Beantwoording technische vragen CDA

Op 28 november 2024 heeft de fractie van CDA technische vragen gesteld over het raadsvoorstel vaststelling Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven.

1. Hebben andere gemeenten soortgelijke afwegingskaders? Zo ja, is er bekend wat de ervaringen daarmee zijn?

   Antwoord
   Andere gemeenten hebben afwegingskaders van soortgelijke strekking. Ervaringen hiermee zijn niet bekend. De inhoud van het voorliggende afwegingskader is specifiek Nieuwkoops, waardoor een vergelijking op basis van ervaringen met afwegingskaders van soortgelijke strekking in andere gemeenten niet gemaakt kan worden en dus ook geen realistisch beeld geeft. Daarnaast is maatwerk situationeel gebonden.

2. Hoe past het ‘straatje erbij’ (https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/zuid-holland-gaat-met-woningbouw-nog-verder-overstag) in dit afwegingskader? Biedt dit meer ruimte voor initiatieven?

   Antwoord
   Per bouwplan zal onderzocht worden wat de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen zijn in relatie tot de haalbaarheid. Dit is onderdeel van de locatietoets. Een positieve locatietoets is een voorwaarde om het afwegingskader verder te doorlopen. Zie randvoorwaarde 1. ‘*Straatje erbij’* kan invloed hebben op de uitkomst van de locatietoets. Tenslotte zou *‘Straatje erbij’* een verruiming van mogelijkheden op basis van het provinciale omgevingsbeleid kunnen betekenen. Criteria/kaders voor ‘Straatje erbij’ zijn nog niet bekend en moeten nog door de provincie Zuid-Holland worden uitgewerkt. Deze zullen worden meegenomen bij de herziening van het provinciale omgevingsbeleid die in 2025 is voorzien. ‘Straatje erbij’ kan in gevallen mogelijk invloed hebben op de conclusie of een beoogde locatie geschikt is voor een bouwinitiatief.

3. Bij randvoorwaarde 3 (parkeerbeleid) wordt gekeken naar het ‘projectgebied’. Hoe wordt het projectgebied bepaald en door wie?

   Antwoord
   Het college van burgemeester en wethouders stelt de omvang van het projectgebied vast. In feite is het projectgebied de openbare ruimte in de directe nabijheid van een bouwinitiatief waarbinnen de parkeerbehoefte moet worden ingevuld, omdat het geheel of gedeeltelijk invullen van de parkeerbehoefte op eigen terrein niet mogelijk is.

   Toelichting vanuit het parkeerbeleid
   Wanneer een bouwinitiatief niet kan voorzien in de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein, wordt er eerst gekeken naar de mogelijkheden om het bouwplan (volume en/of aantal parkeerplaatsen) aan te passen. Er kunnen echter ook redenen zijn waarom een initiatiefnemer de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein niet (of onvoldoende) kan realiseren, bijvoorbeeld wanneer vanwege de ligging/situering van de ontwikkellocatie het niet mogelijk is de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders kan dan ontheffing verlenen van de verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

4. Zijn er particuliere woningbouwinitiatieven in de afgelopen paar jaar afgewezen, die nu mogelijk wel haalbaar zijn ? Heeft het dus zin om een plan opnieuw in te dienen? Zo ja, is de verwachting dat dit veel gaat gebeuren en dat er dus veel werk op korte termijn is ?

Antwoord

Ten eerste is de vraag gesteld of er bouwinitiatieven zijn - die eerder zijn afgewezen - en die nu mogelijk wel haalbaar zijn. Initiatiefnemers, die eerder een afwijzende reactie hebben ontvangen, hebben na vaststelling van het afwegingskader de mogelijkheid om bouwinitiatieven opnieuw te overwegen. Met het afwegingskader wordt meer ruimte geboden aan particuliere bouwinitiatieven die bestaan uit het toevoegen van vier of meer woningen. Wellicht dat bepaalde initiatiefnemers ervoor kiezen om hun bouwplannen aan te passen en verder uit te werken aan de hand van het afwegingskader. Vervolgens kunnen zij een principeverzoek indienen. Bij het behandelen van een principeverzoek zal een haarbaarheidsindicatie worden gegeven op basis van dan geldende feiten en omstandigheden en waarbij een weging plaatsvindt aan de hand van het afwegingskaders.

Ten tweede is gevraagd of het zin heeft om een eerder afgewezen bouwplan opnieuw in te dienen. Het antwoord hierop is dat initiatiefnemers zelf deze afweging moeten maken. Wellicht is het voor initiatiefnemers mogelijk om een eerder afgewezen bouwplan bij te stellen op basis van het afwegingskader, waardoor initiatiefnemers kunnen overwegen om een nieuw principeverzoek in te dienen.

Ten derde is de vraag gesteld of het de verwachting is dat het vaak gaat voorkomen dat initiatiefnemers, die eerder een afwijzende reactie hebben ontvangen, opnieuw een bouwplan voorleggen met een principeverzoek. Het antwoord op deze vraag is dat dit niet op voorhand in te schatten is. Dat is afhankelijk van een initiatiefnemer of hij, op basis van dit afwegingskader, een bijstelling van een bouwplan wil maken en een nieuw verzoek wil indienen of niet. Initiatiefnemers gaan wij niet proactief benaderen om met nieuwe verzoeken te komen. Wel zal de vaststelling van het afwegingskader worden gecommuniceerd via Nieuwkoop Nieuws. Hier kan eenieder kennis van nemen. Derden met bouwplannen kunnen individueel de afweging maken om een bouwplan wel of niet opnieuw in te dienen.

Tot slot bestaat wel degelijk een kans dat er een toename zal zijn van het aantal verzoeken. Immers is het afgelopen jaar de boodschap naar initiatiefnemers geweest om te wachten met het indienen van een initiatief totdat het afwegingskader door uw raad is vastgesteld. Het is dus waarschijnlijk dat er na vaststelling van het afwegingskader meer initiatieven worden ingediend (hetzij in aangepaste vorm), waardoor er op de korte termijn mogelijk meer werk te verwachten valt.