

Participatie bij woningbouwprojecten

In Leersum zijn en worden veel woningen gebouwd op (toekomstige) inbreidingslocaties. 'Inbreiding' is het bouwen binnen bestaande bebouwing, of gebruikmaking van onbebouwde grond voor de bouw van woningen. Inbreiding moet plaatsvinden binnen de bestaande bestemmingsplannen of het bestemmingsplan moet op de inbreiding worden aangepast. Inbreiding moet wél aanvaardbaar zijn voor de eigenaren van belendende percelen.¹

Onlangs hadden wij een gesprek over 'woningbouw in Leersum' met verantwoordelijk wethouder Rob Jorg en twee betrokken ambtenaren. Het gesprek ging over de rol van de Gemeente bij 'het Participatiekader voor initiatieven in het kader van de omgevingswet' bij de behandeling van bouwvergunningsaanvragen.

Participatiekader²

Bij de behandeling van bouwvergunningsaanvragen wordt het zogeheten Participatiekader toegepast. Volgens dat kader (zie www.heuvelrug.nl/participatie-bij-een-initiatief) draagt de Gemeente Utrechtse Heuvelrug zorg voor transparantie, duidelijkheid en terugkoppeling van hetgeen is afgesproken tijdens de planvorming. "In de zomer wordt dit kader aangepast" werd ons gezegd.

De Gemeente

Allereerst beoordeelt de Gemeente of het principeverzoek van een initiatiefnemer past binnen het bestemmingsplan en of het plan kansrijk en uitvoerbaar is.

De initiatiefnemer (bij woningbouw doorgaans een projectontwikkelaar)

Daarna verschijnt de projectontwikkelaar met zijn plan aan de tekentafel. Eisen met betrekking tot de uitvoering van dat ontwerp zijn geformuleerd in het Participatiekader voor initiatieven omgevingswet (2021). Dat vermeldt over de faciliterende rol van de Gemeente onder meer: *"Na de intaketafel adviseert de gemeentelijke projectleider u over wie de personen zijn die in ieder geval betrokken zouden moeten worden in het participatietraject."*

De kans bestaat dat een projectontwikkelaar van buiten Leersum niet alle belanghebbenden weet te betrekken. Daarom bevelen wij aan om publicatie over een bouwplan altijd in het Gemeentenieuws van Nieuwsblad De Kaap te publiceren zodat een ieder is geïnformeerd.

Vroegtijdige deelname van betrokkenen

Naar verwachting zal meer draagvlak ontstaan door direct omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij de uitvoerbaarheid van een plan. Zij mogen erop vertrouwen dat de projectontwikkelaar verslag doet van hun input. Participatie kan ervoor zorgen dat inwoners met elkaar in gesprek gaan over hun leefomgeving, en samen tot oplossingen komen.

Helaas leidt gebrekkige communicatie door een initiatiefnemer tot bezorgdheid. Ook kan onrust ontstaan over de bestemming van de te bouwen woningen. Zo riep het -inmiddels afgewezen- plan voor tijdelijke containers voor bewoning via een zorgpartij de vraag op of de Gemeente bij aanvang van het initiatief wel duidelijke afspraken over de doelgroep en de voorwaarden overeenkwam.

¹ Wat betreft de locatie Rijksstraatweg 22A-24, aan de rand van ons dorp en natuurgebied, bekend als bedrijventerrein, vernamen we dat het 10% kernrandzone betreft. De Gemeente is hierover in gesprek met de Provincie. Er is nog geen bestemmingsplanwijziging.

² Participatieaanpak Gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld in:

- Participatieaanpak bij planvorming (Sluit je aan? #Verbinden #Doen!) voor de gevallen dat de Gemeente zelf initiatiefnemer is (2017) en het
 - Participatiekader voor initiatieven in het kader van de omgevingswet (2021)
- cuatro.sim-cdn.nl/heuvelrug/uploads/participatiekader-voor-initiatieven-omgevingswet-mei2021.pdf?cb=YRqq_wxR

Participatieverantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer

Volgens de wet is in eerste instantie de projectontwikkelaar verantwoordelijk voor het participatieproces. De Gemeente controleert of de participatieaanpak goed is verlopen en of het participatietraject daarmee voldoende is voor het College of de Raad om een besluit te nemen.

Dat betekent dat door participatie volledig bij de initiatiefnemer te leggen, de Gemeente na vergunningverlening wel veel verwacht van de initiatiefnemer!

Als de initiatiefnemer in gebreke blijft, kan dat leiden tot twijfel over de realiseerbaarheid.

Weliswaar stelt het Participatiekader voor de initiatiefnemer als afwegingspunten *“Hoe politiek- of omgevingsgevoelig is het initiatief?”* en *“Wat is de omvang en impact van het initiatief?”* maar die afweging garandeert niet dat een projectontwikkelaar rekening houdt met wat zijn initiatief teweeg kan brengen.

Voorkom dat men de belangen van de projectontwikkelaar gaat ervaren als winstmaximalisatie.

Voorkom de gedachte dat de Gemeente het liefst zoveel mogelijk extra woonruimte creëert.

Voorkom langdurige juridische procedures. Als het project niet doorgaat, kost behandeling van een nieuw principeverzoek weer inspanning en tijd. En we begrepen dat ook bij de Gemeente de middelen en capaciteitsinzet beperkt zijn.

Wij hebben de wethouder de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Geef vanaf het begin van de publiciteit over de vergunningsaanvraag voor een bouwproject aan wélke doelgroepen het betreft en benoem de door de Gemeente gestelde voorwaarden. Toezicht vooraf voorkomt dat bij controle achteraf omissies in de participatie worden ontdekt.
2. Het participatieproces is in het Participatiekader niet gedetailleerd vastgelegd (geen afvinklijst). Blijf daarom als Gemeente zoveel mogelijk de regie voeren over bouwprojecten ná vergunningverlening en volg de ontwikkelingen daarna.
3. Neem initiatieven om het Participatiekader zo aan te passen dat de Gemeente over projecten ná vergunningverlening de regie kan blijven voeren.

Teun Monster
Christine Tichelaar
Daphne de Boer