

Informatienota

Datum vergadering	: 27 juni 2023
Registratienummer	: GZDGWB942077/957885
Informatienummer	: IN050
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: het nieuwe afwegingskader
Onderwerp	: Afwegingskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven

Onderwerp

Afwegingskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven

Kennisnemen van

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 mei 2023 het voorheen toegepaste afwegingskader voor de beoordeling van kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven aangepast.

Inleiding

Het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de komende jaren (in eerste instantie tot 2030) is overwegend vastgelegd in diverse bouwprojecten waarvoor de afgelopen jaren besluitvorming heeft plaatsgevonden. U bent hierover onlangs (9 mei) in een beeldvormende raadsvergadering bijgepraat.

Naast deze hoofdstroom van veelal projectmatige bouwactiviteiten is er in lijn met de op 15 december 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie West Betuwe ook (beperkte) ruimte voor kleinschalige particuliere woningbouwplannen. Uitgegaan werd van ongeveer 25 woningen per jaar. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het toevoegen van permanente woningen/wooneenheden en niet om tijdelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld (pré)mantelzorgwoningen.

Om de schaarse ruimte voor de extra woningen zo objectief mogelijk te verdelen, én daarbij tevens oog te houden voor een goede ruimtelijke ordening, is eerder in 2021 een afwegingskader door het college vastgesteld. Dit kader verving op zijn beurt weer een daarvoor gebruikt puntensysteem dat achteraf tot veel interpretatieverschillen leidde.

In het coalitieakkoord West Betuwe 2022-2026 is aangegeven om zorg te dragen voor een versnelling van de woningbouw, passend bij de schaal van de kernen. Mede in dat verband is daarbij aangekondigd dat het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven wordt herzien.

Binnen de hoofdopzet van het bestaande afwegingskader is bekeken in hoeverre door versoepelingen van opgenomen voorwaarden/normen tot meer ruimte voor particuliere plannen kan ontstaan. Daarbij is gebruik gemaakt van de ervaringen van de afgelopen jaren wat betreft soort ingediende plannen en de redenen waarom sommige plannen werden afgewezen.

Kernboodschap

Het voorheen geldende afwegingskader voor de beoordeling van particuliere woningbouwinitiatieven is op onderdelen herzien, waardoor er meer mogelijkheden zijn om woningen te realiseren vooral in de vorm van inpandig splitsingen van bestaande woningen en andere vastgoedobjecten.

Consequenties

De versoepelingen zitten in zijn algemeenheid in de volgende wijzigingen:

- Panden komen eerder in aanmerking voor inpandige splitsing in meerdere wooneenheden door:
 - De minimum inhoud van het te splitsen pand wordt verlaagd van 1000 m³ naar 750 m³;
 - Bij woningen wordt meer ruimte geboden om ook aanbouwen e.d. die aan het hoofgebouw vastzitten in te brengen bij het splitsingsverzoek;
 - De nieuw te realiseren wooneenheid mag kleiner worden dan volgens het vorig afwegingskader. Was hiervoor algemeen sprake van een minimum benodigde inhoud van 300 m³, in het aangepaste kader wordt een minimum gebruiksoppervlakte van 40 m² voorgesteld (= ± 120 m³).
- Naast gemeentelijke- en rijksmonumenten krijgen ook beeldbepalende panden meer mogelijkheden voor splitsing.
- Na sloop van boventallige bijgebouwen bij woningen (veelal vooral voormalige agrarische opstallen) in de bebouwde kom komt men eerder in aanmerking voor een bouwtitel. Voorheen was sloop van 500 m² nodig. In het nieuwe afwegingskader levert sloop tussen de 250 en 500 m² al een bouwtitel op, en bij sloop van meer dan 500 m² komt er een tweede woning bij.

Versoepeling wordt ook bereikt door het besluitvormingsproces te versnellen en te vereenvoudigen. Inpandige splitsingen in de bebouwde kom kunnen, na een positieve ambtelijke toets aan het afwegingskader, zonder verdere tussenkomst van het college worden afgehandeld (door ODR).

Financiën

Het afwegingskader zelf heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Het afwegingskader is mede bedoeld om mensen te helpen bij het vooraf kunnen inschatten of hun plannen tot woningbouw kansrijk zijn. Het is daarom van belang dat dit kader ook voor derden beschikbaar komt. In ieder geval zal het document op verzoek digitaal beschikbaar worden gesteld, maar aanvullend zal op de gemeentelijke website hier aandacht aan worden besteed. De wijze waarop wordt nog uitgewerkt.

Vervolg

Het afwegingskader zal in ieder geval de komende jaren 2023-2024 worden toegepast. Daarna zal worden beoordeeld of verdere aanpassingen noodzakelijk zijn.

Bijlage(n)

- Het nieuwe afwegingskader (2023), documentnr. : 942114

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de gemeentesecretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop