

Reactie op vragen van Leon Zoet (CDA) n.a.v. hun eerste concept motie over CPO Vrouwenakker

Vraag 1:

De initiatiefnemers hebben van het college een brief ontvangen (451 A - B&W - Afschrift van brief aan inwoner over Particulier initiatief CPO-wonen voor jongeren in Vrouwenakker). In deze brief staat:

“Indien sprake is van nieuwe feiten en/of omstandigheden, zoals vaststelling van nieuw beleid of een expliciete opdracht van de raad om in te zetten op woningbouw op uw locatie, kunt u overwegen om een nieuw principeverzoek in te dienen en daarmee te vragen ons eerder ingenomen standpunt te heroverwegen.”

Voldoet de bijgevoegde motie aan de omschrijving “expliciete opdracht van de raad”?

Beantwoording:

Indien de motie door de raad wordt bekrachtigd, dan voldoet dit inderdaad aan de omschrijving “expliciete opdracht van de raad”. Dit is voldoende aanleiding om ons eerder ingenomen standpunt te heroverwegen.

Vraag 2:

Zijn er bij u andere ontwikkelingen in Vrouwenakker bekend, die ook op tijd afgerond moeten zijn in verband met de LIB regelgeving en waarvoor deze motie een precedentwerking kan hebben?

Beantwoording:

Enkel de gebiedsontwikkeling Vrouwenakker-West/Hart van Vrouwenakker is bekend. Er gaat geen precedentwerking van de motie uit voor de kern Vrouwenakker, aangezien Vrouwenakker-West/Hart van Vrouwenakker een gemeentelijk woningbouwproject betreft en geen particulier woningbouwinitiatief.

Ter nadere duiding het volgende:

Voor wat betreft de ontwikkeling aan het Nieuwveens Jaagpad 128 geldt dat de woningen in het vierde kwartaal van 2026 in aanbouw moeten zijn (de woningen hoeven dan nog niet gereed te zijn) om nog invulling te kunnen geven aan bouwmogelijkheden binnen de voormalige rode contour.

Er is echter ook nog een ander scenario. Straks, als Vrouwenakker-West gereed is, is de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 ingesloten aan drie zijden door de woonbuurt Vrouwenakker-West/Hart van Vrouwenakker en aan de noordzijde door de lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad. Dat betekent dat de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 ruimtelijk-geografisch beschouwd zou kunnen worden als BSD. Belangrijk om op te merken is dat dit standpunt dan ook gedeeld zou moeten worden door de provincie. In het geval hier sprake van is, dan kan de locatie als BSD beschouwd worden. En dat biedt mogelijkheden voor woningbouw omdat de belemmeringen behorend bij LIB-5 niet langer belemmerend zullen zijn voor het woningbouwinitiatief (binnen BSD). Indien dit scenario na verkenning haalbaar blijkt, dan is de deadline van het vierde kwartaal van 2026 voor de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 niet van toepassing. In dat geval is ook na deze deadline woningbouw mogelijk, indien dit past binnen het nieuwe door de raad vast te stellen ruimtelijke beleidskader. (Zie ook eerdere beantwoording d.d. 08-12-2023 van de raadsvragen d.d. 05-12-2023 over dit onderwerp).

Vraag 3:

Ziet het college nog problemen waardoor deze motie niet uitvoerbaar is?

Beantwoording:

De motie is in principe uitvoerbaar, echter valt de uitwerking lastig te verdedigen richting andere initiatiefnemers. Wij lichten dit graag nader toe:

De strekking van de motie sluit niet aan op het huidige, door de raad, vastgestelde ruimtelijk beleid. Het initiatief voldoet niet aan het principe van 'Ruimte voor Ruimte', mogelijk gemaakt op basis van criteria waarmee de raad bij de vaststelling van de Nieuwkoopse bestemmingsplannen ingestemd heeft. Op dit moment zijn er geen andere gemeentelijke instrumenten beschikbaar om particuliere woningbouwinitiatieven mogelijk te maken. De Provinciale Verordening van de gemeente Zuid-Holland, biedt onder voorwaarden en motivering in sommige gevallen mogelijkheid om maatwerk te verlenen. Wellicht dat hierin een mogelijkheid zit voor de locatie Nieuwveens Jaagpad 128. Echter, de raad heeft de opdracht gegeven een afwegingskader op te stellen voor particuliere (woningbouw)initiatieven die geen RvR initiatieven zijn (maatwerk t.b.v. ruimtelijke kwaliteitsverbetering). Momenteel wordt gewerkt aan dit gevraagde beleidskader. De verwachting is dat het afwegingskader in 2024 eerst in concept voor bespreking - en vervolgens voor besluitvorming - wordt voorgelegd aan de raad. Wij kunnen op dit moment nog niet aangeven wanneer dit exact zal zijn in 2024 (Zie ook eerdere beantwoording van raadsvragen d.d. 14-11-2023 over wanneer het kader wordt verwacht).

Bekrachtiging van de motie betekent dat het risico bestaat dat afwegingsruimte om nieuw beleid te ontwikkelen wordt beperkt en/of beïnvloed. Juist omdat er sprake kan zijn van (de indruk van) mogelijke precedentwerking waar andere particuliere initiatiefnemers inzake locaties in de gemeente Nieuwkoop wellicht rechten aan kunnen ontlelen. Verder moet opgemerkt worden dat het planologisch mogelijk maken van het woningbouwinitiatief, voorafgaand aan de vaststelling van een aanvullend beleidskader, kan leiden tot ongelijkheid. Tenslotte zijn er de nodige initiatieven ontstaan waarbij nieuwe woningen zijn gerealiseerd op basis van een vaste norm voor compensatie (bestaande uit het slopen/wegbestemmen van een minimale hoeveelheid glas), zodat hiermee voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst aangetoond is. Deze initiatiefnemers hebben hiervoor investeringen gedaan om glas te saneren of om voldoende glasrechten aan te kopen.

Vraag

“De indieners wordt gevraagd te wachten totdat er mogelijk een heroverweging plaats kan vinden nadat het nieuwe ruimtelijke beleidskader is vastgesteld. In februari 2022 heeft het college, in antwoord op vragen van het CDA, aangegeven dat de bouw in Vrouwenakker in 2026 gereed moet zijn i.v.m. de LIB-regelgeving. Geldt deze einddatum, 1-1-2026, ook voor het mogelijke CPO-project? En zijn initiatiefnemers dan niet te laat als eerst het nieuwe beleidskader moet worden afgewacht?”

Antwoord

In uw vraag stelt u dat er sprake zou moeten zijn van het gereed zijn van de woningen op de datum 1-1-2026. Wij geven u graag een kleine nuancering. In werkelijkheid gaat het om het 4^e kwartaal van 2026. De woningen hoeven dan niet gereed te zijn, maar dienen in aanbouw te zijn.

Voor de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 zijn er twee scenario's mogelijk. Wij beschrijven deze kort voor u.

Scenario 1:

Regelgeving is identiek aan de regelgeving die van toepassing is voor Vrouwenakker-West, wat betekent dat in het vierde kwartaal van 2026 de woningen in aanbouw zouden moeten zijn. Dit betekent dat omgevingsvergunning en functiewijziging onherroepelijk moeten zijn.

Scenario 2:

Dit is een nader te verkennen scenario dat kansrijk zou kunnen zijn. De haalbaarheid van dit scenario is echter sterk afhankelijk van de standpunten en visie van hogere overheden zoals in ieder geval Provincie en ILT. Wij beschrijven deze mogelijke kans kort voor u als scenario 2.

Straks, als Vrouwenakker-West gereed is, is de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 ingesloten aan drie zijden door de woonbuurt Hart van Vrouwenakker (Vrouwenakker-West) en aan de noordzijde door de lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad. Dat betekent dat de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 ruimtelijk-geografisch beschouwd zou kunnen worden als BSD (bestaand stads- en dorpsgebied, *FB*). Belangrijk om op te merken is dat dit standpunt dan ook gedeeld zou moeten worden door de eerdergenoemde hogere overheden.

In het geval hier sprake van is, dan kan de locatie als BSD beschouwd worden. En dat biedt mogelijkheden voor woningbouw omdat de belemmeringen behorend bij Lib-5 niet langer belemmerend zullen zijn voor het woningbouwinitiatief (binnen BSD).

In concreto antwoord op uw vraag: Indien scenario 2 na nadere verkenning haalbaar blijkt, dan is de deadline van het vierde kwartaal van 2026 voor de locatie Nieuwveens Jaagpad 128 niet van toepassing. In dat geval is ook na deze deadline woningbouw mogelijk, indien dit past binnen het nieuwe door de raad vast te stellen ruimtelijke beleidskader.

Reactie op vraag vanuit raad n.a.v. briefschrijfster Petra van Leeuwen

Van: Frank Boelkens

Verzonden: woensdag 15 november 2023 14:56

Aan: Romy van Dijk; Jop van der Pijl; Marijke van Dam; Pien Schrama; Leo Visser; Gerrit Splinter; Bas Oostwouder; Lucas Rademaker; Marielle de Romijn

CC: Edzard van Holthe

Onderwerp: RE: Ter herinnering: CPO Vrouwenakker

Beste raadsleden/fractieassistenten,

Mede als gevolg van het feit dat de afhandelwijze van een tweetal brieven van mevrouw Van Leeuwen (CPO Vrouwenakker) gewijzigd is van "B" in "B, raad informeren", heeft de griffie de vragen die Pien in dezen eerder stelde, bij het college uitgezet.

Ter informatie hierbij de beantwoording:

- Zijn er nieuwe gegevens of inzichten om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen?

Momenteel wordt gewerkt aan een beleidskader voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering in relatie tot toevoeging van woningen ter compensatie (afwegingskader voor particuliere woningbouwinitiatieven die geen 'Ruimte voor Ruimte' zijn). Eerst dient besluitvorming door de raad plaats te vinden op dit beleidskader voordat inhoudelijke uitspraken gedaan kunnen worden ten aanzien van het initiatief. Verder zijn er op dit moment geen nieuwe gegevens of inzichten om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen vooruitlopend op het beleidskader.

Op 27 september 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden in het gemeentehuis in Ter Aar tussen de gemeente en de initiatiefnemers, om dit verder toe te lichten. Tijdens dit gesprek is ook aangegeven waar er op dit moment wel mogelijkheden gezocht kunnen worden voor het ontwikkelen van een aangepast initiatief. Voor nu kan de eigenaar de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt benutten of een verzoek doen tot toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Hierbij is aangegeven dat de aanwezige bebouwing goed is voor minder dan één bouwcontingent, maar dat aankoop van ontbrekende bouwrechten hierbij een mogelijkheid is.

- Kan een heroverweging mogelijk aan de orde komen op het moment dat een ruimtelijk beleidskader door de raad wordt vastgesteld? Wanneer zou dat zijn?

Indien nieuwe feiten en/of omstandigheden hiertoe aanleiding geven (zoals vaststelling van nieuw beleid), is het zinvol om een nieuw principeverzoek in te dienen en hiermee te vragen ons eerder ingenomen standpunt te heroverwegen. Dit verzoek zal behandeld worden op basis van de dan geldende feiten en/of omstandigheden. Voor de hernieuwde behandeling van een principeverzoek worden opnieuw legeskosten in rekening gebracht.

De verwachting is dat het beleidskader in 2024 eerst in concept voor bespreking - en vervolgens voor besluitvorming - wordt voorgelegd aan de raad. Wij kunnen op dit moment nog niet aangeven wanneer dit exact zal zijn in 2024.

Met vriendelijke groet,

Frank Boelkens

Raadsadviseur en plaatsvervangend griffier