De gemeenteraad van Wijchen

18 1 21682 Ruimte en milieu

Antwoord op kleinschalige particuliere initiatieven van de fractie VVD Wijchen.

Wijchen, 9 oktober 2018

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap
Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad unaniem een amendement aangenomen waarin 10% van ruimte voor woningbouw 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%. De uitvoeringsregels blijken in de praktijk een goede en transparante werkwijze om initiatieven te beoordelen en tegelijkertijd te sturen op kwalitatief betere plannen.

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

1. *Wat zijn de ervaringen met het nieuwe systeem? Kunt u nu beter en makkelijker de contingenten toewijzen?*

De ervaringen met het systeem zijn positief. Het is een gegeven dat we meer verzoeken voor woningbouw krijgen van inwoners dan dat past binnen het kader van de 10%. Met de uitvoeringsregels streeft het college een eerlijke en tramsparante toewijzing na. Dat wil zeggen dat de plannen met de meeste ruimtelijke kwaliteit, het beste aansluiten bij de woonvisie én voldoende aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Wijchen als eerste worden toegewezen.

Door de huidige manier van toewijzen merken wij dat de kwaliteit van de plannen omhoog gaat. Plannen gaan steeds beter aansluiten bij de woonvisie en duurzaamheidsambities. Ook gaat de ruimtelijke kwaliteit omhoog. Steeds vaker zien we dat bouwplannen gepaard gaan met saneringsopgaven. Steeds minder zien wij aanvragen voor het bebouwen van weides in het buitengebied.

Begin 2018 is de subregionale Woonagenda Nijmegen e.o. vastgesteld. Deze actualisatie betekent voor Wijchen dat het (richtinggevende) aantal woningen dat de gemeente mag toevoegen aan haar voorraad is verhoogd van circa 800 naar 1100. In lijn met het amendement 15RZ075 betekent dit ongeveer 30 woningen extra voor de kleinschalige initiatieven. Tegelijkertijd met de verruiming van de woningbouwprogrammering is ook de behoefte aan versnelling uitgesproken. Om daar invulling aan te geven zet het college de extra ruimte van 30 bouwtitels

portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
informatie: Yvette Sieuwerts
telefoon: 024 751 73 01
e-mailadres: y.sieuwerts@drutenwijchen.nl

direct de komende vijf jaar in. Dat wil zeggen dat we de beschikbare ruimte voor kleinschalige initiatieven de komende vijf jaar verhogen van 8 naar circa 14 woningen per jaar.

2. *Kan het college aangeven hoeveel initiatieven u inmiddels toegewezen/afgewezen heeft, en wat de verschillen in het aantal punten zijn?*

Voor de beantwoording van de vraag over de aantallen verwijzen wij graag naar het antwoord op de schriftelijke vraag van het CDA van 19 juni 2018 (18 19070).

Het puntenaantal verschilt per ronde. Het college merkt op dat het toekennen van punten moet worden gezien als een hulpmiddel om initiatieven ten opzichte van elkaar te wegen. De best scorende initiatieven zitten rond de 60 punten en de slechts scorende rond de 5 punten. De initiatieven die tot dusverre zijn toegewezen hadden een minimaal puntenaantal van rond de 40 punten.

3. *Nu u enige ervaring heeft met dit systeem, is het in uw ogen voor de initiatiefnemers realistisch om op alle punten te scoren? Of dient deze manier van toewijzen geëvalueerd te worden?*

Nee het is niet realistisch om op alle onderdelen van de toetsing punten te scoren. Maar zo is het systeem ook niet bedoeld. Er zijn drie toetsingskaders, ruimtelijke kwaliteit, behoefte (i.r.t. de woonvisie) en duurzaamheid met elkaar verweven. Plannen kunnen op elk van deze onderdelen punten scoren. Doorgaans blinkt een plan wat meer uit op het een aspect. Een voorbeeld:

Voorbeeld: Het verbouwen van een monumentale schuur tot woning, een bijbehorende grote schuur met asbest wordt gesaneerd. De schuur ligt aan de rand van de bebouwde kom.
Hier kan maximaal worden gescoord op behoud van monumentale waarde en locatie. Ook wordt er gesaneerd wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit zal dit plan erg goed scoren.
De duurzaamheidsambities bij het verbouwen van een monument kunnen doorgaan minder eenvoudig worden gerealiseerd dan bij nieuwbouw. Enige maatregelen zijn wel mogelijk. Op het aspect duurzaamheid scoort het initiatief wel, maar niet maximaal.
Het gaat om een grote ééngezinswoning. Dit sluit niet aan bij de behoefte uit de woonvisie. Daarvoor scoort het initiatief dan niet. Mogelijk is er wel een eindgebruiker in beeld, dit kan er toch voor zorgen dat het initiatief voor behoefte nog een beperkt aantal punten krijgt toegewezen.

Na elke toetsingsronde kijken we kritisch naar de wijze van toetsen. Zo konden initiatiefnemers de vorige ronde nog scoren op het gasloos uitvoeren van een nieuwe woning. Inmiddels is dit wettelijk verplicht. Voor het gasloos uitvoeren kunnen daarom geen punten meer worden verdiend.

4. Wordt bij het toekennen van punten aan initiatieven rekening gehouden met het evenredig aan bod komen van toewijzingen in wijken / kernen, of gebeurt het toekennen van punten volledig objectief? Kunt u ons aangegeven hoe de punten gescoord worden?

Het toekennen van punten gebeurt volledig objectief.

Eén van de onderdelen waarop kan worden gescoord binnen het onderdeel behoefte is de toegevoegde waarde voor de lokale leefbaarheid. Leefbaarheid kan zich per dorp of wijk verschillend manifesteren. Voor dorpen gelden vooral aspecten zoals instandhouding van voorzieningen en economische vitaliteit. In wijken gaat het meer om (sociale) veiligheid en diversiteit. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar wat er al aan plannen loopt of recent is ontwikkeld.

Wordt er al op andere wijze voorzien in aanbod dat bijdraagt aan de leefbaarheid? Overigens zullen leefbaarheidsvraagstukken die samenhangen met woningbouwontwikkeling voor dorpen in veel gevallen relevanter zijn dan voor wijken. In de definitieve besluitvorming rondom de toekenning van bouwtitels zal gekeken worden in welke mate de titels evenredig over de dorpen worden verdeeld. We proberen te voorkomen dat er in één jaar alle titels naar één kern toe gaan.

De initiatieven worden op de volgende onderdelen beoordeeld:

Ruimtelijke kwaliteit:	1. Ligt de locatie in de bebouwde kom of in het buitengebied? Bouwen in of aansluitend aan de bebouwde kom heeft de voorkeur. 2. Is er sprake van transformatie of herbestemming? Worden er oude gebouwen gesaneerd? 3. Is het functieveranderingsbeleid van toepassing? 4. Draagt het plan bij aan de instandhouding van een monument of van gebouwen met cultuurhistorische waarde? 5. Is er sprake van een passende ontwikkeling en/of een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving?
Behoefte:	6. Sluit het initiatief aan bij de Woonvisie? 7. Draag het initiatief bij aan de lokale leefbaarheid van het dorp of de wijk? 8. Is er een eindgebruiker/bewoner in beeld?
Duurzaamheid:	9. Is het plan duurzaam en wordt er innovatief omgegaan met de (bouw)mogelijkheden? 10. Is er sprake van een tijdelijk concept?

Namens

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