

## **Reactie op technische vragen Natuurlijk Nieuwkoop Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven**

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

### **Vraag 1 – Stroomschema**

Het lijkt dat in het stroomschema een fout staat. In de vragenboom onder 'Ruimte voor Ruimte' wordt niet aangegeven wat er gebeurt als de vragen in het eerste blokje met 'Nee' worden beantwoord. Het antwoord ligt voor de hand (nee, geen 'Ruimte voor Ruimte') maar graag bevestiging van de organisatie en voorstel hoe dit op te lossen. Amenderen lijkt Natuurlijk Nieuwkoop wat overdreven. Op de BR moet wel het goede schema vastgesteld worden.

#### **Beantwoording**

Het is juist dat het principe van 'Ruimte voor Ruimte' niet toepasbaar is als er geen sprake is van een (agrarische) bedrijfslocatie. In het stroomschema zal dit, voordat u zal besluiten over de vaststelling, duidelijk aangegeven worden. Het aangepaste stroomschema zal bij de stukken voor vaststelling (besluitvormende raadsvergadering) aangeboden worden.

### **Vraag 2 – Stroomschema**

In het blok onder particuliere woningbouwinitiatieven worden de randvoorwaarden weergegeven. In de tekst van het afwegingskader staat een 4de randvoorwaarde die niet in dit blok is opgenomen. De randvoorwaarde 'is er sprake van betaalbare woningbouw' ontbreekt. Vraag: wat is juist, de randvoorwaarden in het stroomschema of die in de tekst van de verordening?

#### **Beantwoording**

Om een functiewijziging mogelijk te maken, wordt beoordeeld of een bepaalde locatie geschikt is voor de gewenste nieuwe functie. Er moet sprake zijn van een positieve locatietoets. Daarnaast moet sprake zijn van een positief parkeeradvies en een positief verkeersadvies. Deze algemene vereisten, randvoorwaarden in het tekstblok in het stroomschema, gelden dus ook bij zowel het toepassen van 'Ruimte voor Ruimte' en het toepassen van maatwerk.

Voor toepassing van maatwerk geldt een aanvullende randvoorwaarde. Er moet sprake zijn van betaalbaar bouwen. Deze randvoorwaarde geldt niet voor toepassing van 'Ruimte voor Ruimte'. Daarom is deze randvoorwaarde als een aparte randvoorwaarde in het stroomschema opgenomen nadat in het stroomschema een uitsplitsing is gemaakt in woningaantallen. Als op basis van het aantal toe te voegen woningen sprake is van maatwerk, dan zal vervolgens beoordeeld worden of aan de aanvullende randvoorwaarde - betaalbaar bouwen - voldaan kan worden. Hier moet aan worden voldaan om het afwegingskader voor toepassing van maatwerk verder te doorlopen.

### **Vraag 3 – Principeverzoek**

Het afwegingskader start met de beschrijving van de beoordeling van een principeverzoek. Het schema dat daarbij is opgenomen en dan met name de beoordelingscriteria lijken af te

wijken van de criteria opgenomen in het stroomschema. Moet ik hieruit opmaken dat bij een principeverzoek de afwegingen in het stroomschema nog niet worden meegenomen en dat die pas bij een definitieve aanvraag getoetst worden?

**Beantwoording**

De aanname die wordt gedaan is niet juist. Bij de behandeling van principeverzoeken worden de afwegingen in het stroomschema meegenomen.

Het stroomschema – zoals is opgenomen in het afwegingskader op pagina 4 – is een weergave waarmee inzicht wordt gegeven in de behandeling van principeverzoeken.

De aspecten die genoemd zijn in het middelste blokje komen nader tot uiting in het afwegingskader.

**Vraag 4 - Erfwonen**

Het erfwonen is een belangrijk speerpunt uit het collegeprogramma. In het afwegingskader komt het woord erfwonen maar twee keer voor.

Een toelichting hoe een initiatief tot erfwonen wordt ingedeeld is niet in het afwegingskader opgenomen. Geldt bij erfwonen als er sprake is van minder dan 4 woningen het principe van 'Ruimte voor Ruimte'?

**Beantwoording**

De aanname die wordt gedaan is juist. Immers, het gaat om het toevoegen van 1 tot en met 3 woningen. Dit is mogelijk op basis van toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

**Vraag 5**

Wordt de bestaande bedrijfshal die wordt herbestemd meegeteld bij de 'Ruimte voor Ruimte'? Daar waar bij de huidige 'Ruimte voor Ruimte' de hal moet worden afgebroken.

**Beantwoording**

Dat is niet het geval. Uitgangspunt bij 'Ruimte voor Ruimte' is dat planologische mogelijkheden voor bedrijvigheid worden weggenomen. Wel kan eventueel bebouwing behouden blijven als onderdeel van de toekomstige woonfunctie, bijvoorbeeld als bijbehorend bouwwerk bij de woning. Dit betekent dat bedrijfsmatig gebruik niet is toegestaan.

**Vraag 6**

Verloopt bij erfwonen, waarbij huurwoningen worden gerealiseerd, de toewijzing van de huurwoningen via hureninhollandrijnland?

**Beantwoording**

Hier kan op voorhand niets over worden gezegd. Dit hangt geheel van de aard en omvang van een specifiek bouwinitiatief af. Zie het antwoord op vraag 7 voor meer toelichting.

**Vraag 7**

Geldt voor alle particuliere initiatieven dat het toewijzen van huurwoningen via hureninhollandrijnland verloopt?

**Beantwoording**

Hier kan op voorhand niets over worden gezegd. Dit hangt geheel van de aard en omvang van een specifiek bouwinitiatief af. Wij maken als gemeente onderdeel uit van de woonregio Holland-Rijnland. In deze regio werken wij met een regionale huisvestingsverordening. Per 1 januari 2024 is de Huisvestingsverordening 2024 ingegaan. De huisvestingsverordening is van toepassing op sociale huurwoningen en standplaatsen die in het bezit zijn van o.a. woningcorporaties en verhuurders die eigenaar zijn van 10 of meer huurwoningen die na 1 januari 2024 zijn opgeleverd. Een verhuurder, met meer dan 10 woningen die opgeleverd zijn na 1 januari 2024, dient zijn sociale huurwoningen via Huren in Holland Rijnland te verhuren. Verhuurders met minder dan 10 huurwoningen, opgeleverd na 1 januari 2024, vallen niet onder de huisvestingsverordening en hoeven hun woningen niet via Huren in Holland Rijnland te verhuren.