Openbaar Zaaknummer: 58207

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen: Schriftelijke vraag van Kernachtig Wijchen over kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven

Kernboodschap
Kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's) sluiten goed aan bij de Woonvisie Thuis in Wijchen en dragen bij aan de uitvoering van de lokale woonagenda. In algemene zin wordt gekeken of een initiatief een toegevoegde waarde heeft voor de lokale woonopgaven en de omgeving. Daarmee draagt deze werkwijze bij aan het realiseren van extra waarde, naast de waarde voor de initiatiefnemer.

Regelmatig worden er vragen gesteld over de werkwijze van deze kleinschalige initiatieven. Uit signalen blijkt dat niet alle verzoeken naar wens van de initiatiefnemer worden behandeld of beoordeeld. Mede op basis hiervan hebben we het proces in de afgelopen jaren steeds verbeterd en verfijnd. Afgezien van de kritische geluiden blijkt de uitvoering van KPI's wel succesvol. In de afgelopen 3 jaar zijn ruim 100 initiatieven gehonoreerd. Dat is ruim boven de door de raad benoemde kaders.

De beoordeling van de initiatieven gebeurt door een team van medewerkers uit verschillende disciplines. Het beoordelen van deze plannen is objectief, maar tegelijk is het geen wiskunde. Ambtelijk wordt een puntentelling slechts gebruikt als hulpmiddel om kwalitatief goede plannen te onderscheiden van plannen die (nog) onvoldoende kwaliteit of toegevoegde waarde hebben voor de lokale woonopgaven. Elk plan en elke situatie is anders. Plannen zijn bijna nooit onderling vergelijkbaar. Bovendien zijn particulieren vaak niet bekend met RO-procedures. Duidelijk is dat de communicatie hierover met de initiatiefnemers erg nauw luistert. Het ontstaan van een misverstand of interpretatieverschil vormt daardoor een reëel risico. Het college zet graag in op volgende een verbeterslag in de uitvoering van KPI's.

Eerdere besluiten
Niet van toepassing.

Antwoord van het college
In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen.

Vragen:

1. **Indieners waarvan het initiatief is afgewezen ervaren onduidelijkheid over hoe zij aan de kwalitatieve ondergrens kunnen voldoen. Op welke wijze krijgen indieners te horen hoe zij het plan kunnen verbeteren?**

Iedere initiatiefnemer waarvan een plan is afgewezen of aangehouden ontvangt per brief een uitnodiging om met ons een gesprek te hebben. Hier wordt in de praktijk bijna altijd gebruik van gemaakt. In een gesprek proberen we toe te lichten op welke aspecten het initiatief (nog) te weinig kwaliteit of toegevoegde waarde heeft en wat eventueel verbeteropties zijn. Vóór 2020 gaven we dat al in de brief aan. Dat leidde regelmatig tot

onduidelijkheden over de (beknopte) boodschap in de brief. Duidelijk is dat de communicatie hierover met de initiatiefnemers erg nauw luistert. Het ontstaan van een misverstand of interpretatieverschil vormt daardoor een reëel risico. Mede op basis hiervan hebben we het proces in de afgelopen jaren steeds verbeterd en verfijnd. Op dit moment wordt ingezet op een verdere verbeterslag in de uitvoering van KPI's.

2. **Krijgen inwoners per pijler te horen hoeveel punten ze hebben behaald met het initiatief en op welk onderdeel en welke wijze ze meer punten kunnen behalen?**

Er zijn drie hoofdpijlers waarop een plan wordt beoordeeld, namelijk: ruimtelijke kwaliteit (ligging, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling), woonopgaven (aansluiting woonvisie, sociale cohesie, specifieke doelgroep) en duurzaamheid (EPC, circulariteit en innovatie).
De puntentelling speelt in een gesprek tussen de initiatiefnemer en betrokken ambtenaar geen rol. Ambtelijk wordt een puntentelling slechts gebruikt als hulpmiddel om kwalitatief goede plannen te onderscheiden van plannen die (nog) onvoldoende kwaliteit of toegevoegde waarde hebben.
Wel bespreken we in het gesprek met de initiatiefnemer op welke aspecten het plan nog verbeterpotenties heeft. Niet elk plan heeft de potentie om voor elke pijler voldoende kwaliteit te bereiken. Het is aan de initiatiefnemer om desgewenst invulling te geven aan de ontvangen adviezen.

3. **Is er een verschil in belangrijkheid (gewicht) per te beoordelen onderwerp en zo ja, op welke wijze wordt deze dan duidelijk gemaakt aan de inwoner?**

De beoordeling vindt kwalitatief plaats op verschillende aspecten (pijlers). Er is geen verschil in gewicht. Het gaat primair om de vraag of het plan voldoende of onvoldoende kwaliteit heeft. Elk plan en elke situatie is anders. Plannen zijn bijna nooit onderling vergelijkbaar.
In een toelichtend gesprek wordt ingegaan op de sterke en minder sterke (kwalitatieve) aspecten van het initiatief. Een plan hoeft niet op alle pijlers (maximaal) te scoren om een positief advies te krijgen. Hierdoor kunnen heel diverse plannen op diverse locaties toch voldoende scoren.

4. **Het maar twee keer per jaar beoordelen van initiatieven kan een wachttijd op behandeling geven van maanden. Is dit wel toegestaan en wenselijk?**

Het indienen van een kleinschalig particulier initiatief is gelijk aan het indienen van een principeverzoek. Het is niet bij wet geregeld dat inwoners een principeverzoek (hier een kleinschalig particulier initiatief) kunnen doen. Het behandelen van principeverzoeken door een gemeente is een service en geen verplichting. Wij bieden die service graag aan, omdat dit uitwerkingskosten voor de initiatiefnemer verlaagd. Er bestaan geen wettelijke termijnen voor het beoordelen van principeverzoeken en dus ook niet voor KPI's. Voor een initiatiefnemer is deze manier van werken helder en transparant. Dit is wenselijk. De initiatiefnemers weten nu precies wanneer zij een plan kunnen indienen en wanneer zij een reactie kunnen verwachten. Daarnaast is het van toegevoegde waarde om de diverse plannen met elkaar te kunnen vergelijken.

5. **Wat is er nodig om het aantal beoordelingsmomenten doorlopend te laten plaatsvinden of met een hogere frequentie dan twee maal per jaar?**

Om het aantal beoordelingsmomenten met een hogere frequentie of doorlopend plaats te laten vinden is extra capaciteit nodig. Zoals bij vraag vier is aangegeven, vinden wij het niet wenselijk om het aantal beoordelingsmomenten doorlopend te laten plaatsvinden.

6. **Klopt het dat ervoor is gekozen om inwoners die financieel de mogelijkheid hebben om elders schuren te kunnen slopen en/of maasheggen in het buitengebied te kunnen planten, meer punten scoren?**

In algemene zin wordt gekeken of een initiatief een toegevoegde waarde heeft voor de lokale woonopgaven en de omgeving. Naast de waarde voor de initiatiefnemer.
Het realiseren van toegevoegde waarde op ruimtelijke kwaliteit kan op heel veel verschillende manieren. Een voorbeeld betreft het saneren van (voormalige) agrarische bebouwing, vaak gecombineerd met het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt leegstand en verrommeling van het buitengebied tegengegaan. Dat hoeft overigens niet altijd op dezelfde locatie als het bouwplan te zijn. Een plan wordt bovendien nooit uitsluitend positief beoordeeld op basis van de sloop van schuren. Een ander voorbeeld is het herbestemmen van een karakteristiek pand wat bedraagt aan het behoud van de identiteit van een dorp of locatie. Ook het stimuleren van lokale biodiversiteit kan een toegevoegde waarde geven.

7. **Is er een kaart van Wijchen voor aanvragers waaruit duidelijk blijkt of locatie kansrijk is voor woningbouw, en waaruit blijkt of een locatie in de bebouwde of buiten de bebouwde kom ligt?**

Nee, die kaart is er niet. De locatie is slechts een onderdeel van de totale afweging. Het is een samenspel. De kwaliteit van het plan is doorslaggevend, niet de locatie.

8. **Ten opzichte van de bovengenoemde evaluatie in 2019 zien wij onderstaande onderwerpen graag terug in de komende evaluatie;**
   - Aantal ingediende initiatieven en aantal toegekende initiatieven
   - aantal toegekende woningen voor starters, jongeren en senioren
   - prijsklasse van de toegekend woningen
   - ervaring en mogelijke verbeterpunten van indieners over de methodiek en dienstverlening

In de lokale uitvoeringsagenda wonen 2020 – 2030 wordt er kort ingegaan op de KPI's en het aantal toegekende initiatieven. Bovenstaande onderwerpen nemen wij verder mee in de aanstaande evaluatie. Uit praktisch oogpunt wordt ook de ronde van maart 2021 meegenomen in de evaluatie. In de evaluatie nemen wij ook mee hoe beoordeling van dit soort principeverzoeken onder de Omgevingswet gaat. Waar verbetering – gezien de ervaringen – nog mogelijk is passen wij dit toe.