

Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf

AFWEGINGSKADER

PARTICULIERE WONINGBOUWINGBOUWINITIATIEVEN EN RUIMTELIJKE
KWALITEITSVERBETERING

CONSULTATIEVERSIE – JUNI 2024



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	3
2	Aanleiding.....	4
3	Doelstelling.....	5
4	Reikwijdte.....	6
5	Opbouw.....	7
6	Instrumentarium	8
6.1	‘Ruimte voor Ruimte’	8
6.1.1	Provinciale maatregel ‘Ruimte voor Ruimte’	8
6.1.2	Gemeentelijk principe ‘Ruimte voor Ruimte’	9
6.2	Maatwerk ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit.....	10
7	Concrete toepassing principe van ‘Ruimte voor Ruimte’	11
8	Maatwerk bij herontwikkeling niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen.....	12
8.1	Reikwijdte.....	12
9	Maatwerk bij toevoeging 4 of meer woningen	14
9.1	Reikwijdte.....	14
9.2	Randvoorwaarden.....	14
9.2.1	Omgevingsaspecten	14
9.2.2	Betaalbaar bouwen	16
9.3	Afwegingen.....	19
9.3.1	Volkshuisvestelijk criterium	19
9.3.2	Omgevingscriteria	21
BIJLAGE 1	Beoordelingsformulier.....	31
BIJLAGE 2	Stroomschema.....	34

1 INLEIDING

Een particulier bouwinitiatief begint bij een initiatiefnemer die een ontwikkelwens heeft. Mogelijke aanleidingen voor een particuliere bouwinitiatieven zijn:

- grondbezit in combinatie met een wens om één of meerdere woningen te realiseren.
- herontwikkeling als gevolg van bedrijfsbeëindiging, bedrijfssanering of bedrijfsverplaatsing. Hierbij moet een nieuwe functie gevonden worden voor vrijkomende bedrijfslocaties. Het kan hierbij gaan om nieuwbouw of hergebruik van bestaande bebouwing.

Een ontwikkelwens wordt door een initiatiefnemer uitgewerkt in een concreet principeverzoek. Dit principeverzoek dient een initiatiefnemer bij de gemeente in. De gemeente neemt dit principeverzoek vervolgens in behandeling. Bij de inhoudelijke beoordeling toetsen wij of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder toetsen wij of wordt voldaan aan regelgeving en beleid van andere overheden. Als dit het geval is, dan wordt gekeken in hoeverre sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en bepalen wij welke bijdrage het initiatief levert aan beleidsdoelstellingen. Wij nemen vervolgens een principestandpunt in. Hierbij zijn de volgende uitkomsten mogelijk: een voorwaardelijk positief principestandpunt, een positief principestandpunt, een negatief standpunt of een advies om het verzoek aan te passen waardoor de haalbaarheid wordt vergroot.



Bij de beoordeling of er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering kijken wij naar ruimtelijke kwaliteit in de bestaande en toekomstige situatie. Wij beoordelen of een verandering in ruimtelijke kwaliteit leidt tot verbetering. Als sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dan bepalen wij vervolgens in welke mate het initiatief aan onze beleidsdoelstellingen voldoet. Daarbij wordt tevens gekeken naar specifieke kaders en richtlijnen, zoals de Woonzorgvisie. Verder wordt beoordeeld of het gevraagde aantal woningen is gerechtvaardigd op basis van verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

2 AANLEIDING

De directe aanleiding voor het opstellen van het voorliggende afwegingskader is een opdracht van de gemeenteraad. Deze opdracht ligt besloten in de op 22 juni 2023 aangenomen motie '*Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties*' (nr. 2023-047). De gemeenteraad heeft het college gevraagd kaders en uitgangspunten uit te werken voor omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte. Verder staat in het collegeprogramma 2022-2026 dat beleid wordt verruimd voor het omzetten van opstallen van voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte.

Met het voorliggende afwegingskader wordt uitvoering gegeven aan de motie '*Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties*'. Tevens wordt uitvoering gegeven aan een ambitie uit het collegeprogramma.

3 DOELSTELLING

De doelstelling van dit afwegingskader is om een leidraad te bieden voor het beoordelen van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk. De motivering van maatwerk wordt hiermee inzichtelijker en beter uitlegbaar. Dit afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen. De criteria maken de afweging inzichtelijk, maar deze criteria geven daarmee niet automatisch de conclusie van de afweging.

4 REIKWIJDTE

Dit afwegingskader is van toepassing op bouwinitiatieven van particuliere initiatiefnemers op basis van maatwerk. In dit afwegingskader onderscheiden wij twee vormen van maatwerk. Enerzijds gaat het om maatwerk bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in de kernen. Anderzijds gaat het om maatwerk bij het toevoegen van 4 of meer woningen. Wij maken onderscheid tussen initiatieven tot 3 woningen en initiatieven van 4 woningen of meer, omdat bij initiatieven waarbij minder dan 3 woningen worden toegevoegd geen afronding gemaakt kan worden bij het voldoen aan de voorwaarde van betaalbaar bouwen (waarbij minimaal 65% betaalbare bouw moet worden gerealiseerd).

Naast dat in dit afwegingskader ingegaan wordt op maatwerk, is dit afwegingskader een verbijzondering van beleidsuitgangspunten voor transformatie van niet voor bewoning bestemde panden in kernen, zoals nader is uitgewerkt in de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*. Hierbij gaat het om transformaties waarbij 4 woningen of meer worden toegevoegd. Bij transformaties waarbij 1 tot en met 3 woningen worden toegevoegd kan op grond van regels over het Woonfonds sprake zijn van afdracht.

Bij maatwerk voor herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen (waarbij minder dan 4 woningen worden toegevoegd) geldt dat maatwerk kan worden gecombineerd met het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Bij maatwerk voor het toevoegen van 4 of meer woningen geldt dat maatwerk niet kan worden gecombineerd met het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Dit betekent daarmee dat geen aanspraak kan worden gemaakt op bouwrechten.

Een particuliere initiatiefnemer kan een individuele ontwikkelaar zijn of een collectief van initiatiefnemers (CPO). In het collegeprogramma 2022-2026 is genoemd dat de gemeente Nieuwkoop bouwen volgens collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleert. Dit afwegingskader geldt daarom ook voor CPO.

In gevallen die onvoorzien zijn kan het college besluiten om het afwegingskader niet van toepassing te verklaren.

Dit afwegingskader is niet van toepassing op bouwinitiatieven die gericht zijn op:

- Hergebruik van bestaande bebouwing (transformatie) in kernen en herbestemming van panden met functies als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk'.
- Omzetting van (agrarische) bedrijfswoningen in burgerwoningen. Hierbij gaat het enkel om een wijziging van het gebruik van bestaande woningen.
- Toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.
- Huisvesting van arbeidsmigranten.
- Splitsing van bestaande woningen in kernen, zoals bepaald en opgenomen in *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*.

Initiatieven die strekken tot woningsplitsing in kernen beoordelen wij op basis van uitgangspunten zoals zijn vastgelegd in de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*.

- Woonzorginitiatieven

Woonzorginitiatieven toetsen wij aan de hand van richtlijnen en uitgangspunten die onderdeel zijn van de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024*. Als de conclusie is dat sprake is van een woonzorginitiatief als bedoeld in de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024*, dan kan dit vervolgens meewegen in de afweging binnen de reikwijdte van dit kader.

5 OPBOUW

Dit document gaat allereerst in op het instrumentarium. Hierbij maken wij onderscheid tussen het toepassen van 'Ruimte voor Ruimte' en het toepassen van maatwerk.¹ Vervolgens gaan wij in op maatwerk bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen en maatwerk bij het toevoegen van 4 of meer woningen. Aan de hand van afwegingen geven wij inzicht in de inhoudelijke beoordeling van maatwerk bij het toevoegen van 4 of meer woningen.

¹ Zie hoofdstuk 6.1. een uitleg van 'Ruimte voor Ruimte' en zie in hoofdstuk 6.2 voor een uitleg van maatwerk.

6 INSTRUMENTARIUM

Particuliere bouwinitiatieven kunnen op verschillende manieren ontstaan. In dit hoofdstuk gaan wij nader in op 'Ruimte voor Ruimte' en maatwerk. Onder maatwerk valt tevens transformatie van niet voor bewoning bestemde panden.

In de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* is de beleidsregel opgenomen dat het toekennen van nieuwe functies aan niet voor bewoning bestemde panden in kernen mogelijk is. Er zijn geen mogelijkheden voor het toekennen van nieuwe functies aan niet voor bewoning bestemde panden in kernen, in geval sprake is van:

- Transformatie van panden binnen centrumgebieden. Uitgezonderd zijn panden waarvan uit de detailhandelsvisie blijkt dat deze niet langer in een behoefte voorzien
- Transformatie van panden op bedrijventerreinen.

Bij geen of een onvoldoende aandeel sociale woningbouw kan een afdracht in het Woonfonds van toepassing zijn. Dit afwegingskader is een verbijzondering van de beleidsregel uit de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* over transformatie bij het toevoegen van 4 woningen of meer.

In de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* wordt verder ingegaan op het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. In hoofdstuk 6.1 gaan wij hier nader op in.

6.1 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

6.1.1 PROVINCIALE MAATREGEL 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

De maatregel 'Ruimte voor Ruimte' is in 2003 ontstaan als een provinciale regeling voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee kregen eigenaren van oude bedrijfsopstallen de mogelijkheid om deze bedrijfsopstallen te saneren. Ter compensatie van de saneringskosten waren er mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. In de loop der jaren is 'Ruimte voor Ruimte' tevens meer een middel geworden voor particulieren om woningen toe te voegen door handel in bouwrechten.

Het onder voorwaarden toekennen van bouwmogelijkheden voor woningen was ingegeven vanuit de gedachte dat eigenaren van oude bedrijfsopstallen hiermee de saneringskosten konden compenseren. Dit moest zorgen voor een stimulans om verouderde bedrijfsopstallen/glasopstanden daadwerkelijk op te ruimen. Daarnaast werd met 'Ruimte voor Ruimte' perspectief geboden aan kleinschalige-/verouderde glastuinbouwbedrijven zonder bedrijfsopvolger. Na bedrijfsbeëindiging, het slopen van opstallen en het wegbestemmen van planologische mogelijkheden voor glastuinbouw, konden bouwrechten voor woningen toegekend worden. Wij hanteerden hierbij een door de provincie vastgestelde ruilvoet. Deze ruilvoet was als volgt: 5.000m² gesloopt en wegbestemd glas = één woning, of 1.000m² aan gesloopte bedrijfsopstallen = één woning. Met 'Ruimte voor Ruimte' kon een woning met een standaard-inhoudsmaat van 750m³ toegevoegd worden.

Voor toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' gold dat glasopstanden niet gesloopt mochten zijn vóór 1 januari 2003. Verder gold dat glasopstanden niet gerealiseerd mochten zijn ná 1 januari 2007. Ook gold dat het maximale aantal woningen op één locatie was begrensd op drie.

In 2014 is 'Ruimte voor Ruimte' als afgebakende provinciale regeling ingetrokken. Wel is het principe van 'Ruimte voor Ruimte' blijven bestaan in het provinciale omgevingsbeleid. Mogelijkheden voor toepassing

van 'Ruimte voor Ruimte' zijn verruimd, mits de initiatieven bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor kregen gemeenten feitelijk meer ruimte om zelf te bepalen of er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de reikwijdte van het provinciale omgevingsbeleid. Hierbij geldt dat in er ieder geval sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als het initiatief voldoet aan de oorspronkelijke voorwaarden van de provinciale maatregel 'Ruimte voor Ruimte'. De vaste ruilvoet geldt als norm op basis waarvan wij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering kunnen objectiveren.

6.1.2 GEMEENTELIJK PRINCIPE 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

De raad heeft met het vaststellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Nieuwkoop kaders bepaald voor het toevoegen van woningen door derden. Dit betreft het principe van 'Ruimte voor Ruimte' op basis van de voorwaarden die oorspronkelijk door de provincie zijn bepaald. De door de provincie gehanteerde ruilvoet is daarmee in stand gelaten. Toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is door de raad in een afgekaderde vorm gedelegeerd naar het college door middel van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. De raad is echter bevoegd gezag als de initiatiefnemer compensatiewoningen op een andere plek wil bouwen dan op de plek waar een bedrijf is gesaneerd. Hiervan kan sprake zijn in geval de ontwikkelende partij, die bouwrechten heeft overgenomen, geen grondpositie heeft op de locatie waar een bedrijfssanering heeft plaatsgevonden. Naast 'Ruimte voor Ruimte' kan de raad besluiten om planologische medewerking te verlenen aan andere particuliere woningbouwinitiatieven op basis van maatwerk.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Gevolg hiervan is dat alle Nieuwkoopse bestemmingsplannen per 1 januari 2024 onderdeel zijn geworden van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop. Tot en met uiterlijk 31 december 2031 is voor het Omgevingsplan Nieuwkoop sprake van een overgangsfase. Het Omgevingsplan Nieuwkoop zal tijdens deze periode bestaan uit het omgevingsplan van rechtswege met een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop bestaat uit de bestemmingsplannen, een aantal gemeentelijke verordeningen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Regels van het tijdelijk deel zetten wij uiteindelijk over naar het nieuwe deel, zodat hiermee het volwaardig Omgevingsplan Nieuwkoop ontstaat.

Gevolg van de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dat het planologisch instrument *wijzigingsplan* is komen te vervallen.² Hierdoor kunnen wij de wijzigingsbevoegdheden niet meer toepassen. Dit heeft tot gevolg dat de besluitvorming nu bij de raad ligt in plaats van bij het college. Per 1 januari 2024 kunnen wij enkel met een wijziging van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop invulling geven aan het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Alleen met een wijziging van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop kunnen wij planologische mogelijkheden voor glastuinbouw uitsluiten.

² De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid in een omgevingsplan op te nemen. De Omgevingswet bevat een algemene regeling voor de raad om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders. Dit regelt artikel 2.8 Omgevingswet.

6.2 MAATWERK TER BEVORDERING VAN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Of sprake is van 'Ruimte voor Ruimte' of van maatwerk hangt geheel af van specifieke feiten en/of omstandigheden. Dit wordt mede ingegeven door de aard en het soort initiatief, de te bereiken ruimtelijke kwaliteitsverbetering, de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied bij niet-agrarische bedrijfslocaties en de mate waarin het initiatief bijdraagt aan beleidsdoelstellingen.

Voorbeelden van maatwerkinitiatieven uit de afgelopen jaren zijn onder andere:

- Achterweg 4, Nieuwkoop: het transformeren van een kerkgebouw in 15 appartementen.
- Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen: sloop van een bedrijfspand en het realiseren van 6 appartementen (goedkope koop).
- Voorwegzone, Noorden: het realiseren van 30 vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen en omzetting 4 bedrijfswoningen in burgerwoningen als gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt zijn privaatrechtelijke afspraken.
- Landlustpad, Langeraar: het saneren van glastuinbouw en het toevoegen van 8 grondgebonden woningen op basis van privaatrechtelijke afspraken.
- Paradijsweg, Langeraar (gebiedsontwikkeling Paradijsweg-Westzijde): het toevoegen van 41 grondgebonden woningen als gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt zijn privaatrechtelijke afspraken.

7 CONCRETE TOEPASSING PRINCIPE VAN 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

Voordat wij de kaders en uitgangspunten geven voor een beroep op maatwerk, gaan wij eerst nader in op het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

In de gemeente Nieuwkoop is veel glastuinbouw aanwezig. De glastuinbouwsector is in ontwikkeling en dit heeft invloed op het areaal aan glas. Op diverse locaties in de gemeente zijn kleinschalige en/of verouderde glastuinbouwbedrijven aanwezig. Bedrijfsopvolging is niet altijd verzekerd. Dit zorgt ervoor dat bepaalde glastuinbouwbedrijven naar verwachting verdwijnen, terwijl andere glastuinbouwbedrijven worden overgenomen door een bedrijfsopvolger. Ontwikkelingen in de glastuinbouwsector zorgen ervoor dat glastuinbouwlocaties vrijkomen. Dit biedt mogelijkheden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

Voordat toepassing wordt gegeven aan 'Ruimte voor Ruimte' vindt er een locatietoets plaats. Er kan alleen een woning of meerdere woningen (maximaal 3) worden toegevoegd op basis van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' als de beoogde bouwlocatie daarvoor geschikt is. Daarnaast moet sprake zijn van voldoende compensatie in de vorm van bouwrechten. Het gaat hierbij om 5.000m² gesloopt en wegbestemd glas of 1.000m² aan gesloopte en wegbestemde bedrijfsopstallen. Glasopstanden of andere bouwwerken mogen niet gesloopt zijn voor 1 januari 2003 of gerealiseerd zijn na 1 januari 2007.

In de afgelopen jaren hebben wij op diverse locaties toepassing verleend aan het 'Ruimte voor Ruimte'. Zo is 'Ruimte voor Ruimte' onder meer toegepast op de volgende locaties:

- Geerweg naast 20, Ter Aar (1 woning)
- Hogedijk 9, Zevenhoven (3 woningen)
- Hortensiastraat 4/4a, Papenveer (2 woningen)
- Jonge Zevenhovenseweg 1, Zevenhoven (1 woning)
- Nieuwveens Jaagpad 13, Nieuwveen (3 woningen)
- Noordse Dorpsweg naast 12b, Noorden (1 woning)
- Oostkanaalweg 5, Ter Aar (3 woningen)
- Ringdijk naast 2b, Ter Aar (1 woning)
- Schilkerweg 6, Ter Aar (1 woning)
- Voorweg 23, Noorden (1 woning)

Bovenstaand overzicht is geen uitputtende opsomming van situaties waarbij toepassing is gegeven aan het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

Bouwrechten voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' worden door ons geregistreerd. Dat bouwrechten geregistreerd staan, wil niet zeggen dat deze bouwrechten ook daadwerkelijk ingezet worden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Een overweging om bouwrechten te laten registreren is zekerheidsstelling voor initiatiefnemer.

Wij ontvangen doorlopend verzoeken voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Zo lang er nog voldoende glas is om te saneren, zal deze stroom van verzoeken aanhouden. De mogelijkheid van toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is een stimulans om verouderd/kleinschalig glas op te ruimen, zodat verrommeling voorkomen wordt.

8 MAATWERK BIJ HERONTWIKKELING NIET-AGRARISCHE BEDRIJFSLOCATIES IN KERNEN

8.1 REIKWIJDTE

Voor vestiging van bedrijven met een grotere omvang dan een beroep of een bedrijf aan huis hebben wij in beginsel vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. Dit betekent echter niet dat wij alle bedrijvigheid met een grotere omvang dan een beroep of bedrijf aan huis buiten de bedrijventerreinen ongewenst vinden. Wel betekent dit dat bepaalde bedrijven buiten de bedrijventerreinen ruimtelijk gezien wellicht niet op een passende locatie zitten. Een voorbeeld hiervan zijn bepaalde bedrijfslocaties binnen de kernen.

Bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen kan maatwerk geboden worden voor het toevoegen van maximaal één (extra) woning ter compensatie van bedrijfsbeëindiging/bedrijfssanering.³ Deze compensatie is dus gekoppeld aan het verdwijnen van de bedrijfsfunctie en is niet afhankelijk van de omvang van de bebouwing. Onder saneren verstaan wij het staken van de bedrijfsvoering op een bedrijfslocatie en het slopen van bedrijfsopstallen.⁴ Deze vorm van maatwerk passen wij alleen toe bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in de kern. De volgende gevallen vallen *niet* onder deze regeling:

- Locaties op bedrijventerreinen;
- Bedrijfsmatige functies die anders zijn bestemd dan 'Bedrijf' (bijvoorbeeld bestemd als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk'),
- Agrarische bedrijven (in de kern);
- Hergebruik van bestaande bebouwing (dus geen volledige sloop van bedrijfsopstallen).

Voor hergebruik van bestaande bebouwing (transformatie) in kernen en herbesteding van panden met functies als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' zijn andere instrumenten beschikbaar (*Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*) die niet binnen de strekking van dit afwegingskader vallen.

Per bedrijfslocatie die gesaneerd wordt, wordt één bouwrecht voor een woning toegekend (specifiek voor de te saneren locatie). De woning moet worden teruggebouwd op dezelfde locatie en kan niet elders worden teruggebouwd. Als de wens bestaat om meer dan deze woning te realiseren, dan moeten hiervoor bouwrechten worden ingezet conform de 'Ruimte voor Ruimte' ruilvoet. Hiervoor kunnen de bouwrechten gebruikt worden van de bedrijfslocatie zelf, maar ook bouwrechten die elders in de gemeente zijn aangekocht. Naast 'Ruimte voor Ruimte' zijn er nog mogelijkheden voor het toevoegen van 4 of meer woningen op basis van maatwerk (zie voor een uitwerking van deze regeling in hoofdstuk 9).

³ Bij ligging in de kern gaat het om locaties die gelegen zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt niet gekeken naar komgrenzen. Indicatief voor een duiding van het stedelijk gebied is de kaart van de provincie Zuid-Holland (zie 'Ruimte - Bestaand stads- en dorpsgebied' als onderdeel van de Staat van Zuid-Holland). Echter kan deze kaart op onderdelen afwijken van wat op grond van de definitie van 'stedelijk gebied' uit het Bkl onder het 'stedelijk gebied' verstaan moet worden. In ieder geval worden linten, die niet zijn opgenomen op de kaart van de provincie Zuid-Holland, volgens de wettelijke definitie van 'stedelijk gebied' ook tot het stedelijk gebied gerekend.

⁴ Het staat een bedrijf uiteraard vrij om zich op een andere geschikte locatie binnen- of buiten de gemeente te vestigen.

Aan de maximale omvang van de woning zijn wel voorwaarden verbonden. Hiervoor wordt gekeken naar bouw mogelijkheden op grond van het Omgevingsplan. Daarnaast wordt gekeken naar de ruimtelijke geschiktheid van een locatie. Hierbij moet worden voldaan aan de randvoorwaarden zoals geformuleerd in hoofdstuk 9.2.1.1 (locatietoets), 9.2.1.2 (ontsluiting) en 9.2.1.3 (parkeren). Wanneer een locatie ruimtelijk niet geschikt blijkt te zijn, kan er geen beroep gedaan worden op het toepassen van deze vorm van maatwerk.

9 MAATWERK BIJ TOEVOEGING 4 OF MEER WONINGEN

9.1 REIKWIJDTE

Maatwerk bij toevoeging van 4 of meer woningen is van toepassing op alle particuliere bouwinitiatieven waarbij 4 of meer woningen toegevoegd worden.

Dit afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen. De criteria maken de afweging inzichtelijk, maar deze criteria geven daarmee niet automatisch de conclusie van de afweging. Het is daarmee niet zo dat zo wij optellen hoe vaak een initiatief is gewaardeerd met 'ja', 'nee', 'niet van toepassing', 'laag', 'middel' of 'hoog' en dat dit bepalend is voor de uitkomst. In [bijlage 1](#) is een beoordelingsformulier opgenomen. Hierin is ruimte opgenomen om bepaalde afwegingen toe te lichten. In [bijlage 2](#) is een stroomschema opgenomen.

9.2 RANDVOORWAARDEN

Net zoals bij 'Ruimte voor Ruimte' gelden bij toepassing van maatwerk enkele randvoorwaarden. Aan deze randvoorwaarden moet het initiatief in ieder geval voldoen. Vervolgens volgt een verdere inhoudelijke beoordeling aan de hand van concrete afwegingen. Bij beoordeling van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk toetsen wij aan:

- De op dat moment actuele wet- en regelgeving;
- Het op dat moment actuele beleid;
- De op dat moment actuele bedragen, percentages en verhoudingen.

In geval in dit kader een specifieke regeling wordt genoemd en deze regeling is vervangen door een opvolgende regeling, dan betekent deze opvolgende regeling bij de toetsing wordt betrokken.

9.2.1 OMGEVINGSASPECTEN

9.2.1.1 *Randvoorwaarde 1: Het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden en er is geen sprake van een belemmering van functies (locatietoets)*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De eerste randvoorwaarde is dat het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden, zoals de nationale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast mag geen sprake zijn van een belemmering van functies. Feitelijk is dit een locatietoets. Dat geen sprake mag zijn van een belemmering van functies werkt twee kanten op. Enerzijds betekent dit dat het initiatief bestaande rechten niet mag beperken door toevoeging van een nieuwe functie. Zo moet rekening worden gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende functies. Anderzijds betekent dit dat bij toevoeging van woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende functies mogen niet het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. Is de conclusie dat sprake is van een belemmering van functies of is de conclusie dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dan betekent dit dat wij geen medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

9.2.1.2 *Randvoorwaarde 2: Er is sprake van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De tweede randvoorwaarde is dat sprake moet zijn van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Hierbij gaat het niet alleen om de gebruiksfase, maar ook om de bouwfase. Dit laatste geldt met name voor smalle en/of doodlopende wegen waar bouwverkeer overheen moet.

Bij beoordeling van een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk wordt een verkeersadvies opgesteld. Indien sprake is van een gemotiveerd negatief advies, dan betekent dit dat wij geen medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

9.2.1.3 *Randvoorwaarde 3: Het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De derde randvoorwaarde is dat het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid. In de *Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021* (en opvolgende regelingen) is het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop geformuleerd. In het parkeerbeleid zijn concrete parkeernormen opgenomen. Indien in een opvolgende versie van het huidige parkeerbeleid andere normen gelden, dan toetsen wij aan de nieuwe normen.

Bij een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk brengen wij een gemotiveerd advies uit na toetsing van dit initiatief aan het actuele parkeerbeleid. De volgende conclusies zijn mogelijk:

- Het initiatief voorziet in de parkeerbehoefte, waarbij:
 - o de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld op eigen terrein, of;
 - o de parkeerbehoefte deels wordt ingevuld op eigen terrein en deels wordt ingevuld binnen het openbaar gebied dat behoort tot het projectgebied, of;
 - o de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld binnen het openbaar gebied dat behoort tot het projectgebied.
- Het initiatief voorziet niet in de parkeerbehoefte.

Als onze conclusie is dat het initiatief niet voorziet in de parkeerbehoefte, dan betekent dit dat wij geen medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

9.2.2 BETAALBAAR BOUWEN

9.2.2.1 Randvoorwaarde 4: Het initiatief voldoet aan betaalbaar bouwen

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De vierde randvoorwaarde is dat moet worden voldaan aan betaalbaar bouwen. Wij vinden het van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In regionaal verband zijn daarom de volgende afspraken gemaakt over de betaalbaarheid in nieuwbouwplannen:

- 30% sociale huur (tot de liberalisatiegrens)
- 35% betaalbaar
- 35% vrij invulbaar

30% woningbouw in het segment sociale huur

Woningcorporaties binnen de gemeente Nieuwkoop (Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop) zijn voorkeurspartijen bij particuliere initiatieven. Dit is afgesproken bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Door woningcorporaties in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken, kan worden ingespeeld op de behoefte.

35% woningbouw in het betaalbare segment

Hiermee wordt bedoeld: middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Er is een tekort aan woningen voor middeninkomens. Het gaat hierbij vooral om de groep met een inkomen tussen de € 40.765,- en € 71.000,- op jaarbasis. Deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. Uit het woningmarktonderzoek⁵ komt een behoefte naar voren van ongeveer 35%. Het gaat hier om woningen in de volgende geïndexeerde prijsklasse:

- middenhuur: huur tot € 1.158,74 per maand⁶
- goedkope koop: vrij-op-naamprijs tot € 291.441,90⁷
- betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot € 390.000,-⁸

Voor 1 tot en met 3 woningen is het niet realistisch om te voldoen aan de percentages voor betaalbaarheid zoals regionaal afgesproken. Voor het toevoegen van 1 tot en met 3 woningen zien wij alleen kansen/mogelijkheden in toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

⁵ Regionaal woningmarktonderzoek 2021 Holland Rijnland

⁶ Prijspeil 2024. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

⁷ Prijspeil 2024. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

⁸ Prijspeil 2024. Dit bedrag is de definitie van betaalbare koop, zoals wordt toegepast door de Rijksoverheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

Voor plannen met 4 t/m 11 woningen moet worden voldaan aan minimaal 65% betaalbare bouw. Hieronder vallen zowel sociale huur, als middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop.

Iedere nieuwe woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel betaalbare woningbouw. Dit aandeel wordt als volgt bepaald:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat naar boven wordt afgerond voor het percentage wat betaalbare bouw moet zijn. Indien een project 12 woningen of meer omvat, moet worden voldaan aan de regionale afspraken. In dat geval geldt de regel 30% sociale huur, 35% betaalbaar en 35% vrij invulbaar. Het is hierbij niet mogelijk om benedenwaarts af te wijken van de vastgestelde percentages voor sociale huur en betaalbare bouw.

Afdracht aan het woonfonds

Op particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk is het Woonfonds van toepassing. Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage, teneinde de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te stimuleren. Als op basis van regels over het Woonfonds sprake is van afdracht, dan dient afgedragen te worden aan het Woonfonds.

Uitzonderingen

De randvoorwaarde 'betaalbaar bouwen' is niet van toepassing op:

- Het toevoegen van woningen om daarmee een monumentaal pand in stand te houden. In geval sprake is van een transformatie van een bestaand monument in meerdere woningen, dan hanteren wij niet de randvoorwaarde dat sprake moet zijn van betaalbaar bouwen. De reden hiervan is dat aanpassing van een monumentaal pand kostbaar is, omdat met de uitvoering van een bouwplan rekening gehouden moet worden met bestaande cultuurhistorische waarden.
- Woonzorginitiatieven die vallen onder de definitie en reikwijdte van de *Woonzorgvisie Nieuwkoop 2024* (of opvolgende regeling).
- Initiatieven die vallen onder het principe 'Ruimte voor Ruimte'.
- Plannen van 1 tot en met 3 woningen, aangezien alleen een beroep gedaan kan worden op maatwerk bij het toevoegen van 4 of meer woningen. Plannen die tot stand komen door woningsplitsing, conform de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* zijn hiervan uitgezonderd. Die plannen kunnen ook tot stand komen zonder dat er sprake is van 'Ruimte voor Ruimte'.

Als onze conclusie is dat het initiatief niet voldoet aan de betaalbaarheid, dan betekent dit dat wij geen medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

9.3 AFWEGINGEN

Het afwegingskader bevat afwegingen die thematisch zijn opgenomen, waarbij wij onderscheid maken in een volkshuisvestelijk criterium en omgevingsgerelateerde criteria. Per criterium is een uitleg gegeven waarbij wij aangeven hoe wij een initiatief beoordelen. Bij diverse criteria komt de definitie ‘fysieke leefomgeving’ terug. Hiermee wordt de definitie van ‘fysieke leefomgeving’ bedoeld zoals is vastgelegd in de Omgevingswet.

Bij beoordeling van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk toetsen wij aan:

- De op dat moment actuele wet- en regelgeving;
- Het op dat moment actuele beleid;
- De op dat moment actuele bedragen, percentages en verhoudingen.

In geval in dit kader een specifieke regeling wordt genoemd en deze regeling is vervangen door een opvolgende regeling, dan betekent deze opvolgende regeling bij de toetsing wordt betrokken.

9.3.1 VOLKSHUISVESTELIJK CRITERIUM

9.3.1.1 Afwegingscriterium 1: Er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm

Beoordeling

Laag	Middel	Hoog

Toelichting

In de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* is uitgesproken dat de gemeente Nieuwkoop open staat voor bijzondere woonproducten of bijzondere woonvormen. Bijzondere woonproducten en bijzondere woonvormen die ontstaan door particuliere ontwikkelingen kunnen een mooie aanvulling zijn op het eigen woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop.

De *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* gaat in op de behoefte aan bijzondere woonproducten en bijzondere woonvormen. Daarnaast staan er richtlijnen in. Bijzondere woonvormen zijn:

- **Geclusterde woningen**
Hierbij gaat het om woningen die voor minimaal 50% bewoond worden door mensen ouder dan 50 jaar en toegankelijk voor mensen met/zonder Wlz-indicatie.
- **Levensloopbestendige woningen**
Dit zijn woningen die in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop, al dan niet met beperkte aanpassingen op maat. Levensloopbestendige woningen kunnen worden bewoond door verschillende doelgroepen.
- **Nultredenwoningen**
Hierbij gaat het om reguliere woningen die zowel in- als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikt kunnen worden zonder dat gebruik gemaakt hoeft te worden van trappen.
- **Zorggeschikte woningen**
Hierbij gaat het om woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden rolstoel- of rollatorgeschikt

Een bijzonder woonproduct is:

- **Wonen met 24-uurszorg**⁹

Hierbij gaat het om woonvormen die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Het aantal ouderen in Nieuwkoop neemt (tot 2040) sterk toe. Hiermee neemt ook het aantal inwoners toe met een zorgvraag. Inzet is om ervoor te zorgen dat ouderen in de gemeente Nieuwkoop zo lang mogelijk goed en zelfstandig kunnen wonen. Essentieel hierbij is de beschikbaarheid van een goede combinatie van wonen, welzijn en zorg, waarbij het belangrijk is dat wij eerstelijnszorg in de directe nabijheid kunnen aanbieden.

Bestaande woningen kunnen (zorg)geschikt gemaakt worden. Daarnaast is het gewenst dat ouderen de mogelijkheid hebben om te kiezen voor een andere (geclusterde) woonvorm, zoals een comfortabel gelijkvloers appartement of hofje. Geclusterde woonvormen zorgen voor meer sociaal contact en onderlinge hulp als voor een meer houdbare organisatie van de zorg.

In de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* is de ambitie uitgesproken dat wij van de 2.300 toekomstbestendige woningen die wij tot 2040 realiseren minstens 50% een levensloopbestendige woning is, waarvan in ieder geval:

- 195 nultredenwoningen in de periode tot en met 2030
- 125 geclusterde woningen in de periode tot en met 2030
- 125 zorggeschikte woningen in de periode tot en met 2030

Een initiatief kan bij deze afweging 'laag', 'middel' of 'hoog' scoren. Hieronder volgt een toelichting:

- Laag: het programma is voor minder dan 50% gericht op het realiseren van bijzondere woningen
- Middel: het programma is voor 50% tot 80% gericht op het realiseren van bijzondere woningen
- Hoog: het programma is voor 80% tot 100% gericht op het realiseren van bijzondere woningen

⁹ In het onderzoek Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop (2021) wordt de term '24-uurszorg' gebruikt. Vanaf 2023 hanteert het Rijk de term 'zorggeschikte woningen'. Een belangrijk onderscheid is dat in alle woningen met 24-uurszorg WLZ-zorg wordt geleverd, terwijl in zorggeschikte woningen Wlz-zorg geleverd kan worden.

9.3.2 OMGEVINGSCRITERIA

9.3.2.1 Afwegingscriterium 2: Het initiatief verkleint de impact van wegverkeer op de fysieke leefomgeving

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Een functiewijziging kan een positieve impact hebben op het aantal verkeersbewegingen. Bij een functiewijziging verdwijnen verkeersstromen, maar er zullen ook nieuwe verkeersstromen ontstaan. Daarnaast kan het soort verkeersbewegingen wijzigen. Zo vermindert bij beëindiging van bedrijvigheid het aandeel (zwaar)transportbewegingen en neemt bij het toevoegen van woningen het aantal verkeersbewegingen in een lichtere categorie (personenauto's) toe. De omgeving ervaart een toename van het aantal verkeersstromen in een lichte categorie over het algemeen als minder hinderlijk dan instandhouding van een bepaald aandeel (zwaar)transportbewegingen.

Effecten van verkeersbewegingen zijn vooral merkbaar op wegen die te maken hebben met een hoge verkeersintensiteit/verkeersbelasting. In het bijzonder geldt dit voor wegen in de bebouwde omgeving. In de bebouwde omgeving kan de omgeving verkeerssituaties sneller als overlast gevend of verkeersonveilig ervaren door een diversiteit aan functies en verkeersstromen. Dit heeft effect op de fysieke leefomgeving. Wat iemand als overlastgevend of verkeersonveilig ervaart, verschilt van persoon tot persoon. Wij kunnen overlast of verkeersonveiligheid meten op basis van klachten en/of meldingen.

De Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021 benadrukt dat verkeer, veiligheid en leefbaarheid in balans moeten zijn. Het wegnemen van verkeersbewegingen dan wel (zwaar)transportbewegingen in het bijzonder kan hier een bijdrage aan leveren.

Bij toetsing van initiatieven is het niet mogelijk om een generiek oordeel te geven over de impact van het wegverkeer als gevolg van een functiewijziging. Tenslotte is de daadwerkelijk impact op de fysieke leefomgeving zeer locatiespecifiek. Dit hangt mede af van de inrichting van de openbare weg in relatie tot verkeersstromen en aangrenzende functies.

Bij een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk brengen wij een gemotiveerd verkeersadvies uit. Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een afname van verkeersbewegingen dan wel een verandering in het aantal en soort verkeersbewegingen maakt een merkbaar verschil in de totale verkeersbelasting in een specifieke situatie.
- Nee: Een afname van verkeersbewegingen dan wel een verandering in het aantal en soort verkeersbewegingen maakt geen merkbaar verschil in de totale verkeersbelasting in een specifieke situatie.
- Niet van toepassing: Het aantal en soort verkeersbewegingen is als criterium niet van toepassing in de beoordeling.

9.3.2.2 Afwegingscriterium 3: Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Omgevingsbelasting heeft betrekking op emissie/depositie van stoffen, externe veiligheid, geluid, geur en trillingen.¹⁰ Beëindiging van een milieubelastende activiteit kan leiden tot een vermindering van emissie/depositie van stoffen, geluidhinder, geurhinder of trillingen. Wij houden hierbij wel rekening met cumulatie. Cumulatie betekent dat meerdere bronnen in meer of mindere mate bijdragen aan de totale omgevingsbelasting. Dit betekent dat een bepaalde omgevingsbelasting door het wegnemen van een specifieke bron nooit geheel zal verdwijnen.

Een voorbeeld van beëindiging van een milieubelastende activiteit is het staken van agrarische bedrijvigheid. Gevolg hiervan is een afname van emissie/depositie van stoffen. Concreet kan het hierbij gaan om een afname van emissie van stikstof. Dit is direct van invloed op depositiewaarden. Een ander voorbeeld hierbij is vermindering van geuremissie, waardoor dit kan bijdragen aan de vermindering van geuroverlast.

In de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021 gaat aandacht uit naar levendigheid en leefbaarheid, waarbij wij streven naar een beperking van hinder voor omwonenden. Wat hinder is, verschilt echter van persoon tot persoon. Wij kunnen hinder meten aan de hand van klachten en/of meldingen. Daarbij maakt het een verschil of personen enkel hinder ervaren of dat, naar aanleiding van een klacht of melding, op basis van onderzoek blijkt dat niet aan wettelijke normen/richtlijnen wordt voldaan.

Bij toetsing van initiatieven is het niet mogelijk een generiek oordeel te geven over de impact van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving. Tenslotte is de impact zeer locatiespecifiek. Als onze conclusie is dat het initiatief de impact van omgevingsbelasting in een specifieke situatie vermindert door het wegnemen van een milieubelastende activiteit, dan betekent dit dat een vermindering van omgevingsbelasting een verschil maakt in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een vermindering van omgevingsbelasting maakt een verschil in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.
- Nee: Een vermindering van omgevingsbelasting maakt geen verschil in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.
- Niet van toepassing: Vermindering van omgevingsbelasting is als criterium niet van toepassing in de beoordeling.

¹⁰ Ook kan bodemvervuiling zijn ontstaan door een milieubelastende activiteit. Een gevolg van een beëindiging van een milieubelastende activiteit en daarmee een functiewijziging is dat de bodem gesaneerd moet worden. Bodemsanering weegt niet mee in de afweging van belangen.

9.3.2.3 *Afwegingscriterium 4: Er is sprake van het wegnemen van onbenutte planologische mogelijkheden die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving*

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Bij het wegnemen van onbenutte rechten gaat het om bestaande planologische mogelijkheden die bij benutting hiervan invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Indien sprake is van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden, dan bezien wij dit wel in verhouding tot de feitelijke situatie. In bepaalde situaties is het invullen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden niet realistisch, waardoor het wegnemen van onbenutte rechten niet meeweegt in de belangenafweging.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er zijn onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbij het voorzienbaar is dat hiervan gebruik gemaakt kan worden.
- Nee: Er zijn onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat invulling wordt gegeven aan deze onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden is feitelijk onmogelijk en daardoor onwaarschijnlijk.
- Niet van toepassing: Er zijn geen onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

9.3.2.4 Afwegingscriterium 5: Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Een vorm van herontwikkeling is transformatie van bedrijfsbebouwing na het staken van bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van woningen in voormalige agrarische schuren. Hergebruik van bestaande bebouwing kan bovendien een duurzame oplossing zijn. Hiermee maken wij erfwonnen mogelijk. Dit is een ambitie uit het collegeprogramma 2022-2026.

Voor transformatie van bedrijfsbebouwing komt uitsluitend legale bebouwing in aanmerking. Bebouwing moet bestemd en vergund zijn. Daarnaast moet bebouwing geschikt zijn voor transformatie. Het is bouwtechnisch niet altijd mogelijk om een bestaand bouwwerk te transformeren.

Deze afweging heeft betrekking op initiatieven die passen binnen de reikwijdte van dit afwegingskader. Hierbij gaat om initiatieven die voorzien in het toevoegen van 4 of meer woningen. Voor het toevoegen van 1 tot 3 met drie woningen geldt toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. In de voorwaarden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' wordt echter expliciet uitgegaan van sloop van vrijkomende bebouwing.

Wij staan open voor hergebruik van bedrijfsbebouwing door toevoeging van 1 tot en met 3 woningen, mits sprake is van bedrijfsbeëindiging en mits binnen de normaal te slopen omvang aan bebouwing (en met inachtneming van de geldende ruilverhouding) hoogstens 3 woningen worden gerealiseerd die voldoen aan de maximaal toegestane inhoudsmaat (750m³ voor één woning, exclusief bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken). Wel geldt hierbij dat het deel van de bebouwing dat niet gebruikt wordt voor transformatie moet worden gesloopt.

Hergebruik van bestaande bebouwing bekijken wij in samenhang met het beoordelen van de verhouding tussen het verwijderen en toevoegen van bouwmassa. Het uitgangspunt is herontwikkeling van een compleet voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel. Hierbij kunnen de volgende mogelijkheden ontstaan:

- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht worden getransformeerd in woonruimte.
- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht een andere functie krijgen, ondergeschikt aan de woonfunctie. Hierbij kan worden gedacht aan het transformeren van een kapberg bij een boerderij in een bijbehorend bouwwerk voor gemeenschappelijk gebruik bij de toe te voegen woningen.

Bepaalde bouwwerken zijn op basis van locatietekens en gebruiksmogelijkheden niet/minder geschikt voor een nieuwe functie. Voorbeelden hiervan zijn mestkelders en sleufsilos. Op basis van locatietekens en gebruiksmogelijkheden maken wij de afweging of bebouwing moet worden gesloopt.

Bij het beoordelen van hergebruik van (delen van) bedrijfsbebouwing houden wij rekening met mogelijkheden voor ontsluiting, parkeren en de totale omvang van een perceel.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er is sprake van zoveel mogelijk hergebruik van bestaande en legale bedrijfsbebouwing buiten kernen.
- Nee: Er is geen sprake van zoveel mogelijk hergebruik van bestaande en legale bedrijfsbebouwing, terwijl dit wel mogelijk is.
- Niet van toepassing: Bestaande en legale bedrijfsbebouwing kan niet worden hergebruikt, omdat hier geen passende nieuwe functie voor gevonden kan worden.

9.3.2.5 Afwegingscriterium 6: Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa

Beoordeling

Laag	Middel	Hoog

Toelichting

Het verminderen van bebouwing (in aantal m³'s) na het staken van de bedrijfsvoering kan bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit neemt echter niet weg dat in bepaalde gevallen het terugbouwen van een grotere omvang aan bebouwing gerechtvaardigd kan zijn. Een voorbeeld is inbreiding in de kern. Voor het buitengebied gaat dit niet op.

Bij een grote hoeveelheid aan vrijkomende bebouwing in het buitengebied is het vaak lastig om hier een nieuwe invulling aan te geven. Transformatie is niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld vanwege de bouwkaracteristiek van bestaande bebouwing dan wel de omvang. Leegstaande bebouwing leidt tot verrommeling.

Met name locaties in het buitengebied hebben een grote aantrekkingskracht op ongewenst gebruik. Het gaat hierbij veelal om grote schuren die na beëindiging van agrarische bedrijfsvoering overbodig zijn geworden. Sloop van overbodige bedrijfsbebouwing is dan een voor de hand liggende optie.

De verhouding tussen het verwijderen en toevoegen van bouwmassa beoordelen wij in samenhang met hergebruik van (delen van) voormalige bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is herontwikkeling van een compleet voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel. Hierbij kunnen de volgende mogelijkheden ontstaan:

- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht worden getransformeerd in woonruimte.
- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht een andere functie krijgen, ondergeschikt aan de woonfunctie. Hierbij kan worden gedacht aan het transformeren van een kapberg bij een boerderij in een bijbehorend bouwwerk voor gemeenschappelijk gebruik bij de toe te voegen woningen.

Bepaalde bouwwerken zijn op basis van locatietekenen en gebruiksmogelijkheden niet/minder geschikt voor een nieuwe functie. Voorbeelden hiervan zijn mestkelders en sleufsilos. Op basis van locatietekenen en gebruiksmogelijkheden maken wij de afweging of bebouwing moet worden gesloopt.

Bij een beoordeling van de verhouding wordt bij verwijdering van bebouwing uitsluitend gekeken naar legale bebouwing. Hierbij gaat het om bebouwing die is bestemd en vergund. Bij mogelijkheden voor het toevoegen van een bepaalde hoeveelheid aan bebouwing houden wij rekening met mogelijkheden voor ontsluiting, parkeren en de totale omvang van een perceel.

Bij een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa kan een initiatief 'laag', 'middel' of 'hoog' scoren. Hieronder volgt een toelichting:

- Laag: er wordt een groter aantal kubieke meters aan bebouwing toegevoegd dan de hoeveelheid legale bebouwing in kubieke meters die wordt gesloopt.
- Middel: de verhouding in het aantal kubieke meters aan bebouwing bij sloop/herbouw blijft gelijk, waarbij bij het beoordelen van de verhouding aan bebouwing uitsluitend naar legale bebouwing wordt gekeken.
- Hoog: er wordt een kleiner aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.

9.3.2.6 *Afwegingscriterium 7: Er is sprake van een verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur*

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Deze afweging ziet toe op een zorgvuldige landschappelijke- of stedenbouwkundige inpassing van een bouwplan. Wij beoordelen in hoeverre een bouwplan aansluit bij de bestaande ritmiek/verkavelingsstructuur. Hierbij kijken wij naar het soort bebouwing, de hoeveelheid aan bebouwing en de positionering van bebouwing. Verder kijken wij naar aanvullende zaken als de groen- en waterstructuren.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een initiatief scoort 'ja' in geval bijgedragen wordt aan het verbeteren/versterken van de ritmiek van bebouwing en de verkavelingsstructuur door een zorgvuldige inpassing. Hiervan is sprake als een bouwplan aansluit op de omgeving.
- Nee: Een initiatief scoort 'nee' in geval niet bijgedragen wordt aan het verbeteren/versterken van de ritmiek van bebouwing en de verkavelingsstructuur. Er is geen sprake van zorgvuldige inpassing, terwijl een zorgvuldige inpassing wel mogelijk is.
- Niet van toepassing: De landschappelijke-/stedenbouwkundige structuur blijft gelijk en kan niet versterkt of verbeterd worden door middel van zorgvuldige inpassing.

9.3.2.7 Afwegingscriterium 8: Toevoeging van woningen levert een bijdrage aan instandhouding van monumenten

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Monumenten zijn het cultuurhistorisch erfgoed van Nieuwkoop. In de *Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021* is geformuleerd dat monumenten bijdragen aan de identiteit en aantrekkingskracht van Nieuwkoop. Hoewel ook niet-monumenten eveneens over bijzondere cultuurhistorische waarde kunnen beschikken, ziet deze afweging expliciet toe op aangewezen monumenten. Deze afweging is dan ook alleen van toepassing bij het toevoegen van woningen in monumenten.

De vraag kan aan de orde zijn of wij medewerking verlenen aan het toevoegen van een of meerdere woningen in een bestaand monumentaal pand, zodat de initiatiefnemer bijvoorbeeld uit de opbrengsten van deze woningen een monument in stand kan houden. Om te beoordelen of dit vanuit de instandhouding van een monument haalbaar is, vragen wij de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten ook de RCE) om advies vragen.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er ligt een positief advies van de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten: ook een positief advies van de RCE) voor het toevoegen van woningen in een monumentaal pand.
- Nee: Er ligt een negatief advies van de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten: ook een negatief advies van de RCE) voor het toevoegen van woningen in een monumentaal pand. Hierbij komt het erop neer dat het toevoegen van woningen afbreuk doet aan instandhouding van cultuurhistorische waarden.
- Niet van toepassing: Er is geen sprake van een gemeentelijk monument.

9.3.2.8 Afwegingscriterium 9: Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Periodes van heftige regenval en langere periodes van hitte en droogte komen steeds vaker voor. Dit is een gevolg van de verandering van het klimaat. Heftige regen kan leiden tot wateroverlast en zelfs overstromingen. Langdurige hitte zorgt onder andere voor gezondheidsproblemen en langdurige droogte veroorzaakt mislukte oogsten en bodemdaling. Klimaatverandering heeft ook een negatief effect op de biodiversiteit. Veel van deze gevolgen kunnen beperkt worden door ingrepen te doen in de fysieke leefomgeving. Voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen zijn:

- Toepassing van blauwe daken;¹¹
- Toepassing van blauwgroene daken;¹²
- Toepassing van groene daken;¹³
- Het realiseren van meer groen in de vorm van bomen en struiken;
- Het beperken van de hoeveelheid aan verharding door bijvoorbeeld de bestrating aan te passen.

Bij de beoordeling of dan wel in welke mate wordt voorzien in klimaatadaptief bouwen kijken wij naar het totale pakket aan maatregelen. Klimaatadaptieve maatregelen als het realiseren van meer groen en het beperken van de hoeveelheid aan verharding wegen als op zichzelf staande maatregelen onvoldoende mee in de totale score.

In de *Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021* is opgenomen dat woningbouw een bijdrage kan leveren aan landschapsontwikkeling. Harde stads- en dorpsranden veranderen in aantrekkelijke plekken, waar ook het vergroten van biodiversiteit en klimaatadaptatie een plek krijgen. Klimaatadaptatie is verder uitgewerkt in *Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2021-2024*.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er is sprake van klimaatadaptief bouwen.
- Nee: Er is geen sprake van klimaatadaptief bouwen.
- Niet van toepassing: Klimaatadaptief bouwen is niet mogelijk vanwege beperkingen of onvoldoende rendement. Dit kan het geval zijn bij gemeentelijke monumenten.

¹¹ Een blauw dak is een dak waarop tijdelijk een laag regenwater kan staan. Dit zorgt ervoor dat het riool bij een regenbui minder wordt belast.

¹² Blauwgroene daken of polderdaken zijn groene daken waar onder het groen extra water kan worden opgeslagen. Met dergelijke daken zijn woningen en hun omgeving beter beschermd tegen extreme regenval of droogte en hitte.

¹³ Een groen dak is een plat of hellend dak, begroeid met beplanting. Dit kunnen bijvoorbeeld sedumplanten, kruiden of grassen zijn.

9.3.2.9 Afwegingscriterium 10: Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Bij het saneren van agrarische- en niet-agrarische bedrijven in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied kan sprake zijn van een significante verbetering van de instandhouding van natuur. Een initiatiefnemer zal moeten aantonen dat een initiatief bijdraagt aan het behalen van natuurdoelstellingen, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van een significante verbetering van de instandhouding van de natuur.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: De ontwikkellocatie bevindt zich in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied en leidt tot een significante verbetering van de instandhouding van natuur.
- Nee: De ontwikkellocatie bevindt zich in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied en leidt niet tot een significante verbetering van de instandhouding van natuur.
- Niet van toepassing: De ontwikkellocatie bevindt zich niet in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied.

BIJLAGE 1 BEOORDELINGSFORMULIER

Randvoorwaarden

Toetsing aan randvoorwaarden	
Randvoorwaarde 1: Het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden en er is geen sprake van een belemmering van functies (locatietoets)	
Ja	Nee
Randvoorwaarde 2: Er is sprake van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer	
Ja	Nee
Randvoorwaarde 3: Het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid	
Ja	Nee
Randvoorwaarde 4: Het initiatief voldoet aan betaalbaar bouwen	
Ja	Nee
CONCLUSIE: Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden	
Ja	Nee

Afwegingen

Toetsing aan afwegingscriteria: Hier wordt aan toegekomen als de conclusie is dat aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan		
Afwegingscriterium 1: Er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm		
Laag	Middel	Hoog
Toelichting:		
Afwegingscriterium 2: Het initiatief verkleint de impact van wegverkeer op de fysieke leefomgeving		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		

Afwegingscriterium 3: Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		
Afwegingscriterium 4: Er is sprake van het wegnemen van onbenutte planologische mogelijkheden die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		
Afwegingscriterium 5: Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		
Afwegingscriterium 6: Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa		
Laag	Middel	Hoog
Toelichting:		
Afwegingscriterium 7: Er is sprake van een verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		

Afwegingscriterium 8: Toevoeging van woningen levert een bijdrage aan instandhouding van monumenten		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		
Afwegingscriterium 9: Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		
Afwegingscriterium 10: Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen		
Ja	Nee	Niet van toepassing
Toelichting:		

Eindoordeel

Eindoordeel: maatwerk toepassen / geen maatwerk toepassen	
Ja	Nee
Toelichting:	

BIJLAGE 2 STROOMSCHEMA

STROOMSCHEMA PARTICULIERE WONINGBOUWINITIATIEVEN

