Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte**
Besluitvormende vergadering: 12 december 2024	**Registratienummer collegebesluit:** 395784	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststelling *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering*		

Samenvatting:
Op 23 juni 2023 is de motie ‘herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties’ (nr. 2023-047) door de raad aangenomen. Vervolgens is het bijgaande afwegingskader opgesteld. Er zijn kaders en uitgangspunten opgesteld voor het toepassen van maatwerk. Verder is ingegaan op erfwonen, zodat hiermee uitvoering wordt gegeven aan de ambitie uit het collegeprogramma 2022-2026 om erfwonen mogelijk te maken.

Het omzetten van voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte en erfwonen zijn onderdeel van maatwerk. Het afwegingskader is een middel voor particuliere initiatiefnemers voor het uitwerken van maatwerkinitiatieven. Door het afwegingskader bij het wegen van maatwerkinitiatieven te betrekken, wordt maatwerk verder beter inzichtelijk en daardoor beter uitlegbaar. Voor de reikwijdte van het afwegingskader wordt verwezen naar hoofdstuk 4 uit het bijgevoegde afwegingskader.

Op 24 juni 2024 is een inspraakversie van het afwegingskader op DenkMee Nieuwkoop geplaatst. Er zijn 61 reacties ontvangen. Deze reacties hebben geleid tot het opstellen van een inspraaknota en het aanscherpen van het afwegingskader. Op 5 november 2024 is door het college de inspraaknota vastgesteld.

Voorgesteld wordt om te besluiten over de vaststelling van het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.*

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 28 oktober 2024)* vast te stellen;

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding/Aanleiding
Naar aanleiding van de motie ‘herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties’ (nr. 2023-047) die op 23 juni 2023 door uw raad is aangenomen, is het voorliggende afwegingskader opgesteld. Vanuit de motie heeft u het college gevraagd om kaders en uitgangspunten vast te stellen voor omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte. Het afwegingskader gaat ook in op erfwonen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de ambitie van het college uit het collegeprogramma 2022-2026 om erfwonen mogelijk te maken.

Bijgaand afwegingskader is bedoeld voor het wegen van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk, waaronder ook CPO-initiatieven. Het afwegingskader is een objectivering van de criteria voor het toepassen van maatwerk. De afwegingscriteria die zijn uitgewerkt in het afwegingskader maken de integrale afweging inzichtelijk: het wel of niet medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief. De uitkomsten bij de afzonderlijke afwegingscriteria bepalen niet de conclusie van de afweging.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het afwegingskader is een middel voor particuliere initiatiefnemers om woningbouwinitiatieven uit te werken op basis van maatwerk. Door ‘maatwerk’ nader te definiëren, is er een beter inzicht hoe particuliere woningbouwinitiatieven worden gewogen. Particuliere initiatiefnemers kunnen hier rekening mee houden bij het uitwerken van bouwinitiatieven. Het afwegingskader zorgt ervoor dat de afwegingen voor toepassing van maatwerk transparanter en beter uitlegbaar zijn.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Kader
Het afwegingskader bevat randvoorwaarden en afwegingscriteria voor toepassing van maatwerk door particuliere initiatiefnemers. Initiatiefnemers moeten minimaal aan de randvoorwaarden voldoen om vervolgens de afwegingscriteria verder te doorlopen. Randvoorwaarden zijn beschikbaarheid van een *positieve locatietoets*, een *positief parkeeradvies* en een *positief verkeersadvies*. Dit zijn voorwaarden om te kunnen concluderen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties haalbaar is. Dat naar genoemde aspecten wordt gekeken is echter niet nieuw. Bij alle initiatieven die afwijken van het omgevingsplan wordt gekeken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wat wel nieuw is, is de randvoorwaarde *betaalbaar bouwen*. Betaalbaar bouwen betekent dat bij het toevoegen van 4 tot en met 11 woningen het initiatief moet voldoen aan minimaal 65% betaalbare bouw. Hieronder vallen zowel sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Bij het toevoegen van 11 woningen of meer geldt dat, als onderdeel van 65% betaalbare bouw, minimaal 30% sociale huur moet worden gerealiseerd. Met betaalbaar bouwen wordt gestimuleerd dat particuliere initiatiefnemers woningen ontwikkelen waar de meeste vraag naar is.

De randvoorwaarde betaalbaar bouwen is niet van toepassing bij particuliere bouwinitiatieven waarbij een gemeentelijk monument in stand blijft, bij woonzorginitiatieven en bij ‘Ruimte voor Ruimte’-initiatieven.

Eerdere besluiten
- **22 juni 2023**: Uw raad heeft de motie ‘*Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties’* (nr. 2023-047) aangenomen. Hiermee is aan het college opdracht gegeven om kaders en uitgangspunten uit te werken voor omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte.

Participatie / betrokken partijen / personen
- **5 september 2023**:
- Tijdens de oriënterende raadsbijeenkomst is ingegaan op voorbeelden van particuliere woningbouwinitiatieven die buiten alle kaders vallen: verzoeken tot het toevoegen van woningen op basis van maatwerk. Na deze bijeenkomst is gewerkt aan een afwegingskader voor het inhoudelijk wegen van particuliere woningbouwinitiatieven op basis van maatwerk: het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.*
- **30 mei 2024**: In een bijeenkomst met uw raad zijn enkele praktijkvoorbeelden van particuliere woningbouwinitiatieven besproken die eerder zijn besproken tijdens de bijeenkomst van 5 september 2023. Hiermee heeft u inzicht gekregen hoe de geformuleerde randvoorwaarden en afwegingen uit het afwegingskader concreet uitwerken op praktijkvoorbeelden. Naar aanleiding van de raadsbijeenkomst van 30 mei 2024 zijn enkele aanpassingen gedaan aan het afwegingskader. Zo is een regeling opgenomen voor het toepassen van maatwerk bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen. Daarnaast is een extra afwegingscriterium toegevoegd (‘Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen’).
- **24 juni 2024**: Na het collegebesluit is een consultatieversie van het afwegingskader gepubliceerd.
- **26 juni 2024 – 7 augustus 2024**: Inwoners en andere betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om via DenkMee Nieuwkoop op het afwegingskader te reageren. Hierbij is de vraag gesteld welke afwegingen gemist worden, waarbij de mogelijkheid is gegeven om via DenkMee Nieuwkoop een inspraakreactie te geven. Via sociale media is over de openstelling van DenkMee Nieuwkoop gecommuniceerd. Verder zijn enkele specifieke stakeholders (de dorpsraden, de LTO en de VON) aangeschreven, waarbij is opgeroepen om de achterban te informeren over de mogelijkheid om te reageren op het afwegingskader via DenkMee Nieuwkoop.

- **23 augustus 2024 – 6 september 2024**: DenkMee Nieuwkoop is voor een tweede termijn opengesteld. Aanleiding hiervoor was de constatering dat tijdens de eerste openstelling geen communicatie hierover heeft plaatsgevonden via Nieuwkoop Nieuws. Dit was echter wel voorzien. Om toch de doelgroep zonder DenkMee-account te bereiken en om een zorgvuldig participatieproces 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 is op 28 augustus 2024 verspreid als huis-aan-huisblad.

Binnen de reactietermijn zijn in totaal 61 reacties ontvangen. De ingekomen reacties en beantwoording hiervan zijn opgenomen in bijgaande inspraaknota.

Duurzaamheidsaspecten
Het afwegingskader bevat duurzaamheidsaspecten. Zie hiervoor in hoofdstuk 9.3.2.8. In dit hoofdstuk is de volgende afweging nader uitgewerkt: ‘Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen’. Bij de beoordeling of, dan wel, in welke mate wordt voorzien in klimaatadaptief bouwen, wordt gekeken naar het totale pakket aan maatregelen.

De afwegingscriteria die zijn uitgewerkt in het afwegingskader, waaronder klimaatadaptief bouwen, maken de integrale afweging inzichtelijk. De uitkomsten bij de afzonderlijke afwegingscriteria bepalen niet de conclusie van de afweging.

Gezondheid
Bij het toestaan van particuliere woningbouwinitiatieven spelen diverse belangen een rol. Een van deze belangen is het belang van een goede fysieke leefomgeving. Het afwegingskader bevat gezondheidsaspecten. Zie hiervoor hoofdstuk 9.3.2.2. In dit hoofdstuk is de volgende afweging nader uitgewerkt: ‘Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving’. Met het toepassen van deze afweging wordt gekeken of bij particuliere woningbouwinitiatieven de omgevingsbelasting verminderd kan worden en wat de effecten hiervan zijn.

Varianten met argumenten voor en tegen

Variant 1: Instemmen met het vaststellen van het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Argumenten voor
Met het afwegingskader wordt maatwerk gedefinieerd. Om te komen tot het afwegingskader is een zorgvuldig proces doorlopen waarbij uw raad, inwoners en andere stakeholders uitvoerig zijn betrokken. Input van deze stakeholders is verwerkt in het afwegingskader dat nu ter besluitvorming wordt voorgelegd. Met het afwegingskader is tegemoetgekomen aan de wens van uw raad. Met de motie *‘Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties’ (nr. 2023-047)* van 22 juni 2023 heeft u gevraagd om kaders en uitgangspunten uit te werken voor omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte als onderdeel van maatwerk. Het afwegingskader helpt particuliere initiatiefnemers bij het uitwerken van maatwerkinitiatieven en draagt bij aan het verder bevorderen van particuliere bouwinitiatieven. Het afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen.

Argumenten tegen
Een argument tegen het definiëren van maatwerk in een afwegingskader is dat er in de praktijk altijd gevallen zullen zijn waar het afwegingskader niet in voorziet. Het is niet zo dat door toepassing van het afwegingskader er voor alle situaties een passende oplossing beschikbaar is. In de praktijk kunnen onvoorziene situaties zich voordoen waarin het afwegingskader niet voorziet, maar waarbij het wel op basis van een goede ruimtelijke motivatie wel wenselijk kan zijn om medewerking te verlenen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Om te anticiperen op onvoorziene situaties is in het afwegingskader opgenomen dat het college kan besluiten om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren. Daarbij zal zorgvuldig gemotiveerd moeten worden dat sprake is van een situatie waarin het afwegingskader niet voorziet en waarom toch ervoor wordt gekozen om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren. In een dergelijk scenario is sprake van andere afwegingen dan de afwegingen waarin het afwegingskader voorziet op basis waarvan medewerking verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk wordt geacht.

Variant 2: Niet-instemmen met het vaststellen van het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Argumenten voor
Uw raad kan ervoor kiezen om geen afwegingskader vast te stellen. Hierdoor wordt maatwerk niet gedefinieerd. Een gevolg hiervan is dat het college meer ruimte heeft om afwegingen te maken over wat onder maatwerk moet worden verstaan.

Argumenten tegen
Niet instemmen met de vaststelling van het voorliggende afwegingskader betekent dat uw raad geen kaders en uitgangspunten vaststelt over herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties. Een gevolg hiervan is dat maatwerk individueel beoordeeld worden. Voor particuliere initiatiefnemers zijn afwegingen voor toepassing van maatwerk hierdoor niet inzichtelijk. Daarnaast kunnen discussies ontstaan over gevallen waarin maatwerk wordt toegepast. Nuance is echter dat afwegingen op basis van maatwerk altijd locatiespecifiek zijn.

Voorgesteld besluit
1. **Het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 28 oktober 2024) vast te stellen;**

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Door maatwerk te definiëren in een afwegingskader worden bepaalde particuliere bouwinitiatieven uitgesloten, die niet vallen binnen de definitie van maatwerk zoals is geformuleerd in het afwegingskader. Waar voorheen onder de noemer 'maatwerk' ruimte bestond om particuliere initiatieven te faciliteren, wordt door het vastleggen van maatwerk deze ruimte beperkt. In het afwegingskader is opgenomen dat besloten kan worden om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren in onvoorziene situaties. Dit moet wel gemotiveerd worden. Vervolgens wordt situationeel gehandeld.

Financiële en Juridische gevolgen

Juridische gevolgen
Met betrekking tot de publicatie is bij 'wettelijke publicatie' het antwoord 'nee' ingevuld. Voor beleidsregels geldt expliciet een verplichting tot publicatie. Voor een beleidsvisie is de verplichting er niet. Dat neemt overigens niet weg dat het afwegingskader wel gepubliceerd zal worden (ook op overheid.nl).

Bijlagen
- Raadsbesluit
- *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 28 oktober 2024)*
- Inspraaknota Afwegingskader (d.d. 28 oktober 2024)

Advies meningsvormende raad