



MEMO

Aan: De gemeenteraad
Van: College van burgemeester en wethouders
Datum: 11 november 2021
Onderwerp: Overleg bouwen met provincie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze memo informeren we u over het bestuurlijk overleg dat heeft plaatsgevonden op 23 september jl. tussen gedeputeerde Loggen en wethouder Van Dolder. In dat gesprek heeft de wethouder aandacht gevraagd voor de krapte op de woningmarkt, de wens om in Koggenland te kunnen bouwen om die krapte tegen te gaan en de diverse en diffuse regelgeving die daarbij geldt.

In dit constructieve gesprek is van gedachten gewisseld over de soms met elkaar in tegenspraak lijkende regelgeving, over de verschillende taken en rollen van de beide instellingen en over de communicatie. Deels zit de problematiek in het feit dat er bij bouwinitiatieven op meerdere niveaus regelgeving kan bestaan. Naast gemeentelijke regels (bestemmingsplan) zijn er provinciale en landelijke bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Daarbij geldt dat een bouwinitiatief van enige omvang ook nog regionaal moet worden afgestemd. Verder wijzigt de regelgeving geregeld en is de toepassing van de regelgeving afhankelijk van de op die regels gevormde jurisprudentie.

Diffuse regelgeving

Bouwplannen van enige omvang, waarvan de wens is die buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren en die zijn aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkelingen, dienen te worden gelegd langs de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking'. Dit is een Rijksinstrument dat uitgaat van zorgvuldig ruimtegebruik om eerst de mogelijkheden te onderzoeken om binnenstedelijk te bouwen alvorens er wordt gekeken naar uitleglocaties. Hierbij speelt de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied een rol. Ook de provincie heeft de voorkeur om woningen binnenstedelijk te bouwen. Die Laddertoets die aan de stedelijke ontwikkeling voorafgaat is bedoeld om de gemeente te stimuleren om een zorgvuldige afweging te maken tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen en om onnodig bouwen in landelijk gebied te voorkomen, terwijl er binnenstedelijk sprake is van leegstand.

De uitkomst van die toets kent evenwel diverse tinten grijs. Waardoor er in de afgelopen jaren een stroom aan jurisprudentie is verschenen over wat al dan niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden verstaan.

Op de voornoemde Rijksregelgeving heeft de provincie nog aanvullend beleid en regelgeving zoals de eis van landschappelijke inpassing en regionale afstemming. In het Woonakkoord Westfriesland hebben de regiogemeenten en de provincie met het oog op duurzaamheid afspraken gemaakt met betrekking tot woningbouw in het landelijk gebied. Deze afspraken zijn erop gericht dat deze woningen klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair gebouwd worden. Daarnaast is er de mogelijkheid om in of aan een dorpslint of kern kleinschalige woningbouw te realiseren.

Motiveren

Het is vervolgens aan de gemeente om te motiveren dat een specifiek initiatief aan de hiervoor gestelde voorwaarden voldoet. Daarvoor moet de gemeente onderbouwen hoe de aanvraag zich verhoudt tot de

kwantitatieve lokale behoefte, hoe het voldoet aan de bestaande vraag naar dat type woonruimte, of de ruimte voor de gewenste woningbouw binnenstedelijk gevonden kan worden en zo nee, wat de noodzaak is om in landelijk gebied te ontwikkelen.

Conclusie

Doel van het gesprek was in geval van bouwen in het landelijk gebied duidelijk te krijgen welke motivering hieronder moet hangen gelet op zowel regelgeving vanuit het Rijk als die van de provincie. Maar ook om te inventariseren wanneer bestuurlijke opschaling gewenst en nuttig kan zijn en in op welke manier we dit gehele proces zodanig kunnen verbeteren met steeds wel het gezamenlijke doel voor ogen: een goede ruimtelijke inpassing van de benodigde woningbouw.

Dat doel is ons inziens bereikt. Naast het feit dat er door dit gesprek meer duidelijkheid en begrip voor de diverse standpunten is ontstaan, hebben we ook enkele heel concrete zaken afgesproken. Wij weten op ambtelijk niveau de provincie vroegtijdig te betrekken bij nieuwe initiatieven, de lijnen zijn kort. Met betrekking tot de dossiers die vastzitten en wij met de provincie willen doorspreken om te bezien of en op welke wijze deze dossiers weer voortgang kunnen boeken, hebben wij binnenkort op ambtelijk niveau een PRO-overleg met de provincie, waarin op ambtelijk niveau nieuwe initiatieven al heel vroegtijdig worden afgestemd. En het verbeteren van de communicatie richting 'niet professionele' initiatiefnemers door de informatie over het provinciale toetsingskader te delen op de gemeentelijke website.