TECHNISCHE VRAGEN AAN HET COLLEGE

Datum indienen: 14 december 2022

Naam vragensteller: N.J. (Hans) Stam

Vraag gericht aan: College

Onderwerp: Bestemmingsplannen VCD – IKC Remigius en Droopad 1

Naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan – 'Vitaal Centrum, IKC Remigius' & vaststelling bestemmingsplan 'Droopad 1' heeft de fractie van CDA Duiven-Groessen-Loo de volgende technische vragen:

1. *Op 20 september 2022 stelden wij, naar aanleiding van de kennisgeving voortgang woonagenda een aantal vragen. Eén van de vragen (nummer 5) had betrekking op de ontwikkelstrategie en ruimtelijke verkenning. Als reactie lazen wij dat u daar in de zienswijzennota terug zou komen. Kunt u aangeven waar wij dat kunnen lezen?* ***Technisch***

Beantwoording: In de nadere toelichting bij de beantwoording van zienswijze 2.9 en 3.4 wordt op hoofdlijnen ingegaan op de ontwikkelstrategie.

2. *Voor wat betreft de woningdifferentiatie (vraag 7) gaf u aan dat die nog bepaald moet worden maar dat de woonvisie vertrekpunt is. Bij de doelgroepenverordening wordt echter aangegeven dat deze mogelijk bijgesteld moet worden als gevolg van de nieuwe woondeal. Welke differentiatie is dan bepalend?* ***Technisch***

Beantwoording: Het streefprogramma uit de Woonvisie, al dan niet geüpdatet naar aanleiding van de Woondeal, blijft het uitgangspunt voor wat betreft het streefprogramma nieuwbouw.

3. *Waarom is er niet voor gekozen de differentiatie (dwingend) op te nemen in de bestemmingsplannen, zeker nu dat straks publiekrechtelijk kan worden afgedwongen gelet op de doelgroepenverordening?* ***Informatief***

Beantwoording: De Doelgroepenverordening is nog niet in werking, dus een differentiatie kan nog niet worden opgenomen in de vast te stellen bestemmingsplannen die nu voorliggen.

4. *In de reactie op vraag 8 lezen wij dat de gewenste beeldkwaliteit niet aan de raad wordt voorgelegd. Is het vaststellen van beeldkwaliteitsplannen niet voorbehouden aan de raad?* ***Technisch***

Beantwoording: Een beeldkwaliteitsplan wordt doorgaans door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsstuk en gekoppeld aan het bestemmingsplan. Het is echter geen verplicht onderdeel van het plan en ook zonder beeldkwaliteitsplan kan er, in overleg met de welstandscommissie, een passend bouwplan ontwikkeld worden. Door te werken met een uitwerkingsplicht vindt er in de toekomst geen besluitvorming door de raad plaats, dit ten behoeve van de snelheid van het project.

5. *Is de planning (vraag 9) nu wel bekend?* ***Technisch***

Beantwoording: Voor de uit te werken woonbestemming op locatie aan Droopad 1 is een interne projectgroep opgericht. Deze projectgroep zet in Q1 2023 de eerste stappen in het kader van de nadere uitwerking van deze locatie.

6. *Waarop zijn de woningbouwaantallen van respectievelijk 20 en 50 woningen gebaseerd?* ***Technisch*** *In dat licht ontvangen wij graag de 'eerste analyse' met betrekking tot de woningbouwaantallen die in de reactie op zienswijze 2.9 wordt aangehaald.* ***Technisch***

Beantwoording: Deze analyse is niet in fysieke vorm beschikbaar. Destijds is er een analyse gemaakt van de beschikbare ruimte op het perceel en het ruimtebeslag wat gestapelde woningen in beslag nemen. Op basis van deze berekening is geconcludeerd dat deze 50 woningen, met in acht name van de in het plan opgenomen maximaal te realiseren bouwlagen, inpasbaar zijn.

7. *Is een groter aantal woningen mogelijk nu de behoefte aan woningen nog onverminderd groot is?* ***Technisch***

Beantwoording: Op basis van voorliggende bestemmingsplannen niet, daar is een maximum in opgenomen. In theorie is dit mogelijk wanneer het plan hierop aangepast wordt en er wordt gekozen om meer in de hoogte te bouwen. Voor nu is er gekozen om een maximum aantal bouwlagen aan te brengen om enerzijds de omliggende gronden te beschermen en anderzijds de ruimte in de hoogte op te zoeken aan de hoek Dennenlaan - Kastanjelaan, om meer woningen te kunnen realiseren op deze locatie.

8. *Welke gevolgen heeft het eventueel bijstellen van het aantal woningen voor de grondexploitatie?* ***Technisch*** *Op dit moment hebben we immers nog geen kennis kunnen nemen van de grondexploitatie en de daarin gehanteerde uitgangspunten voor wat betreft aantallen woningen en prijscategorieën.*

Beantwoording: Zoals al bij kanttekening 1.1 in het raadsvoorstel is aangegeven, zijn binnen deze grondexploitatie de woningbouwontwikkelingen in het Woonpark en op de huidige locatie van IKC Remigius nog niet nader uitgewerkt. In de actualisatie van grondexploitatie van ontwikkeling VCD is daarom reëel behoudend gerekend. De komende jaren zal de grondexploitatie VCD conform de richtlijnen blijvend worden geactualiseerd op basis van de dan bekende uitwerkingen/ plannen. In algemene zin is het uiteraard zo dat elke nieuwe invulling of uitwerking kan leiden tot een verschuiving van kosten en opbrengsten.

9. *Kan er ook een minimaal aantal woningen worden opgenomen in het bestemmingsplan?* ***Technisch***

Beantwoording: Ja, technisch gezien is dit mogelijk.

10. *In de stukken wordt gesproken over het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Kan dat (voor de niet RO-mensen in de CDA-fractie) toegelicht worden wat daarmee wordt bedoeld?* ***Technisch***

Beantwoording: De bestemmingsplanregels en de verbeelding (plankaart) zijn samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De plantoelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Dit is relevant voor eventuele wijzigingen die aangebracht worden op het plan. Bij wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan op het juridisch bindend deel spreekt men van een gewijzigde vaststelling. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Aanpassingen in deze toelichting resulteren niet in een wezenlijk ander plan.

11. *Is de Crisis- en herstelwet van toepassing op de beide bestemmingsplannen?* ***Technisch***

Beantwoording: Nee

12. *Waarom koos het college voor een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden?* ***Informatief*** *Hierdoor zijn er straks nog twee procedures (met bezwaarmogelijkheden) noodzakelijk.*

Beantwoording: omdat de uitwerking van het bouwplan voor deze locatie nog niet ver genoeg gevorderd is, maar het college wel voor wil sorteren op toekomstige woningbouw. Door voorliggend besluit nu te nemen is het college in de toekomst gemandateerd deze plannen uit te werken.

13. *In de reactie op zienswijze 2.10 wordt gesproken over een bezonningsstudie. Als wij het goed begrijpen, is deze op dit moment nog niet gemaakt terwijl de raad nu wel de kaders vaststelt waarbinnen het college straks eigenstandig een plan kan goedkeuren. Kan deze bezonningsstudie op basis van de planologisch maximale mogelijkheden alsnog opgesteld worden?* ***Technisch***

Beantwoord: Dat kan. Op dit moment heeft dit echter weinig meerwaarde. De uiteindelijke plannen worden t.z.t. ook beoordeeld op schaduwwerking op haar omgeving. Door deze toetsing plaats te laten vinden op een concreet plan kunnen daar ook definitieve conclusies aan verbonden worden.