



Uitnodigingskader woningbouw

college 22 augustus 2023

Aalten4GlobalGoals



Samen op weg naar
EEN DUURZAME WERELD



Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
Wat heeft het afwegingskader woningbouw ons gebracht?	5
2. Woningbouw en de Global Goals in de gemeente Aalten	7
3. Regionaal volkshuisvestelijk kader als minimale vereiste	9
4. De uitgangspunten voor nieuwe woningbouwplannen	11
I. Het volkshuisvestelijk kader	13
II. Het principe inbreiding voor uitbreiding	13
III. De ruimtelijke toets	13
Woningbouw door transformatie (A) en overige woningbouwplannen (B)	14
Het en/of principe	14
1. Een thuis voor iedereen	15
2. Toekomstbestendig bouwen	16
6. Het proces	17
Minimale vereisten verzoek	18
Ontvankelijkheid	18
Beoordeling plan	19
Bijlage 1: Planning 2023 en 2024	20
Bijlage 2: Uitgangspunten beleid toekomstbestendig bouwen	21
<i>Klimaatadaptatiestrategie</i>	21
<i>Nota circulair Aalten</i>	21
<i>Biodiversiteitsplan</i>	22



1. Inleiding



Voor u ligt het uitnodigingskader woningbouw voor de gemeente Aalten.

Het uitnodigingskader woningbouw vervangt het afwegingskader woningbouw dat op 27 november 2019 door de raad van de gemeente Aalten is vastgesteld en gewijzigd is op 23 februari 2021. Aanleiding van het afwegingskader woningbouw destijds waren de regionale kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw. Deze zijn in 2019 als addendum bij de toen geldende regionale woonagenda (2015-2025) vastgesteld. Inmiddels is de nieuwe regionale woonagenda 2023-2030 in het voorjaar van 2023 vastgesteld. Met deze nieuwe regionale woonagenda zijn de eerdere regionale toetsingscriteria komen te vervallen en vervangen door een nieuw volkshuisvestelijk kader. Daarnaast de is het afwegingskader woningbouw geëvalueerd en zijn de opgave op de woningmarkt, mede door sturing vanuit het ministerie van BZK via de woondeal, gewijzigd.

Wat heeft het afwegingskader woningbouw ons gebracht?

Het afwegingskader woningbouw heeft de nodige positieve effecten gehad op woningbouw in de gemeente Aalten. De belangrijkste hierbij zijn:

- Snelheid in afhandeling verzoeken.
- Helderheid aan de voorkant voor indieners aan welke voorwaarden een verzoek moet voldoen.
- Transparantie in het beoordelingsproces.
- Inzicht en overzicht in de lopende projecten.
- Integrale advisering.



Desondanks zijn er inhoudelijk overwegingen om het afwegingskader woningbouw te herijken.



We wegen geen plannen (meer) onderling tegen elkaar af



Als gevolg hiervan worden geen punten toegekend, maar werd in het oude afwegingskader beoordeeld op 5 criteria, waarvan minimaal 3 sterk, dit vervalt



Inhoudelijk vragen een aantal criteria om een herformulering.



Onderscheid hoofdkernen en kleine kernen vervalt



Geen herbeoordeling als het plan verandert, maar blijft passen binnen het kader



2. Woningbouw en de Global Goals in de gemeente Aalten

De agenda met Global Goals for Sustainable Development is in 2015 door alle lidstaten van de Verenigde Naties aangenomen en vormt voor de periode tot 2030 een belangrijke gezamenlijke agenda.

Om deze ambitieuze agenda te realiseren is haast geboden, waarbij de inzet van iedereen vereist is. Veel van de doelen hebben raakvlakken met opgaven van lokale overheden. Zo ook bij de realisatie van woningbouw.

In de zomer van 2021 heeft de gemeente Aalten zich aangemeld als Global Goal Gemeente.

Alle 17 doelen (de Global Goals) bevatten subdoelen die direct of indirect raken aan het dagelijkse werk van de samenleving en de gemeente.

De realisatie van de woningbouwopgave draagt bij aan verschillende doelen, te weten:

1. Geen armoede
3. Goede gezondheid en welzijn
7. Betaalbare en duurzame energie
8. Waardig werk en economische groei
9. Industrie, innovatie en infrastructuur
10. Ongelijkheid verminderen
11. Duurzame steden en gemeenschappen
12. Verantwoorde consumptie en productie
13. Klimaatactie
15. Leven op het land
17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken

In dit uitnodigingskader woningbouw zijn kwalitatieve uitgangspunten opgenomen die een bijdrage leveren aan deze Global Goals.





3. Regionaal volkshuisvestelijk kader als minimale vereiste

In de nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 zijn door de zeven Achterhoekse gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van de woningbouwopgave en de woningbouwsegmenten. Deze afspraken zijn verder vastgelegd in de woondeal die de Achterhoek heeft gesloten met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor de periode 2022-2030.

De basisafpraak voor iedere gemeente betreft;

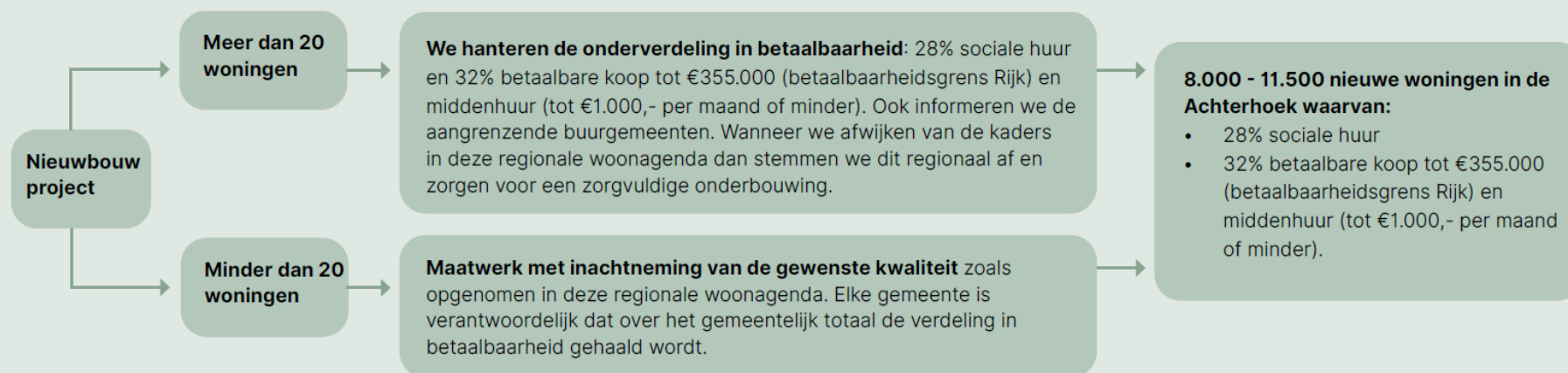
- 28% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de sociale huur¹
- 32% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de betaalbare koop tot € 355.000.
- 40% van de nieuwbouw is vrij in te delen.

Er is ruimte voor lokale aanscherping, maar geen mogelijkheid voor lokale verruiming.

Daarbij toetst de Provincie ieder afzonderlijk plan van meer dan 20 woningen aan deze afspraken. Hierbij wordt gekeken naar de totale plancapaciteit en realisatie tot dat moment.

Het is mogelijk om voor plannen met minder dan 20 woningen lokaal maatwerk toe te passen voor het aspect sociale huur.

Daarnaast is afgesproken dat het onderdeel betaalbare koop wordt gedifferentieerd. Daarbij wordt een tussengrens gehanteerd van € 250.000. In de woondeal en de regionale woonagenda is afgesproken dat de prijsgrenzen niet worden geïndexeerd. De grens voor sociale huur is vanzelfsprekend gekoppeld aan de jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens door de Rijksoverheid.



¹ Prijspeil 1-1-2023 € 808,06 / mnd.



Het volkshuisvestelijk kader voor de gemeente Aalten uitgewerkt

De gemeente Aalten heeft zich geconformeerd aan de regionale opgaven op het gebied van wonen. Dit betekent dat de regionale afspraken de basis zijn voor alle woningbouwplannen in de gemeente Aalten. Het volkshuisvestelijk kader is hierbij verder uitgewerkt. Voor plannen met 20 woningen of meer is de regionale verdeling een minimale harde eis. Daarbij is toegevoegd dat bij het onderdeel betaalbare koop, minimaal de helft in het goedkope

Plannen met 20 woningen of meer

		
Sociale huur met een huurprijs tot max € 808,06 per maand	Koop tot een maximum koopsom van € 355.000,- Waarvan minimaal 50% tot € 250.000,-	Vrij in te delen. Waaronder middenhuur en vrije sector huur. Dure koop. Mag ook in de andere categorieën

segment wordt gerealiseerd tot € 250.000 VON. Voor plannen van minder dan 20 woningen is 28% sociale huur nog steeds het vertrekpunt. Echter kan dit deel ook worden ingevuld met goedkope koop tot een prijs van € 250.000 VON, voorwaarde is dat wordt aangetoond dat sociale huur niet haalbaar is.

Voor kleine plannen van minder dan 5 woningen kan gemotiveerd worden afgeweken als het gaat om transformatie, herbestemming van bestaand onroerend goed of een monument.



Plannen met minder dan 20 woningen

		
Sociale huur met een huurprijs tot max € 808,06 per maand blijft uitgangspunt, maar kan ingevuld worden met goedkope koop tot € 250.000*	Koop tot een maximum koopsom van € 355.000,- Waarvan minimaal 50% tot € 250.000,-	Vrij in te delen. Waaronder middenhuur en vrije sector huur. Dure koop. Mag ook in de andere categorieën



4. De uitgangspunten voor nieuwe woningbouwplannen

I. Volkshuisvestelijk kader	Beoordeling
Plannen 20 woningen of meer met: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop en 40% overig of	V
Plannen kleiner dan 20 woningen met 28% sociale huur/koop, 32% betaalbare koop, 40% overig of	V
Uitzondering voor kleine planen indien transformatie, herbestemming of monument (minder dan 5 woningen)	V
Overig	X

II. Inbreiding voor uitbreiding	Beoordeling
Inbreiding binnen kern	V
In kern geen woningbouw meer mogelijk->uitbreiding net buiten kern	V
Solitaire uitleglocatie	X
Overig	X

III. Ruimtelijke toets	Beoordeling
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (o.a. ruimtelijk, milieu, geluid, parkeren)	V
Overig	X

A Woningbouw door transformatie	Beoordeling
Verbouw karakteristiek/ monumentaal vastgoed	V
(toekomstig) Leegstaand vastgoed in aanloopstraat / centrum / beeldbepalende locaties	V
(toekomstig) leegstaand vastgoed indien functieverandering	V
Sloop / nieuwbouw	V
Overig	X

B Overige woningbouwplannen

en/of	1. Een thuis voor iedereen	Beoordeling
en	Nultreden / levensloopgeschikt wonen	V
	Huisvesting overige aandachtsgroepen 'thuis voor iedereen'	V
	Overig	X

en/of	2. Toekomstbestendig bouwen	Beoordeling
en	Flexwonen (al dan niet in tijdelijke bouw)	V
	Lever een bijdrage aan: <i>Klimaatadaptief, voldoet aan de aspecten uit de vastgestelde strategie én</i> <i>Circulaire bouw, zoals opgenomen in de nota circulaire economie én</i> <i>Biodiversiteit, zoals opgenomen in het biodiversiteitsplan</i>	V
	Overig	X



Voor alle nieuwe woningbouwplannen geldt dat deze moeten voldoen aan:

- I. volkshuisvestelijk kader én
- II. het principe inbreiding voor uitbreiding én
- III. de ruimtelijke toets doorstaan.

I. Het volkshuisvestelijk kader

Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 3 maken we onderscheid tussen:

- Plannen van 20 woningen of meer met: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop en 40% overig of
- Plannen kleiner dan 20 woningen met 28% sociale huur/koop, 32% betaalbare koop, 40% overig of
- Uitzondering voor kleine plannen indien transformatie, herbestemming of monument (minder dan 5 woningen)

Indien een plan niet valt in een van deze 3 categorieën wordt er niet meegewerkt aan het plan. Daarmee focust de gemeente Aalten op plannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvesting en de ruimtelijke opgaven.

II. Het principe inbreiding voor uitbreiding

Het is soms lastig om de woningbouwopgave binnen de bestaande kern te realiseren. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om de randen van de bebouwde kom op te zoeken. Daarnaast is het principe van inbreiding voor uitbreiding de laatste jaren in een ander daglicht komen te staan. Klimaatadaptatie en

het voorkomen van hittestress zijn belangrijke opgaven in het bebouwd gebied. Door meer stenen in de kern toe te voegen kunnen deze opgaven nog verder onder druk komen te staan. Daarnaast is het aan de rand van de kern makkelijker om betaalbare woningen toe te voegen dan op de relatief dure inbreidingslocaties. In dit uitnodigingskader woningbouw is het dan ook mogelijk om, indien inbreiding niet meer mogelijk is, uit te wijken naar de randen van de kern. Solitaire uitleglocaties, of het vormen van nieuwe locaties zijn geen gewenste ontwikkeling in de gemeente Aalten. Woningbouw in het buitengebied door middel van splitsing of door het slopen van schuren vallen niet onder dit uitnodigingskader. Hiervoor geldt het 'afwegingskader buitengebied'. In het afwegingskader buitengebied is geregeld dat woningbouwplannen met meer dan twee woningen minimaal 50% betaalbaar moet zijn.

III. De ruimtelijke toets

In de omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels worden opgenomen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' vervangt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Het initiatief moet de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid versterken. Woningen moeten passen in het straatbeeld (architectuur, stedenbouw) en (leef)omgeving. Ook moeten ze ruimtelijk in te passen zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan milieuaspecten als geluid, hinder, gevaar en bodem maar ook aan aspecten als groen, verkeer, parkeren, cultuurhistorie, erfgoed.

Woningbouw door transformatie (A) en overige woningbouwplannen (B)

Het inzetten van woningbouw voor transformatielocaties blijft het uitgangspunt binnen de gemeente Aalten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verbouw van karakteristiek en/of monumentaal vastgoed, het kan gaan om (toekomstig) leegstaand vastgoed in de aanloopstraten naar het centrum van de kern of in het centrum zelf, of om andere beeldbepalende locaties. Het kan ook gaan om ander (toekomstig) leegstaand vastgoed, maar dan moet er wel sprake zijn van functieverandering van het gehele vastgoed. Indien de kwaliteit van het bestaande vastgoed dermate slecht is, behoort sloop en nieuwbouw eveneens tot de mogelijkheden. Alle andere vormen van woningbouw vallen onder B. Overige woningbouwlocaties.

Het en/of principe

Voor woningbouw door transformatie (A) geldt dat woningbouwplannen:

- Voldoen aan de minimale vereisten I, II en III.
- een bijdrage moeten leveren aan:
 1. Een thuis voor iedereen (kwalitatieve volkshuisvestelijke doelen) **en/of**
 2. Toekomstbestendig bouwen (circulair, conceptueel, klimaat adaptief, biodiversiteit inrichting, de energietransitie en een gezonde leefomgeving.)
- Het plan past binnen de kwantitatieve opgave zoals bepaald in de woningbouwstrategie van de gemeente Aalten.

Voor overige woningbouwlocaties (B) geldt dat woningbouwplannen:

- Voldoen aan de minimale vereisten I, II en III.
- een bijdrage moeten leveren aan:
 1. Een thuis voor iedereen (kwalitatieve volkshuisvestelijke doelen) **en**
 2. Toekomstbestendig bouwen (circulair, conceptueel, klimaat adaptief, biodiversiteit inrichting, de energietransitie en een gezonde leefomgeving.)
- Het plan past binnen de kwantitatieve opgave zoals bepaald in de woningbouwstrategie van de gemeente Aalten.



1. Een thuis voor iedereen

Veel mensen zijn op zoek naar een woning waarin ze prettig kunnen leven. Sommige mensen hebben minder kans op het vinden van een passend thuis. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning, zorg of werk nodig. Zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uit een ggz-instelling komen, statushouders of mensen met een sociale of medische urgentie.

Deze aandachtsgroepen zijn vaak op zoek naar een betaalbare huurwoning en daar zijn er nu te weinig van. Daarbij is van belang dat met het vinden van woonruimte ook de juiste ondersteuning beschikbaar is. Ook bevordert een mix van 'vragende' en 'dragende' inwoners de leefbaarheid en levendigheid van wijken.

Naast woonruimte voor meer specifieke aandachtsgroepen wordt ook de groep ouderen steeds groter, dit gecombineerd met het langer zelfstandig thuis wonen, zorgt er voor dat de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen, al dan niet in geclusterde vorm steeds groter wordt.

² Uitgangspunten voor het nultredenprogramma / waar een levensloopgeschikte woning aan moet voldoen worden door het college nader uitgewerkt.

³ De aandachtsgroepen worden benoemd en opgenomen in de woondeal 2.0 en bij wet vastgelegd in de Wet regie op de volkshuisvesting. Plannen worden beoordeeld in lijn met het programma een 'thuis voor iedereen' en het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO).

Woningbouwplannen die een bijdrage leveren aan dit programma voldoen aan het uitgangspunt 'een thuis voor iedereen'. Concreet houdt dit het volgende in:

- Nultreden/ levensloopgeschikte woningen² en/of
- Huisvesting ouderen (tussenvorm) gericht op langer zelfstandig wonen en/of
- Huisvesting overige aandachtsgroepen 'thuis voor iedereen'³

Alle overige woningbouwplannen voldoen niet aan dit uitgangspunt.



2. Toekomstbestendig bouwen

Woningen worden gerealiseerd voor meerdere generaties. Dit betekent dat steeds meer wordt stilgestaan bij welke impact bouwactiviteiten hebben en hoe ze een zo goed mogelijke bijdrage kunnen leveren aan een toekomstbestendig leven.

Hierop wordt via verschillende programma's gestuurd. De basis van deze aanpak is uitgangspunt voor wonen. Dit betekent dat woningbouwplannen:

- Klimaatadaptief zijn en voldoen aan de aspecten uit de gemeentelijke klimaatadaptatie strategie én
- Circulaire bouw⁴ wordt gestimuleerd, zoals opgenomen in de nota circulaire economie én
- De biodiversiteit wordt vergroot, zoals opgenomen in het biodiversiteitsplan.

Daarnaast kan het ook wenselijk zijn om tijdelijke woningen te realiseren. Voor tijdelijke woningen is het streven om deze ook zoveel mogelijk toekomstbestendig in te richten, dit is echter niet altijd haalbaar en daarmee geen harde eis. Toekomstbestendige plannen voldoen aan de hierboven genoemde uitgangspunten.

⁴ Uitgangspunten voor circulair bouwen worden door het college van B&W nader uitgewerkt.





6. Het proces

Woningbouwinitiatieven worden 1 keer per kwartaal afgewogen. Ieder kwartaal worden de volgende stappen doorlopen:

Minimale vereisten verzoek

Als een initiatiefnemer een woningbouwplan wil indienen (nieuw of gewijzigd), moeten de volgende stukken ter onderbouwing aangeleverd worden:

- Globale stedenbouwkundige schets met een situering van het woningbouwinitiatief op de locatie.
- Globale plattegrond/indelingstekening van de woningen
- Toelichting op het plan, waarbij de volgende aspecten worden beschreven:
 - o Huidige situatie/aanleiding voor het plan
 - o Hoe het plan aansluit bij de gemeentelijke visie en (ruimtelijke) opgaven
- Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening? Graag aandacht voor de volgende punten: versterking stedenbouwkundige structuur & ruimtelijke kwaliteit, oplossen ruimtelijk knelpunt en/of het tegengaan/voorkomen van leegstand, bijdrage aan gemeentelijk beleid (vb. versterking centrum), plannen voor karakteristieke/monumentale bebouwing en locaties in de hoofdstructuur (centra, invalswegen, zichtlocaties, maatschappelijk draagvlak voor beoogde ontwikkeling, integrale oplossing (milieu, parkeren, groen, klimaatadaptatie, duurzaamheid, etc.)

- Het aantal en type te realiseren woningen
- Verwachte realisatietermijn
- Beoogde doelgroep en verwachte verkoopprijs (kavel + woning VON) of verhuurprijs (maandhuur)
- Indien het een woningbouwplan voor flexwonen of bijzonder woonconcept betreft, graag een beschrijving hoe deze ten uitvoer wordt gebracht.

Het verzoek kan per e-mail indienen onder vermelding "initiatief woningbouw" via gemeente@aalten.nl of per post t.a.v. het team Openbare ruimte, Postbus 119, 7120 AC Aalten

Ontvankelijkheid

Na ontvangst wordt binnen twee weken bekeken of de ingediende informatie voldoende is om het plan te beoordelen. Indien aanvullingen gewenst/noodzakelijk zijn, wordt hierover met de initiatiefnemer contact opgenomen.



Beoordeling plan

Indien het plan voldoende compleet is wordt het plan op hoofdlijnen ambtelijk getoetst aan enkele ruimtelijke kaders als ook het uitnodigingskader woningbouw.

Aan de hand van de beoordeling volgt een ambtelijk advies. Het advies luidt als volgt:

- Kansrijk: het initiatief past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders. Het verdere traject kan in gang worden gezet.
- Mogelijk kansrijk: het initiatief past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders maar vraagt nog wat aanpassing op een bepaald aspect.
- Kansarm: het initiatief past niet binnen de ruimtelijke of volkshuisvestelijke kaders.

De initiatieven worden gebundeld en ter beoordeling aan het college van B&W voorgelegd en ter informatie vertrouwelijk aan de gemeenteraad aangeboden.

De geldigheid van de beoordeling is één jaar. Indien na één jaar blijkt dat een plan niet verder tot ontwikkeling is gebracht kan het zijn dat een plan mogelijk opnieuw beoordeeld moet worden.

Informeren initiatiefnemers

Na beoordeling van de plannen worden initiatiefnemers diezelfde week op de hoogte gesteld van de uitkomst.

De initiatiefnemer weet de uitkomst, hoe verder?

*Kansrijk: Dit betekent dat het plan verder uitgewerkt kan worden en de verdere ruimtelijke procedure wordt voorbereid (bijvoorbeeld een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning, uitgebreide procedure). Met de uitkomst kansrijk heeft de initiatiefnemer nog **geen** vergunning voor de uitvoering van het plan.*

Mogelijk kansrijk: het plan moet nog aangepast/ uitgewerkt worden voordat de ruimtelijke procedure kan worden voorbereid.

Kansarm: Dit betekent dat het college van B&W het inzetten van een ruimtelijke procedure niet zinvol acht. Het staat initiatiefnemer vrij om, ondanks een negatieve uitkomst, een formeel verzoek tot bijvoorbeeld een wijziging van het omgevingsplan te richten aan de gemeenteraad.



Bijlage 1: Planning 2023 en 2024

Planning vierde kwartaal 2023

- | | |
|--|------------|
| • uiterste datum indienen verzoek | 27-10-2023 |
| • ontvankelijkheidstoets | 03-11-2023 |
| • aanvullingen binnen? | 17-11-2023 |
| • beoordeling college B&W | 19-12-2023 |
| • informeren initiatiefnemers, uiterlijk | 22-12-2023 |

Planning eerste kwartaal 2024

- | | |
|--|------------|
| • uiterste datum indienen verzoek | 26-01-2024 |
| • ontvankelijkheidstoets | 02-02-2024 |
| • aanvullingen binnen? | 09-02-2024 |
| • beoordeling college B&W | 26-03-2024 |
| • informeren initiatiefnemers, uiterlijk | 29-03-2024 |

Planning tweede kwartaal 2024

- | | |
|--|------------|
| • uiterste datum indienen verzoek | 26-04-2024 |
| • ontvankelijkheidstoets | 03-05-2024 |
| • aanvullingen binnen? | 10-05-2024 |
| • beoordeling college B&W | 25-06-2024 |
| • informeren initiatiefnemers, uiterlijk | 28-06-2024 |

Planning derde kwartaal 2024

- | | |
|--|------------|
| • uiterste datum indienen verzoek | 22-07-2024 |
| • ontvankelijkheidstoets | 05-08-2024 |
| • aanvullingen binnen? | 29-08-2024 |
| • beoordeling college B&W | 23-09-2024 |
| • informeren initiatiefnemers, uiterlijk | 26-09-2024 |

Planning vierde kwartaal 2024

- | | |
|--|------------|
| • uiterste datum indienen verzoek | 25-10-2024 |
| • ontvankelijkheidstoets | 01-11-2024 |
| • aanvullingen binnen? | 15-11-2024 |
| • beoordeling college B&W | 17-12-2024 |
| • informeren initiatiefnemers, uiterlijk | 20-12-2024 |

Klimaatadaptatiestrategie

In de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Aalten is het volgende opgenomen rondom woningbouw:

- *Nieuwbouwlocaties worden klimaatrobuust en waterbestendig ontwikkeld. Nieuwbouwwijken ondervinden bij een bui die eens per 100 jaar voorkomt geen wateroverlast.*
- *Hemelwater mag niet of nauwelijks uit nieuwbouwgebieden stromen, er wordt minimaal 80 mm opgevangen. De inrichting is hierop afgestemd.*
- *Landelijke normen in het Bouwbesluit (2012) en een slimme inrichting van de nieuwbouwwijken voorkomen overmatige verhitting van woningen. Bij nieuwbouwwijken wordt het 3-30-300 regel gehanteerd. Dit houdt in dat ieder inwoner zicht heeft op minimaal drie bomen, minimaal 30% van de wijk heeft bladerdak en inwoners hoeven niet meer dan 300 meter te lopen om bij een openbare koelteplek te komen (500 meter voor inwoners met een tuin).*
- *Het actief hoeven koelen van een woning is de laatste optie, het creëren van een koele hittebestendige omgeving heeft een sterke voorkeur, daarnaast wordt voor de inrichting van locaties gekeken naar de landelijke maatlat klimaatadaptief bouwen.*



Nota circulair Aalten

In de nota circulair Aalten is het volgende opgenomen rondom woningbouw:

In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om (vanaf 2025) zoveel mogelijk gebruikte of biobased grondstoffen te gebruiken voor de woningen die worden gebouwd.

We sluiten aan bij de ambities uit het Grondstoffenakkoord. In het Grondstoffenakkoord staan de volgende doelen voor de bouw opgenomen:

- 1. 2050 een volledig circulaire bouwconomie;*
- 2. 50% van de einddoelstelling is in 2030 gerealiseerd.*

Gemeenten nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit mee in de ontwerpgegevens. De gemeente Aalten geeft lokaal invulling aan deze ambities.

De bovenstaande regionale afspraken vormen de leidraad voor afspraken, die worden opgenomen in overeenkomsten voor nieuwe woningbouwlocaties. De inzet van de gemeente Aalten is om zoveel mogelijk bestaande gebouwen een herbestemming te geven bij leegstand. Het gebruik van (delen van) gebouwen wordt gestimuleerd, in plaats van sloop en nieuwbouw.





Biodiversiteitsplan

Opstellen soortmanagementplan natuurinclusief bouwen en vergunnen is opgenomen in het biodiversiteitsplan van de gemeente Aalten (concept juni 2023).

Voor de toekomst van gebouwbewonende dieren (vleermuizen, huismus, gierzwaluw en in het buitengebied ook steenuil en kerkuil) is het belangrijk dat er voorwaarden gesteld worden aan het (ver)bouwen van woningen en andere gebouwen. Door het opstellen van een door het bevoegd gezag (provincie Gelderland) goedgekeurd soortmanagementplan kan door verplichte natuurinclusieve maatregelen proactief de bescherming van soorten bewerkstelligd worden. Voor initiatiefnemers is dit wellicht kostenverhogend. Hiertegenover staat dat de initiatiefnemers van ruimtelijke plannen geen kostbare en tijdrovende onderzoeken meer hoeven uit te voeren.

Daarnaast worden in het biodiversiteitsplan een aantal knelpunten benoemd waarbij nieuwbouw en transformatie van woningen een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van deze knelpunten. Het gaat hierbij o.a. om:

- *Beheer en inrichting van erven en tuinen*
- *Versnippering natuur, bos en landschapselementen*

De kansen die hierbij benoemd worden zijn:

- *Natuurvriendelijke inrichting en beheer tuinen*
- *Erven vergroenen*
- *Behoud oude gebouwen*

