

## Vragen gesteld tijdens politieke avond 6-9-22 m.b.t. BP Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren

GroenLinks:

1. Stikstofdeposities gedurende de gebruiksfase in orde, bepaald o.b.v. Aerius berekeningen. Maar hoe zit dat in de bouwfase? Worden of zijn er afspraken gemaakt met de bouwer/aannemer rondom emissiearm/emissieloos bouwen?

*Antw: Voor de bouwfase zijn geen afspraken gemaakt rondom emissiearm/emissieloos bouwen, omdat daar wettelijk geen grondslag voor is. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin wordt gesteld dat bouw- en sloopactiviteiten en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk met daarbij behorende vervoersbewegingen beschouwd worden als vergunningsvrije activiteiten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Om deze reden kan de realisatiefase buiten beschouwing worden gelaten. Omdat er geen wettelijke grondslag voor is, zijn er met de bouwer geen afspraken gemaakt rondom het emissiearm/ emissieloos bouwen. Dit is toegelicht in bijlage 10 bij de toelichting (stikstofdepositieberekening).*

2. Bij punt 2.4 en 7 in het Raadsvoorstel wordt aangegeven dat 'Scoring conform systematiek laat zien dat het plan aanvullende kwaliteiten heeft'. Vraag hierbij is: Conform welke systematiek?

*Antw: Conform de (gemeentelijke) systematiek van Prioritering Woningbouw. Op basis van deze werkwijze worden alle grootschalige woningbouwinitiatieven integraal beoordeeld.*

3. Daarnaast staat vermeld: Op het gebied van duurzaamheid wordt een (hoge) GPR-score gehanteerd van 8,0. Vragen hierbij: Een GPR-score wordt bepaald o.b.v. 5 thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Op welk van deze thema's wordt wat betreft duurzaamheid een GPR-score van 8,0 gehanteerd?

*Antw: In de EOK (exploitatieovereenkomst) is geborgd dat elke woning, alsmede het woongebouw waartoe zij behoort, ten minste een GPR-score van 8,0 hanteert. De GPR-score is een gemiddelde score bepaald aan de hand van de 5 genoemde thema's. Door exploitant is dus nader in te vullen welk specifiek thema welke waarde krijgt, zolang de GPR-score ten minste 8,0 is. Het initiatief draagt op deze manier bij aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.*

4. In Relevant stuk 4 (Bestemmingsplan en planregels Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren) wordt op pag. 92 een figuur met duurzaamheidscores gegeven zonder verdere toelichting dus niet te interpreteren. Graag krijgen we hier concretere informatie over.

*Antw: In deze figuur zijn de uitgangspunten beschreven op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt op meerdere aspecten het verschil weergegeven tussen een Energie-0 woningen en een woning die voldoet aan het bouwbesluit. Deels zijn deze uitgangspunten vertaald in het inrichtingsplan. Deels worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt in de aan te vragen omgevingsvergunning. In de EOK zijn deze uitgangspunten geborgd, waardoor de uitvoering juridisch is verankerd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Met voorliggend plan wordt naar Energie-0 woningen gestreefd.*

ChristenUnie:

1. Waarom krijgen we niet hetzelfde stuk, maar een nieuw stuk? Kan er verduidelijkt worden op welke manier wijzigingen aan het oorspronkelijke stuk zijn doorgevoerd.

*Antw: In grote lijnen zijn de voorliggende stukken niet gewijzigd. Wel zijn er wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het naastgelegen boomteelt perceel en een voetpad. Deze*

wijzigingen zijn verwoord in het zienswijzenverslag. Wij zijn van mening dat er met deze wijzigingen een goed woon- en leefklimaat voor de woningen is geborgd en dat de eigenaar en gebruiker van het naastgelegen perceel niet worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Voor de volledige wijzigingen wordt verwezen naar het zienswijzenverslag.

2. Hoe gaat de spuitzone opgelost worden? Hoe gaan we ermee om wanneer dit niet opgelost wordt (wanneer de belemmering niet weggaat, komen er dan twee woningen minder)?

*Antw: In het zienswijzenverslag is beschreven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Voor twee woningen dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Indien deze maatregelen niet (kunnen) worden getroffen kunnen deze woningen niet worden gebouwd. Ook zonder deze twee woningen is er sprake van een uitvoerbaar en zorgvuldig ingepast plan. De ontwikkelaar voert een onderzoek uit waarin wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de 2 woningen of treedt in overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel over een duurzame oplossing voor beide partijen. De aanpassingen in het bestemmingsplan zorgen er enerzijds voor dat het goede woon- en leefklimaat voor de woningen ten alle tijden is gegarandeerd. Daarnaast is juridisch geborgd en onderbouwd dat het initiatief niet voor extra beperkingen zorgt voor het naastgelegen boomteelt perceel.*

3. En als het niet wordt opgelost, hoe handhaaf je dan op termijn dat er geen kinderen spelen in de spuitzone?

*Antw: In het bestemmingsplan is geborgd dat er geen speelvoorzieningen binnen de spuitzone opgericht mogen worden. Daarmee is geborgd dat er geen kinderen langdurig verblijven binnen de spuitzone (uitgangspunt in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Dat kinderen op locaties spelen waar geen speelvoorzieningen zijn is niet uit te sluiten, ook niet binnen de betreffende zone. Binnen de gemeente zijn tal van boom- en fruitteeltpercelen. Ook op de weg naar school kunnen kinderen door een spuitzone lopen/fietsen. Doordat er geen speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen een zone van 50 meter waar gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan, en daarmee het spelen niet gefaciliteerd wordt, is het niet de verwachting dat kinderen langdurig verblijven binnen deze zone. Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan op dit onderdeel voldoet aan de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

Gemeentebelangen Overbetuwe:

1. Is met initiatiefnemer gesproken over aanpassing van het plan? Bijvoorbeeld een andere indeling, waardoor de twee betreffende woningen buiten de spuitzone zouden vallen?

*Antw: Er heeft continu overleg met exploitant plaatsgevonden. Het voorliggende plan bevond zich reeds in een vergevorderd stadium toen werd ontdekt dat er een belemmering door een spuitzone over een deel van het plangebied ligt. Het plan was reeds op vele aspecten akkoord bevonden en een aanpassing van het plan waarbij woningen verplaatst zouden moeten worden is dermate ingrijpend dat de keuze is gemaakt om met dit oorspronkelijke plan verder te gaan. Daarnaast wordt het plan in de omgeving breed gedragen. Middels de voorgestelde maatregelen in het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en kan het plan gewijzigd vastgesteld worden. Daarnaast biedt de opgenomen regeling voldoende mogelijkheden om uiteindelijk alsnog de betreffende twee woningen te kunnen realiseren. Verder uitstel van het plan heeft grote gevolgen voor de exploitatie en is in deze tijd waar veel vraag is naar woningen niet wenselijk. Het plan zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt, waardoor o.a. starters een kans krijgen op de woningmarkt.*

Burgerbelangen OverBetuwe:

1. Kan er een toelichting gegeven worden over de (hoogte van de) boete van 150.000 euro wanneer de sociale woningen naar een belegger gaan? Stel dat een belegger kans ziet om een groot deel van zo'n boete terug te verdienen, wat heb je dan voor plan gerealiseerd?

*Antw: Voor de sociale koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Als de ontwikkelaar zich hier niet aan houdt (door bv de woningen aan een belegger te verkopen), dan kan de gemeente hem hierop aanspreken, een boete opleggen, maar ook nakoming vorderen. Er is dus geen sprake van een verdienmodel.*

*De sociale huurwoningen dienen bij voorkeur te worden verkocht aan een toegelaten instelling en moeten 25 jaar beschikbaar blijven in de sociale sector (huur/koop). Indien deze verplichting niet wordt nagekomen bedraagt de boete € 150.000,- per woning en ook hier geldt dat we, naast het opleggen van een boete, de ontwikkelaar kunnen aanspreken en hem dwingen tot nakoming. De boete staat dus niet op zichzelf. Mocht een van de toegelaten instellingen geen interesse hebben in de woningen en de woningen worden in eigen beheer geëxploiteerd, dan geldt er geen eindtermijn voor het beschikbaar houden van de woningen in de sociale sector. Deze termijn kan dan alleen eindigen na een verzoek aan de gemeente en als de gemeente daarmee instemt.*

VVD:

1. In het raadsvoorstel staat dat de sociale koopwoningen tot € 200.000,- worden gerealiseerd. We weten uit ervaring met eerdere bestemmingsplannen dat dit bedrag vaak wordt opgerekt tot de NHG-grens. Is dat hier ook het geval/mogelijk of is dat afgevangen in de anterieure overeenkomst?

*Antw: Indien de ontwikkelaar de sociale koopwoningen verkoopt boven de afgesproken prijscategorieën, dan is er sprake van contractbreuk en kan de gemeente hem hierop aanspreken. De gemeente kan in dat geval een boete opleggen van € 50.000,- per woning, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding en/of het recht om alsnog nakoming te vorderen. In het gecontracteerde programma zit geen ruimte om de verkoopprijzen eenzijdig te verhogen tot de NHG-grens. Er is ook geen indexering opgenomen op basis waarvan een hogere verkoopprijs dan € 200.000 mogelijk is.*

2. Wij kunnen als raad de EOK niet amenderen, dus de vraag is als we bovengenoemd punt onvoldoende geborgd vinden, hoe kunnen we dit in het raadsvoorstel dan alsnog borgen?

*Antw: Wij zijn van mening dat de afspraken goed zijn geborgd in de overeenkomst en verwijzen u naar de voorgaande beantwoording.*

CDA:

1. Is er nieuw beleid in de pijpleiding t.a.v. spuitzones? (n.b.: staat eigenlijk los van dit voorstel)

*Antw: Deze vraag is niet relevant voor voorliggend plan, aangezien hiervoor aan het huidige beleid (uitgangspunten jurisprudentie) getoetst dient te worden. Als antwoord op de vraag: er is nog geen nieuw beleid in de maak, wel is er de verwachting dat er in de toekomst gemotiveerd kan worden afgeweken van de standaardafstand van 50 meter. Gelet op de teelt (boomteelt) is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen beperkt (t.o.v. fruiteelt, wat hier niet aan de orde is). Er zijn in andere gemeentes reeds situaties bekend waar wordt afgeweken van de standaard afstand van 50 meter. Daarnaast heeft de ontwikkelaar goed contact met de eigenaar/boomkweker en is indien nodig in overleg met de eigenaar ook een duurzame oplossing mogelijk voor de betreffende twee woningen in de spuitzone.*

## **Bijlage I: Vragen gesteld tijdens politieke avond 10-5-22 m.b.t. BP Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren**

Burgerbelangen OverBetuwe:

1. Is er besproken hoe de verdeling sociale huur/huur en rest eruit zou zien? Had graag gezien 30% sociale huur en 20% sociale koop.

*Wethouder: Dit plan is mede geprioriteerd om de bedrijfsbestemming van het plangebied af te halen. Er is afweging gezocht in het creëren van een groene, open invulling en het bouwen van huizen. De 30% sociale huur is wel degelijk afgewogen hierin, maar niet de woondeal van 50%, want dan hadden we hier meer woningen gehad op deze locatie en dat had niet de voorkeur vanuit ons beleid, ambtelijke advisering en college, omdat je daarmee de groene invulling zou aantasten terwijl je hier juist een open karakter wil. Daarbij moest de ontwikkelaar een sluitende businesscase kunnen maken, en hiertussen is een evenwicht gezocht, waarvan voorliggend plan de resultante is.*

*Er heeft tevens een participatietraject plaatsgevonden, waar ook de Dorpsraad bij is betrokken, en er is veel draagvlak voor de plannen.*

VVD:

1. Waar komt de keuzevrijheid 4 sociale huur / 4 goedkope koop vandaan?
2. Wat is de grens van sociale koop?
3. Kan er geen keuze gemaakt worden voor sociale huur? Kan dit niet vastgelegd worden? Kan de woningstichting deze niet afnemen?

*Wethouder: Sociale koop is maximaal 200.000 euro en dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Via een drietrapsraket zullen de sociale woningen aan partijen aangeboden worden.*

4. Wedervraag: Stel dat het erop uitdraait dat de ontwikkelaar zelf de woningen zal verhuren onder de liberalisatiegrens, hoe is dat in het kader van gelijk speelveld tussen corporaties en commerciële partijen geregeld? Geldt dat voor 50 jaar?

*Wethouder: Minimaal 50 jaar.<sup>1</sup>*

GroenLinks:

1. Betreft de geplande ontsluiting het voorstel 40 meter verplaatsen komgrens i.c.m. voorrangskruising? En is deze ontsluiting gerealiseerd voordat de eerste bewoner het plangebied betreft?

*Wethouder: In de EOK is vastgelegd dat de ontsluiting moet zijn gerealiseerd voordat de woningen in gebruik worden genomen. Natuurlijk hadden wij liever dat de ontsluiting op de Steenovenlaan zou worden afgewikkeld; anderzijds (kunt u ook teruglezen in het bestemmingsplan) neemt het aantal verkeersbewegingen feitelijk af ten opzichte van de oude situatie van het NIOO-terrein. Het aantal geplande woningen is ook niet dermate hoog dat er een hele grote verkeersbeweging op gang zal komen.*

ChristenUnie:

1. Blijft het plangebied dat als Agrarisch is aangegeven ook echt Agrarisch, of moet je verwachten dat daar op termijn nog meer wordt gebouwd? Is er bijvoorbeeld nog een fase 2 in het verschiep waarbij de Agrarische vlakken nog omgezet zouden worden naar bebouwing in de toekomst?

*Wethouder: In het huidige bestemmingsplan zijn de vlakken als Agrarisch bestemd. Om hier woningen mogelijk te maken zou een geheel nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden. Het past daarbij niet bij de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan om deze gebieden in te vullen met woningen.*

2. Waarom is er nog niet een eenduidige afspraak gemaakt over sociale huur / koop?

---

<sup>1</sup> Dit was het mondelinge antwoord. Correctie: het betreft 25 jaar.

*Dat is een keuze van de ontwikkelaar en dit is bij de prioritering destijds meegewogen en vastgesteld en vervolgens in de EOK (exploitatieovereenkomst) vastgelegd. Ontwikkelaar geeft aan in eerste instantie van sociale huur uit te gaan.<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Dit antwoord is destijds niet tijdens de politieke avond gegeven - mogelijk doordat de vraag gemist was - maar is in dit document voor de volledigheid nog toegevoegd.

## Bijlage II: technische vragen CDA voor politieke avond 10-5-2022

<b>Datum indienen: 4 mei 2022</b>
<b>Datum politieke avond: 10 mei 2022</b> <b>Agendapunt: Bestemmingsplan Heteren, Boterhoeksestraat 48</b>
<b>Onderwerp: Heteren, Boterhoeksestraat 48</b>
<b>Toelichting: Zie hieronder</b>
<b>Vraag/vragen:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Welke overweging is gemaakt om 8 tiny houses te plaatsen gecombineerd met 18 vrijstaande woningen, en niet een ander mogelijke verdeling van woningtype en aantallen?</li><li>2. Is er een mogelijkheid om inwoners van de Gemeente Overbetuwe die interesse hebben in deze woningen, voorrang te verlenen om hiermee een natuurlijke doorstroming van woningen mogelijk te maken? Zo ja, in welke vorm(en) is dit mogelijk, en indien dit niet mogelijk is, wat zijn de redenen hiervoor?</li></ol> <b>Toelichting:</b> 2. De vraag naar woningen is enorm, vandaar de vraag of er een mogelijkheid is inwoners van de Gemeente Overbetuwe voorrang te geven op deze woningen. Hiermee komen overige woningen in de gemeente weer vrij waarin starters of andere inwoners uit onze gemeente mogelijk weer naar kunnen doorgroeien.
<b>Indiener/fractie: Tim Bekker, CDA Overbetuwe</b>
<b>Antwoord(en) ambtelijke organisatie:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1. De initiatiefnemer heeft in eerste instantie een schetsplan ingediend met 16 vrijstaande woningen en enkele tiny houses. Later is dat woningbouwprogramma aangepast en zijn er meer tiny houses (zowel koop als huur) en twee extra vrijstaande woningen opgenomen in het plan. Dit laatste woningbouwprogramma is ingediend voor de woningbouwprioritering en heeft prioritaire status verkregen. Daarmee heeft het project de mogelijkheid gekregen om binnen drie jaar tot realisatie te komen. Kortom, het is een facilitair plan, de initiatiefnemer dient een plan in en de gemeente toetst dit plan op de vastgestelde beleidskaders (o.a. het woonbeleid, waarbij 30% sociale huur of goedkope koop een afweging is geweest) en woningbouwprioritering.</li><li>2. Op dit moment is het wettelijk wel mogelijk om een deel van het aanbod sociale huurwoningen aan inwoners met sociale of economische binding toe te wijzen. Hierover kunnen afspraken worden opgenomen in de huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening van de gemeente Overbetuwe zijn hier (net als in regiogemeenten) geen afspraken over vastgelegd. Voor andere woningmarktsegmenten (zoals koop) is dat overigens ook niet mogelijk. Er ligt op dit moment wel een wetsvoorstel klaar waarbij dit beperkt mogelijk is: <a href="https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/04/08/wetsvoorstel-wijziging-huisvestingswet-2014-naar-raad-van-state">https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/04/08/wetsvoorstel-wijziging-huisvestingswet-2014-naar-raad-van-state</a> Kortom, we kunnen dit niet afdwingbaar in een privaatrechtelijke overeenkomst opleggen aan een ontwikkelaar. Specifiek is voor dit project is afgesproken op welke manier de verhuur van sociale huurwoningen uitgezet gaat worden bij partijen. In een specifieke volgorde, startende met lokale woningcorporaties, daarna regionale toegelaten instellingen en eindigend bij een exploitant of belegger die ook gehouden wordt aan regels van toegelaten instellingen, worden partijen gevraagd een bod uit te brengen. Mocht de betreffende partij geen haalbaar bod (marktwaarde woning) kunnen neerleggen, dan zal een volgende partij gevraagd worden.</li></ol>

## Bijlage III: technische vragen ChristenUnie voor politieke avond 10-5-2022

<b>Datum indienen:</b> 5 mei 2022
<b>Datum politieke avond:</b> 10 mei 2022
<b>Agendapunt:</b> 5 Cluster Ruimte
<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Boterhoeksestraat
<b>Toelichting:</b> indien nodig, toelichting/aanleiding vraag
<b>Vraag/vragen:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In het raadsvoorstel zag ik geen inhoudelijke toetsing van het plan aan de in Overbetuwe gewenste woningtypen/prijscategorieën voor bouwplannen. Wat is daar de reden van?</li><li>2. In het plan is sprake van 'tiny houses'. Normaliter zijn dit kleine vrijstaande woningen met een zo klein mogelijke groene footprint. In het plan zijn het kleine geclusterde huisjes met 3 bouwlagen. Heeft Overbetuwe een definitie voor het toetsen van tiny houses? Zijn het in dit plan echte tiny houses of slechts kleine compacte huisjes.</li><li>3. Waarom is er in het raadsvoorstel geen eenduidige omschrijving of de tiny houses als huur of koop op de markt komen? En is de genoemde verkoopprijs in een overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd zodat dit geen 'verrassingen' oplevert?</li><li>4. Waarom bevat het bestemmingsplan geen duurzaamheidsparagraaf? Hoe is de duurzaamheid gezekerd?</li><li>5. Waarom zijn in de verbeelding geen bouwhoogten opgenomen?</li></ol>
<b>Indiener/fractie:</b> Harry Bruggema, ChristenUnie
<b>Antwoord(en) ambtelijke organisatie:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Begin 2020 is het initiatief ingediend voor de woningbouwprioritering. Daarmee is het getoetst aan de op dat moment geldende kaders. Het plan heeft een prioritaire status gekregen en daarmee de mogelijkheid om binnen drie jaar tot realisatie te komen.</li><li>2. Ons woonbeleid kent geen exacte definitie van een "Tiny House". Een algemene definitie van deze term bestaat ook (nog) niet. De Woonagenda 2025 benoemt wel dat het om een leefstijlgerelateerde doelgroep gaat, die vaak in het groen wil wonen, in een eigen gemeenschap. Een reguliere tussenwoning, maar dan met een extra smalle beukmaat in een reguliere nieuwbouwwijk, is dus geen "Tiny House". De "Tiny Houses" die gerealiseerd worden binnen dit project, zijn geschikt voor deze leefstijlgerelateerde doelgroep.</li><li>3. Omdat er nog geen afspraken zijn met de woningcorporatie over de sociale huurwoningen is dit nog nader te bepalen. Het maakt voor de aansluiting op het resterend streefprogramma niet uit in welke verdeling (tussen sociale huur en kopen tot €200.000) gerealiseerd wordt. In de exploitatieovereenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten is vastgelegd dat voor sociale huur de liberalisatiegrens geldt (in 2021 was dit: €752,33) en dat voor het woningtype 'Goedkoop (sociaal)' een maximumprijs van €200.000 geldt.</li><li>4. In onze bestemmingsplannen wordt op dit moment standaard nog geen paragraaf aan duurzaamheid gewijd. In de toelichting wordt hier wel over gesproken, maar in de planregels is dit (vooralsnog) niet mogelijk. Dit onderwerp zal onder de Omgevingswet een grotere rol gaan spelen. Op de volgende manieren is voor dit project toch de duurzaamheid geborgd:<ul style="list-style-type: none"><li>- In de exploitatieovereenkomst is het volgende opgenomen: <i>Partijen zijn geheel onverplicht overeengekomen dat elke woning, alsmede het woongebouw waartoe zij behoort, ten minste voldoet aan: een GPR-score van 8,0.</i> Ter informatie: GPR maakt middels een rekentool inzichtelijk hoe duurzaam een gebouw is op de 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De waarde ligt tussen de 1 en de 10, waarbij 10 het meest duurzaam is. De GPR-score die voor deze ontwikkeling is overeengekomen is dus relatief hoog.</li><li>- Daarbij is in het bestemmingsplan het plan wel getoetst aan het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid – waar duurzaamheid veelal deel van uitmaakt – en wordt voor deze aspecten geconcludeerd dat het plan in lijn is met deze beleidsstukken.</li><li>- Tevens is in het beeldkwaliteitsplan een aantal (landschappelijke) duurzaamheidsaspecten aan het plan genoemd. Deze landschappelijke inpassing,</li></ul></li></ol>

alsook het (duurzame) beheer ervan zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

5. Het opnemen van bouwhoogten in de verbeelding is een optie die vaker wordt toegepast voor kleinere bestemmingsplannen. Een andere optie is om de bouwhoogten in de planregels op te nemen. Voor deze laatste optie is in dit geval gekozen, omdat onderhavig plan een grotere ontwikkeling betreft, waarbij een grotere verscheidenheid aan gebouwtypes met verschillende (bouw- en goot-) hoogtes van toepassing is.



## Bijlage IV: technische vragen GroenLinks voor politieke avond 10-5-2022

<b>Datum indienen:</b> 04/05/2022
<b>Datum politieke avond:</b> 10/05/2022 <b>Agendapunt:</b> Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren"
<b>Onderwerp:</b> Ontsluiting toekomstige woonwijk + (ontwikkeling) groene weides aan noord- en zuidzijde plangebied
<b>Toelichting:</b> Vraag 1+2: Er is verkeerstechnisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor ontsluiting van de te ontwikkelen woonwijk. Uit Bijlagenboek bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren' (Relevant stuk 2; pag. 444-449): "Een oostelijke ontsluiting, in combinatie met het versterken van de snelheidsremmende werking van het plateau op de aansluiting van de Steenovenlaan met de provinciale weg heeft verkeerskundig gezien sterk de voorkeur. Deze variant is echter ruimtelijk niet mogelijk (in verband met niet te verkrijgen gronden). Het hierna meest voor de hand liggende alternatief is het 40 meter verplaatsen van de huidige komgrens in combinatie met het maken van een voorrangskruispunt voor de ontsluiting van de ontwikkeling en deze goed snelheidsremmend uit te voeren."
<b>Vragen:</b> Vraag 1) Maakt het meest voor de hand liggende alternatief voor ontsluiting (i.e. het 40 meter verplaatsen van de huidige komgrens in combinatie met het maken van een voorrangskruispunt voor de ontsluiting van de ontwikkeling en deze goed snelheidsremmend uit te voeren) gezien het (nog) niet mogelijk zijn van een oostelijke ontsluiting, onderdeel uit van de huidige planvorming?  Vraag 2) Zo nee, waarom niet?  Vraag 3) Wat zijn de waarborgen dat de groene weides aan noord- en zuidzijde (zie Relevant stuk 3, Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren' ) ook zo blijven op langere termijn?  Vraag 4) Wanneer in het zuidelijk deel in de toekomst bebouwing mogelijk is, blijven de tiny houses dan onderdeel uitmaken van de woonwijk of kunnen die worden opgeofferd voor de verkoop en bebouwing?
<b>Indiener/fractie:</b> GroenLinks (Erwin Roze)
<b>Antwoord(en) ambtelijke organisatie:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1) De ontsluiting maakt onderdeel uit van de planvorming. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de definitieve ontsluiting van de N837 door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente afgestemd wordt met de provincie. Dit zal plaatsvinden in de uitwerkingsfase, na vaststelling van het bestemmingsplan.</li><li>2) Niet van toepassing, zie antwoord vraag 1.</li><li>3) In de toelichting van het bestemmingsplan is het volgende opgenomen over de weides in het plangebied (toelichting bestemmingsplan, pag. 10):  <i>"De grasvelden en weides worden ecologisch beheerd en zijn bloemrijk. De weides worden regelmatig begraasd. (...) Het inrichtingsplan is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. De realisatie en de instandhouding van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de woningen."</i>  De voorwaardelijke verplichting in de planregels, waarnaar in bovenstaande tekst wordt verwezen, luidt als volgt (regels bestemmingsplan, pag. 19):</li></ol>

*“7.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

*a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden conform het bepaalde in lid 7.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:*

- 1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen binnen drie jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan / beplantingsplan;*
- 2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand worden gehouden;*
- 3. de poel, bedoeld onder 1, binnen de aanduiding 'water', na realisatie in stand worden gehouden.”*

Hiermee is geborgd dat de landschappelijke inpassing, en daarmee de groene weides, gerealiseerd én in stand gehouden zal worden.

- 4)** In de regels van het bestemmingsplan is in *Artikel 7 Wonen* het volgende opgenomen (regels bestemmingsplan, pag. 18):

*“7.2 Bouwregels*

*7.2.1 Hoofdgebouwen*

*Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. binnen een bouwvlak is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbinnen een woongebouw met maximaal 4 wooneenheden is toegestaan;*
- c. (...)”*

Bovenstaande maakt duidelijk dat met dit bestemmingsplan hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en - specifiek voor de tiny houses - binnen deze woongebouwen maximaal 4 wooneenheden toegestaan zijn (de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is tevens in de verbeelding opgenomen en zichtbaar bij de locaties van de tiny houses).

Ook is in de exploitatieovereenkomst opgenomen dat er 26 woningen gerealiseerd zullen worden: 18 vrijstaande woningen in combinatie met 8 sociale huurwoningen óf 4 sociale huurwoningen en 4 sociale koopwoningen.

Door het feit dat bovengenoemd aantal en soort woningen is afgesproken en de sociale woningen binnen de geprojecteerde bouwvlakken en regels van het bestemmingsplan dienen te worden gerealiseerd is geborgd dat met dit bestemmingsplan alleen de beoogde tiny houses op deze locatie gerealiseerd mogen en kunnen worden.