarom er niets geregeld wordt voor de groep ouderen.

Beantwoording

1. Het college heeft aandacht voor betaalbare woningen voor ouderen. In de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* en in de *Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw* is benoemd dat aandacht wordt besteed aan het realiseren van woningen voor starters en ouderen.

   In het afwegingskader is betaalbaar bouwen nader gedefinieerd. Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Voor twaalf woningen en meer geldt dat minimaal 65% van de woningen betaalbaar moet zijn. Van deze betaalbare woningen moet minimaal 30% (van het totale aantal woningen in het project) als sociale huur gerealiseerd worden. Mensen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning als zij onder een bepaalde inkomensgrens vallen. Dat geldt ook voor ouderen. Ook ouderen kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit verschilt van persoon tot persoon. Naast betaalbaar bouwen gaat in het afwegingskader aandacht uit naar de realisatie van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm. Bijzondere woonproducten of bijzondere woonvormen zijn specifiek bedoeld voor ouderen en/of mensen met een zorgbehoefte. Als sprake is van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm, dan weegt dit mee in de afweging. Tot slot deelt het college de stellingname niet dat er in het project Weteringplein geen geschikte woningen zijn voor ouderen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 47

Samenvatting inhoud

1. Aantasting van het open polderlandschap moet worden voorkomen. Openheid/uitzicht mag niet worden belemmerd.

Beantwoording

1. Het college begrijpt de zorgen. Ruimte in de fysieke leefomgeving is schaars. Er zijn veel maatschappelijke vraagstukken die moeten worden ingevuld. Schaarse ruimte moet hierdoor efficiënt worden benut.

   Om een nieuw bouwinitiatief mogelijk te maken moet er sprake zijn van een positieve locatietoets. Hierbij wordt gekeken naar ruimtelijke geschiktheid en naar landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid. Er wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van bebouwing op locaties waar geen planologische bouwmogelijkheden zijn.

   Wij wegen de verschillende belangen zorgvuldig af. Het algemene belang weegt in veel gevallen zwaarder dan een individueel belang tot behoud van vrij uitzicht.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 48

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven wordt dat woningbouw in lager gelegen gebieden, beneden NAP, niet zou moeten kunnen. Dit omdat de waterhuishouding in de lager gelegen gebieden in de nabije toekomst steeds moeilijker te reguleren is. Door het hoogheemraadschap wordt hier ook aandacht voor gevraagd.

Beantwoording

1. Wij sluiten geen locaties op voorhand uit vanwege ligging beneden NAP. Wel doen wij een locatietoets. Een positieve locatietoets is een randvoorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen. Als het hoogheemraadschap/waterschap een belang heeft, dan vragen wij advies aan het hoogheemraadschap/waterschap. Dit advies wordt vervolgens betrokken bij de locatietoets.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 49

Samenvatting inhoud

1. Deze reactie gaat over de plannen voor Ter Aar-Zuidoost. Gesteld wordt dat onvoldoende is gekeken naar de uitwerking van de plannen in de praktijk. Er is onvoldoende naar de locatie gekeken. Bewoners zijn niet op de hoogte gesteld van de plannen en er is onvoldoende naar hen geluisterd. Een aantal inwoners was er niet van op de hoogte dat een rondweg is gepland op hun grondgebied. Door het realiseren van een rondweg neemt overlast voor de omgeving af, maar het aantal verkeersbewegingen en het aandeel wegverkeerslawaai neemt. Aangegeven is dat de rondweg beter verplaatst kan worden in de richting van Korteraar.

Beantwoording

1. DenkMee Nieuwkoop is opengesteld om een reactie te geven op het afwegingskader voor particuliere woningbouwinitiatieven op basis van maatwerk. De ingekomen reactie gaat niet over het afwegingskader. De reactie gaat over specifieke plannen waar wij in het afwegingskader geen uitspraken over doen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 50

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat het nieuwe initiatief geen extra parkeerdruk mag geven in het centrum en in de directe omgeving.

2. Aangegeven is dat een initiatief niet mag leiden tot een inbreuk op privacy van omwonenden.

3. Aangegeven is dat een initiatief niet mag leiden tot een verandering in de zonlichttoetreding van omwonenden ten opzichte van een bestaande situatie.

Beantwoording

1. Het college heeft veel aandacht voor parkeren. Het autobezit in Nieuwkoop is hoog. Openbaar vervoer is in veel gevallen geen realistisch alternatief. Door autobezit is er behoefte aan parkeerplaatsen. In het gemeentelijk parkeerbeleid, de *Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021*, zijn normen opgenomen die invulling geven aan de parkeerbehoefte. In het afwegingskader is opgenomen dat de verkeerskundige een parkeeradvies afgeeft. Een positief parkeeradvies is een randvoorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen en op een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk mogelijk te maken.

2. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of andere bouwwerken te hebben. Hier heeft iedereen zich aan te houden. Privacy is geen toetsingsgrond bij het beoordelen van een reguliere bouwaanvraag. Wel wordt bij afwijkingen van het omgevingsplan het aspect privacy betrokken.

3. Het college onderschrijft het belang van aandacht voor bezonning en schaduwwerking. Bezonning en schaduwwerking wegen mee bij de locatietoets. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning of schaduwwerking. Bezonning is niet hetzelfde als daglichttoetreding als opgenomen in het Bbl. Er kan niet worden gegarandeerd dat bezonning en schaduwwerking niet altijd hetzelfde zullen blijven.

   Wij verwachten dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 51

Samenvatting inhoud

1. Er moet rekening gehouden met bezonning/schaduwwerking.

2. Er moet rekening gehouden worden met verlies van privacy.

3. Een verhoging van de parkeerdruk op de openbare weg, als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, moet meegewogen worden.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft het belang van aandacht voor bezonning en schaduwwerking. Bezonning en schaduwwerking wegen mee bij de locatietoets. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning of schaduwwerking. Bezonning is niet hetzelfde als daglichttoetreding als opgenomen in het Bbl. Er kan niet worden gegarandeerd dat bezonning en schaduwwerking niet altijd hetzelfde zullen blijven. Wij verwachten verder dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

2. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of andere bouwwerken te hebben. Hier heeft iedereen zich aan te houden. Privacy is geen toetsingsgrond bij het beoordelen van een reguliere bouwaanvraag. Wel wordt bij afwijkingen van het omgevingsplan het aspect privacy betrokken.

3. Een randvoorwaarde is dat de verkeerskundige een positief verkeersadvies afgeeft. Bij het opstellen van een parkeeradvies kijken wij naar functies in de omgeving en de parkeerbehoefte van deze functies en parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Een positief verkeersadvies is een randvoorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 52

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven wordt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van bestaande bebouwing.

2. Aangegeven wordt dat bij de weging van bouwinitiatieven rekening gehouden moet worden met schaduwwerking.

3. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met privacy.

Beantwoording

1. In het afwegingskader is een aparte afweging opgenomen waarbij ingegaan wordt op behoud of versterking van de bestaande landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur. Als een particulier bouwinitiatief hier een bijdrage aan levert, dan zal dit meewegen in de totale afweging. Er wordt onder andere gekeken naar het soort bebouwing, de hoeveelheid aan bebouwing en de positionering van bebouwing. Verder verwachten wij van een particuliere initiatiefnemer dat de directe omgeving proactief wordt betrokken. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om bij de verdere uitwerking van een bouwplan rekening te houden met bouwhoogten van omliggende bebouwing.

2. Het college onderschrijft het belang van aandacht voor bezonning en schaduwwerking. Bezonning en schaduwwerking wegen mee bij de locatietoets. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning of schaduwwerking. Bezonning is niet hetzelfde als daglichttoetreding als opgenomen in het Bbl. Er kan niet worden gegarandeerd dat bezonning en schaduwwerking niet altijd hetzelfde zullen blijven.

   Wij verwachten dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

3. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of andere bouwwerken te hebben. Hier heeft iedereen zich aan te houden. Privacy is geen toetsingsgrond bij het beoordelen van een reguliere bouwaanvraag. Wel wordt bij afwijkingen van het omgevingsplan het aspect privacy betrokken.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 53

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat aandacht moet uitgaan naar participatie/samenwerking/inspraak met omwonenden voordat een initiatief wordt ingediend.

2. Er moet niet uitsluitend rekening gehouden worden met actuele en geldende parkeernormen, maar er moet breed gekeken worden naar parkeergelegenheid in de omgeving van een bepaald initiatief. Hierbij moet ook gekeken worden naar parkeergelegenheid bij recreatie/winkels/bedrijvigheid en horeca. Het toestaan van nieuwe initiatieven mag er niet toe leiden dat de parkeergelegenheid bij deze sectoren onder druk komt te staan. In Noorden is gebleken dat dit niet het geval is.

3. Nieuwe initiatieven mogen niet leiden tot een aantasting van bezonning.

4. Nieuwe initiatieven mogen niet leiden tot aantasting van de privacy voor direct-omwonenden.

Beantwoording

1. Het college vindt participatie belangrijk. Wij verwachten dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

2. Een randvoorwaarde is dat door de verkeerskundige een positief verkeersadvies wordt gegeven. Bij het opstellen van een parkeeradvies wordt ook gekeken naar functies in de omgeving en de parkeerbehoefte van deze functies. Ook wordt gekeken naar parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Een positief verkeersadvies is een randvoorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen.

3. Het college onderschrijft het belang van aandacht voor bezonning en schaduwwerking. Bezonning en schaduwwerking wegen mee bij de locatietoets. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning of schaduwwerking. Bezonning is niet hetzelfde als daglichttoetreding als opgenomen in het Bbl. Er kan niet worden gegarandeerd dat bezonning en schaduwwerking niet altijd hetzelfde zullen blijven. Wij verwachten dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

4. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of andere bouwwerken te hebben. Hier heeft iedereen zich aan te houden. Privacy is geen toetsingsgrond bij het beoordelen van een reguliere bouwaanvraag. Wel wordt bij afwijkingen van het omgevingsplan het aspect privacy betrokken.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 54

Samenvatting inhoud

1. Er wordt een planologische afweging gemist voor inlevering van agrarisch gebruik. In het afwegingskader wordt wel ingegaan op vermindering van bebouwing, maar niet op een afname van agrarisch gebruik.

Beantwoording

1. Behoud van de agrarische functie op daarvoor geschikte locaties is voor het college een aandachtspunt. Een afname of beëindiging van bedrijfsmatig agrarisch gebruik is geen doelstelling of een positief argument voor een herontwikkeling/functiewijziging. Beëindiging van de agrarische functie komt wel aan de orde als sprake is van een bedrijf dat hinderlijk is voor de directe (woon)omgeving waardoor behoud van de agrarische functie niet langer passend/wenselijk is. Hier is in het afwegingskader aandacht voor. Een van de afwegingscriteria is of sprake is van een vermindering van omgevingsbelasting. De herontwikkelingsvraag als effect van het beëindigen van de agrarische functie is uiteraard wel aan de orde. Beëindiging van de agrarische functie is geen doel, maar dit kan wel een middel zijn om een plan voor herontwikkeling van een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie uit te werken in de vorm van een ‘Ruimte voor Ruimte’-initiatief. Voorwaarden voor toepassing van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ zijn beëindiging van agrarische bedrijvigheid door het wegnemen van planologische rechten, het slopen van bedrijfsopstallen en de mogelijkheid om op basis van een vaste ruilvoet maximaal drie woningen toe te voegen op een voormalig agrarisch erf.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 55

Samenvatting inhoud

1. Gevraagd wordt om woonvergunning te verlenen voor een reeds bestaande schuurwoning.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Er worden geen uitspraken gedaan over individuele situaties. Als een uitspraak is gewenst of wij in een specifieke situatie een woonvergunning kunnen verlenen, dan kan de initiatiefnemer daarvoor een principeverzoek doen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 56

Samenvatting inhoud

Verwezen wordt naar een aparte brief die is ingezonden. Deze brief wordt beschouwd als inspraakreactie. De inhoud van de brief is als volgt:

1. De verwachting is uitgesproken dat er buiten de kernen weinig locaties zijn die geschikt zijn voor het toevoegen van vier of meer woningen op basis van maatwerk. Daarom wordt aandacht gevraagd om maatwerk toe te staan bij het toevoegen van één of enkele woningen in het buitengebied op basis van maatwerk. Dit sluit tevens aan bij de wens om verouderd en kleinschalig glas op te ruimen. Buiten de kernen is verspreid over de gemeente verouderd en kleinschalig glas aanwezig, maar vanwege de kleinschaligheid is het onvoldoende om op basis van de ‘Ruimte voor Ruimte’-ruilvoet vier of meer woningen te realiseren.

2. Voor kleine woningbouwontwikkelingen buiten de kernen wordt in het afwegingskader verwezen naar het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’. Er wordt niet begrepen waarom de gemeente Nieuwkoop bij kleine ontwikkelingen blijft toetsen aan een regeling die in 2014 is ingetrokken door de provincie. Dit terwijl in andere gemeenten wordt gewerkt met het toevoegen van ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit in ruil voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het toevoegen van één woning. Hierbij wordt verwezen naar een locatie in de gemeente waarbij de hoeveelheid glas niet toereikend is om op basis van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ één woning toe te voegen. Er is eerder een plan met de gemeente gedeeld waarbij het de insteek is om het glas te slopen, natuur te realiseren en om een kleinere natuurinclusieve woning terug te bouwen met een inhoudsmaat van 375m³ in plaats van een standaard-inhoudsmaat van 750m³. Gesteld wordt dat dit plan aansluit bij de doelstelling van het afwegingskader. Hier is echter maatwerk voor nodig. Verzocht is om de ruilvoet van het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ los te laten en maatwerk mogelijk te maken voor initiatieven waarbij één woning wordt toegevoegd in het buitengebied.

3. Gesteld wordt dat het afwegingskader niet goed aansluit bij de doelstelling van de Omgevingswet. Eerst wordt de wenselijkheid van een initiatief besproken en vervolgens wordt naar de haalbaarheid gekeken door beoordeling van een initiatief aan de omgevingstafel. In het afwegingskader wordt nog verwezen naar het oude principeverzoek waarin de wenselijkheid en haalbaarheid in één stap beoordeeld worden. Verzocht is om het afwegingskader in lijn te brengen met de werkwijze onder de Omgevingswet.

Beantwoording

1. Zoals in het afwegingskader is opgenomen, is bij het opstellen van het afwegingskader voor particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk ook gekeken naar het principe van ‘Ruimte voor Ruimte’. Het uitgangspunt voor het toestaan van particuliere bouwinitiatieven is dat sprake moet zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering om een bepaald aantal woningen te rechtvaardigen. Voor kleine initiatieven in het buitengebied zijn kaders gesteld waar ruimtelijke kwaliteitsverbetering uit bestaat om maximaal drie woningen te kunnen rechtvaardigen. Normen hiervoor komen voort uit de oorspronkelijke ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling. Deze worden – ook door de provincie – nog steeds beschouwd als voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering om het toevoegen van een klein aantal woningen.

Maatwerk moet los gezien worden van ‘Ruimte voor Ruimte’. Met het afwegingskader zetten wij uiteen wat wij bedoelen met maatwerk. Of er sprake is van ‘Ruimte voor Ruimte’ of van maatwerk hangt geheel af van specifieke feiten en/of omstandigheden. Dit wordt mede ingegeven door de aard en het soort initiatief, de te bereiken ruimtelijke kwaliteitsverbetering, de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied bij niet-agrarische bedrijfslocaties en de mate waarin het initiatief bijdraagt aan beleidsdoelstellingen.

2. Zoals hiervoor omschreven volstaat de ruilvoet uit de oorspronkelijke ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling nog steeds als een norm voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze norm (ruilvoet) wordt zowel in gemeentelijk als in provinciaal beleid nog steeds onderschreven en geaccepteerd. Er is geen aanleiding om hiervoor een afwijkende norm in te voeren of te hanteren. De huidige regeling biedt voldoende mogelijkheden, waarbij sprake is van een algemeen aanvaarde balans tussen het toevoegen van een woning en verwijdering van een overbodig geworden agrarische functie en daarbij behorende bebouwing.

   De inspraakreactie verwijst naar een concreet initiatief. De inspraaknota is niet bedoeld om concrete uitspraken te doen over concrete initiatieven. Hiervoor kan de initiatiefnemer een principeverzoek indienen.

3. Het college heeft wel degelijk aandacht voor de doelstellingen van de Omgevingswet en de werkwijze die daaruit voortkomt. Dat houdt echter niet in dat de gemeente verplicht is om haar werkprocessen of organisatie in te delen volgens een bepaald model of advies (bijvoorbeeld vanuit de VNG). Het gaat hierbij om een inhoudelijk afwegingskader voor woningbouwinitiatieven en niet om het interne werkproces van de gemeente. Wij gaan in het afwegingskader in op de doelstellingen van de Omgevingswet.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie leidt tot aanpassing van het afwegingskader. Aan de inleiding zal de volgende tekst toegevoegd worden:

De Omgevingswet is gericht op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. Een initiatiefnemer moet de doelstelling van de Omgevingswet betrekken bij het uitwerken van een ontwikkelwens in een concreet bouwinitiatief. Onder de Omgevingswet gaat veel aandacht uit naar participatie. Wij verwachten daarbij dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving informeert en betrekt.

Als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, dan kan hiervoor een principeverzoek ingediend worden. Bij de behandeling wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Wij toetsen daarbij of een initiatiefnemer proactief de omgeving heeft betrokken bij de uitwerking van een initiatief. Bij de inhoudelijke beoordeling toetsen wij:

- of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties [3], en;
- of wordt voldaan aan regelgeving en beleid van andere overheden. Zo ja? Dan kijken wij of sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en bepalen wij welke bijdrage het initiatief levert aan doelstellingen op het gebied van wonen.

[3] Onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verstaan wij dat de juiste functie zich op de juiste plek bevindt.

De conclusies worden vervolgens besproken aan de omgevingstafel. De omgevingstafel bestaat uit een aantal specialistische ambtenaren met specifieke kennis op het gebied van ruimtelijke ordening. Na behandeling van een initiatief aan de omgevingstafel wij een principestandpunt in. Dit principestandpunt wordt als schriftelijke reactie gedeeld met de initiatiefnemer.

Een principestandpunt kan ambtelijk of bestuurlijk zijn. Over een bestuurlijk principestandpunt wordt door het college besloten.

Volgnummer 57

Samenvatting inhoud

1. Particuliere bouwinitiatieven worden prima gevonden, maar gesteld wordt dat wel sprake is van winstbejag voor een enkeling waarbij rekening gehouden moet worden en de invloed daarvan op de buurt.

2. Er wordt aandacht gevraagd voor waardevermindering van woningen.

3. Er wordt aandacht gevraagd voor behoud van privacy.

4. Er wordt aandacht gevraagd voor bezonning/schaduwwerking.

5. Er wordt gevraagd om rekening te houden met de bouwhoogte.

Beantwoording

1. Bij het mogelijk maken van particuliere bouwinitiatieven spelen diverse belangen. Deze belangen worden zorgvuldig gewogen. Dat een ontwikkelaar mogelijk kan verdienen aan een ontwikkeling is geen ruimtelijk relevante reden om geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Bij het toestaan van particuliere bouwinitiatieven gaat het om het toekennen van een nieuwe passende functie aan een vrijgekomen locatie. Daar moet ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staan.

2. Door planologische kaders aan te passen kan waardevermindering van omliggende woningen een gevolg zijn. Dit is op voorhand geen vaststaand gegeven. Dat sprake kan zijn van waardevermindering is geen reden om geen medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Wel kan een beroep gedaan worden op nadeelcompensatie als gevolg van het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als omwonenden van een bouwplan zich beroepen op waardevermindering als gevolg van een bouwplan, dan kunnen zij een verzoek doen aan het college tot nadeelcompensatie. Er kan een succesvol beroep gedaan op nadeelcompensatie als de schade valt buiten het eigen risico (I), als verzoeker zwaarder wordt getroffen dan andere burgers/bedrijven (II) en de schade het gevolg is van een besluit of maatregel (III).

3. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, balkons of andere bouwwerken te hebben. Hier heeft iedereen zich aan te houden. Privacy is geen toetsingsgrond bij het beoordelen van een reguliere bouwaanvraag. Wel wordt bij afwijkingen van het omgevingsplan het aspect privacy betrokken.

4. Het college onderschrijft het belang van aandacht voor bezonning en schaduwwerking. Bezonning en schaduwwerking wegen mee bij de locatietoets. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning of schaduwwerking. Bezonning is niet hetzelfde als daglichttoetreding als opgenomen in het Bbl. Er kan niet worden gegarandeerd dat bezonning en schaduwwerking niet altijd hetzelfde zullen blijven.

   Wij verwachten dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving betrekt. Het participatietraject met de omgeving kan voor een particuliere initiatiefnemer aanleiding zijn om een bezonningsonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemer kan vervolgens de resultaten uit dit bezonningsonderzoek betrekken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

5. Ruimte in de fysieke leefomgeving is schaars. Er zijn vele opgaven die moeten worden ingevuld. Schaarse ruimte moet hierdoor efficiënt worden benut. Het kan nodig zijn om af te wijken van de hoogtematen. Daarvoor is wel een motivering nodig. Vervolgens zullen de diverse belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 58

Samenvatting inhoud

1. Er is verwondering uitgesproken dat in de randvoorwaarden niet nader wordt ingegaan op de land- en tuinbouw. Tenslotte gaat het afwegingskader in op het vrijkomen van (agrarische) bedrijfslocaties. Die bevinden zich veelal in het landelijk gebied. Daarom is het noodzakelijk om expliciet in de randvoorwaarden voor particuliere bouwinitiatieven te benoemen dat woonfuncties geen beperkende factor mogen zijn voor bestaande en toekomstgerichte agrarische activiteiten. Welke bescherming hebben agrarische bedrijven op het gebied van de nieuwe bouwinitiatieven? Welke mogelijke gebruiksbeperkingen en de planologische schaduwwerking (gewasbescherming, geur, ontwikkelingsmogelijkheden bedrijfsvoering, bufferzones etc.) zouden kunnen ontstaan voor agrarisch ondernemers nu of in de toekomst?

2. Verder wordt meegegeven dat de manier van bouwen op landgoederen (zoals in Alphen aan den Rijn) en Langeraar een zeer inefficiënte manier van woningbouw is waarbij schaarse landbouwgrond verloren gaat.

Beantwoording

1. Het college onderschrijft dat rekening gehouden moet worden met land- en tuinbouwbedrijven bij het toevoegen van woningen. In het afwegingskader is als randvoorwaarde benoemd dat een bepaalde locatie geschikt moet zijn voor het toevoegen van woningen. Een positieve locatietoets is een van de voorwaarden om het afwegingskader verder te doorlopen. Bij het uitvoeren van een locatietoets beoordelen wij de geschiktheid van een bepaalde locatie. Hierbij kijken wij naar bestaande omliggende functies. Bestaande rechten mogen niet worden beperkt. Dit betekent dat een initiatief land- en tuinbouwbedrijven niet in hun bedrijfsvoering mag belemmeren. Daarbij kijken wij ook naar gewasbescherming, geur, ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijfsvoering en bufferzones.

2. Bij de ontwikkeling van landgoederen gaat veel aandacht uit naar een zorgvuldige stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Bouwen op een landgoed draagt wellicht minder bij aan efficiënt ruimtegebruik, maar er ontstaat door een ruime verkaveling een natuurlijke overgang tussen bebouwing in de kern en het landelijk gebied. Dat is de basis van de landgoedgedachte.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 59

Samenvatting inhoud

1. Aangegeven is dat de nabijheid van openbaar vervoer moet meewegen. Bovendien zal, zeker voor ouderen die minder mobiel zijn, ook de nabijheid van voorzieningen (winkels, huisarts, fysiotherapeut en apotheek) moeten meewegen.

Beantwoording

1. Wij kunnen niet altijd rekening houden worden met de nabijheid van voorzieningen in de directe omgeving bij het toestaan van nieuwe particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk. Voorzieningen als winkels, de huisarts, de fysiotherapeut en de apotheek zijn niet allemaal maatschappelijke voorzieningen. Private ondernemers kunnen niet verplicht worden om zich te vestigen nabij woningen. Verder is het uitgangspunt dat in veel gevallen dat een nieuwe functie gevonden moet worden voor een vrijgekomen locatie. Het toevoegen van woningen is veelal een passende invulling. Wel zal gekeken worden naar het soort en type woningen in relatie tot locatiekenmerken. Bepaalde locaties zijn minder geschikt voor een bepaald soort en type woningen.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 60

Samenvatting inhoud

1. Er moet in het afwegingskader aandacht uitgaan naar betaalbare woningen

Beantwoording

1. Het college onderschrijft het belang van het realiseren van betaalbare woningen. In het afwegingskader wordt daarom ingegaan op betaalbaar bouwen.

Bij initiatieven van vier tot elf woningen geldt dat sprake moet zijn van 65% betaalbaar bouwen. Dit ziet er als volgt uit:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Voor twaalf woningen en meer geldt dat minimaal 65% van de woningen betaalbaar moet zijn. Van deze betaalbare woningen moet minimaal 30% (van het totale aantal woningen in het project) als sociale huur gerealiseerd worden.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

Volgnummer 61

Samenvatting inhoud

1. Aandacht wordt gevraagd voor het met voorrang toewijzen van nieuwe woningen aan bewoners van bepaalde dorpskernen, zodat deze bewoners woningen voor starters achterlaten.

Beantwoording

1. Het afwegingskader gaat over het toestaan van bouwinitiatieven op basis van maatwerk. De manier van toewijzing van de woningen is niet afdwingbaar bij een ontwikkelaar. Bij sociale verhuur van de woningen wordt door de woningcorporaties rekening gehouden met lokaal maatwerk. Op dit moment mogen woningcorporaties volgens de regionale huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland 25% van hun verhuringen toewijzen aan lokaal gebonden personen. De gemeente stuurt op het volledig benutten van deze ruimte via prestatieafspraken met de woningcorporaties. Tot slot kunnen wij makelaars niet verplichten om woningen te reserveren voor bepaalde groepen. Wel worden makelaars bij nieuwbouwprojecten gevraagd of bij de toewijzing van nieuwe koopwoningen aandacht te hebben voor lokale inwoners. Dit hebben wij bij Buytewech, Teylerspark en Vrouwenakker gedaan.

Conclusie voor vaststelling afwegingskader

De ingekomen reactie geeft geen reden voor aanpassingen aan het afwegingskader.

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
14 0172 (geen netnummer nodig)
info@nieuwkoop.nl