

De gemeenteraad van Wijchen

18 1 19070 Ruimte en Milieu

Antwoord op Kleinschalige lokale woningbouwinitiatieven van de fractie CDA.

Wijchen, 17 juli 2018

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad unaniem een amendement aangenomen waarin 10% van het woningcontingent is gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. Het college heeft uitvoeringsregels geformuleerd om kleine particuliere initiatieven te toetsen op de aspecten duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en behoefte. Aan de beste initiatieven wordt medewerking verleend. Hierbij wordt gestuurd op de 10%.

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen.

- 1. Wat zijn de gevolgen van toekenning van het extra contingent van 350 woningen in februari 2018 voor de toewijzing van kleinschalige lokale initiatieven? Komt hiermee verandering in het aantal van 84 woningen tot 2025?*

Overeenkomstig het besluit van de raad is 10% van het aantal woningen dat we indicatief*) kunnen realiseren beschikbaar voor kleine particuliere initiatieven. Dit betekent dat er tot 2027 in totaal 110 woningen kunnen worden toegewezen, hiervan zijn op dit moment 25 woningen al toegewezen, zie ook vraag 2.

*) De methode van contingenten is losgelaten, in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. is begin 2018 een 'Richtlijn indicatieve verdeling toevoeging woningen binnen de subregio Nijmegen e.o.' afgesproken. Meer informatie hierover kunt u vinden in de beantwoording van de raadsvragen (18 019071) over de verdeling van woningen in de regio. En de informatienota die maart jongstleden (18 2 11835) aan de gemeenteraad is aangeboden.

- 2. Hoeveel kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn vanaf 2015, aangevraagd en toegewezen, hoeveel woningen betrof dit in totaal én per initiatief en in welke kernen/wijken zijn deze gelegen?*

Sinds het raadsbesluit van 30 juni 2016 (16RZ118) is er in 2016 voor 7 woningen medewerking verleend aan initiatieven die of al in een vergevorderd

stadium waren óf waar bijvoorbeeld verplichtingen uit het verleden bestonden. Vanaf 2017, het moment dat we zijn gaan werken met beoordelingscriteria voor kleinschalige particuliere initiatieven, houden we een gedetailleerder overzicht bij. Zie onderstaande tabel.

	2016	2017		2018	
Kern	Plannen (toegewezen woningen)	Plannen (woningen)	Plannen (toegewezen woningen)	Plannen (woningen)	Plannen (toegewezen woningen)
Wijchen	2(6)	12 (27)	0	12(26)	3(7)
Alverna		1(4)	0	2(6)	0
Balgoij		5(14)	1(1)	7(21)	1(3)
Niftrik		5(15)	1(4)	4(10)	0
Hernen	1(1)	3(4)	1(1)	3(4)	0
Bergharen		4(4)	2(2)	2(2)	0
Batenburg		0(0)	0	1(1)	0
Leur		0(0)	0	1(1)	0
Totaal	3(7)	28(55)	5(8)	32(71)	10

3. *Hoeveel kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn vanaf 2015 afgewezen, hoeveel woningen betrof dit in totaal én per initiatief en in welke kernen/wijken zijn deze gelegen?*

Zie vraag 2.

4. *Om welke redenen zijn deze kleinschalige lokale woningbouw-initiatieven afgewezen?*

Omdat ze minder goed scoorden op de aspecten duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en behoefte.

5. *In het toetsingskader voor kleinschalige lokale initiatieven staan veel abstracte termen waaraan getoetst wordt; Hoe voorkomt het college willekeur bij het toe- en afwijzen van aanvragen?*

Alle initiatieven worden tegen elkaar afgewogen en met elkaar vergeleken op de diverse punten genoemd in het toetsingskader. Het intake-team beoordeelt alle plannen en doet een voorstel aan ons college. De initiatieven die hier het best naar voren komen krijgen medewerking. Dit toetsingskader voorkomt willekeur.

6. *Welke mogelijkheden hebben initiatiefnemers als zij het niet eens zijn met de afwijzing van hun aanvraag?*

Ten eerste kunnen de initiatiefnemers ten alle tijden in gesprek met het intake-team. Het intake-team gaat samen met de initiatiefnemers bekijken of hun plan kan worden geoptimaliseerd. Vervolgens kunnen initiatiefnemers hun plan aanpassen en meedoen aan de volgende toetsingsronde. Als initiatiefnemers een rechtsingang willen hebben kunnen ze een bestemmingsplanherziening aanvragen. Tegen deze afwijzing staat bezwaar en beroep open.

7. *Hoeveel woningen zijn nu nog over voor kleinschalige lokale initiatieven en tot welk jaartal loopt dit?*

Tot 2027 zijn er nog ca. 100 woningen beschikbaar voor kleinschalige particuliere initiatieven.

8. *In hoeverre acht het college de hoeveelheid gereserveerde woningen toereikend om aan de vraag van de Wijchense inwoners voor dit soort initiatieven te kunnen voldoen?*

Zoals de cijfers aantonen ontvangen we meer initiatieven dan de door de raad beschikbaar gestelde ruimte voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Het college is echter van mening dat de ruimte toereikend is. Doordat het aantal bouwtitels beperkt is, is er sprake van schaarste. Die schaarste creëert waarde en die waarde wordt vervolgens geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, bouwen voor behoefte en duurzaamheid. Door middel van de beoordelingssystematiek blijkt helder en eenduidig welke plannen een toegevoegde waarde hebben, en welke plannen onvoldoende bijdragen aan o.a. woonbehoefte, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Alleen de beste plannen komen in aanmerking voor een bouwtitel. Dit is ook in overeenstemming met de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. waarin juist wordt ingezet op behoefte en kwaliteit. We merken dat door toepassing van de beoordelingssystematiek de kwaliteit van de plannen inmiddels aanmerkelijk verbeterd, met name op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Denk bij ruimtelijke kwaliteit ook bijvoorbeeld aan gebiedsoverstijgende verevening. Dat wil zeggen sanering van bebouwing bijvoorbeeld in het buitengebied, in ruil voor de mogelijkheid om in een kern een woning te kunnen bouwen.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,