Beeldvormende fase

OPENBAAR

Korte aantekeningen van de beeldvormende vergadering van 9 november 2021.
Aanvang: 19.30 uur - Raadzaal

Aanwezig:	**Voorzitter**: De heer Walter
	Namens de fracties: de heren Navis, Hollema, Holtman, Weevers, Groters, Smits en Assink.
	Griffier: mevrouw Smit

Beeldvormende bijeenkomst. **Doel: hoorzitting/inspraak.**	

Onderwerp 1: Voorstel tot vaststellen van de woningbouwstrategie gemeente Aalten 'flexibel inspelen op de woningvraag'.	
Inspreker de heer Te Winkel namens Platform Aalten. De bijdrage is bij dit verslag gevoegd. Bijlage 1.	
Vragen aan de heer Te Winkel	
Vraag: U heeft het over een gemeentelijke coöperatie. Welke ontwikkelingen zou deze moeten oppakken?	Antwoord: Bij de belangenvereniging is sprake van teleurstelling over de rol die De Woonplaats op zich neemt. Wij kunnen ons voorstellen dat je als gemeente meer grip wilt hebben op dat wat er gebeurt. Als gemeente heb je weinig invloed.
Vraag: Hoort u ook de behoefte van splitsen van woningen in de grote kernen?	Antwoord: Dit speelt vooral in het buitengebied. Met name belangenverenigingen zijn vertegenwoordigd in het Platform die vooral in het buitengebied zitten. Wellicht zijn er wel mogelijkheden in de grote kernen. Grote winkels, kantoren etc. In het buitengebied zijn er wellicht meer mogelijkheden. Hoe meer er in het buitengebied leeg staat, hoe slechter het voor onze gemeenschap is. We hebben gezien dat op bepaalde plekken in het buitengebied door bepaalde constructies wel 4-6-8 wooneenheden mogelijk waren en waardoor het buitengebied niet meer versteend is.
Vraag: U sprak de wens uit van een woonconsulent die kan helpen bij moeilijke ingewikkelde procedures? Waar doelt u dan op?	Antwoord: Wat mag er op gebied van woningsplitsing. Wat mag volgens kader als je met een groepje wel of niet aan de slag wil. Hoe zit een rood-voor-rood regeling in elkaar? Een onafhankelijk persoon die de weg kan wijzen.
Vraag: Kunnen de mensen het gemeentekantoor niet vinden? Er wordt een gebiedsadviseur ingeschakeld.	Antwoord: Op de infoavond was uniform de overtuiging dat er meer moet gebeuren.
Vraag: Deugt er iets niet in onze regelgeving dat daar een woonconsulent voor nodig is?	Antwoord: Als er 100 woningen leeg zouden staan dan zouden we hem niet nodig hebben. We moeten juist nu op zoek naar creatieve oplossingen. Om dit op te lossen komen we er niet met de voorliggende kaders. Die zullen flink opgerekt moeten worden. Daar moet je hele deskundige mensen voor hebben die met inwoners oplossingen zoeken.

Vraag: U oppert het idee van een woningcorporatie. Die doet meer dan alleen bouwen en verhuren. Er komt veel meer bij kijken. Ziet u dat als taak van een gemeente?	Antwoord: Het wordt met name een taak van de gemeente als bepaalde bevolkingsgroepen in de knel komen met het systeem dat wij op dit moment hebben. Op het moment dat de gemeente sluitende afspraken zou kunnen maken met De Woonplaats en daarmee voldoende contigenten aan woningen zou hebben voor de kwetsbare doelgroepen, dan was die woningcoöperatie niet nodig.
Vraag: Wat voor mensen waren er op de thema - avond?	Antwoord: o.a. leden van belangenverenigingen, makelaars, bouwers, gemeente, financiers, onafhankelijk voorzitter.
Vraag: U heeft input geleverd voor de bouwvisie. Is die input ook meegenomen?	Antwoord: Ja.
Vraag: Wij kunnen niet onbeperkt doorgaan met het gebruiken van grondstoffen etc. Past het uitbreiden van het aantal woningen nog wel in het nieuwe denken?	Antwoord: We hebben de welvaart nodig om te verduurzamen We moeten zorgen dat de welvaart op peil blijft en dat het bedrijfsleven hier aanwezig kan blijven. Jongeren trekken veelal weg. Dat gaat ten koste van de vitaliteit van de kernen. Jongeren zullen met name met die uitdagingen aan de slag moeten. Als die er niet zijn dan zien wij van de innovatie weinig terecht komen. Als dat betekent dat wij mooie idealen hebben op het gebied van milieu en duurzaamheid en daardoor voor de minst daadkrachtige groepen in onze samenleving geen woning is, dan denk ik dat we de doelen voorbijschieten.
Vraag: Welk soort woningen zouden dit moeten zijn gezien de demografische ontwikkelingen?	Antwoord: Met name kleinere woningen voor 1-2 personen en seniorenwoningen.
Vraag: Een modaal inkomen kan € 160.000 lenen + 5% eigen geld. Dat is niet erg veel. U pleit voor goedkopere woningen. Is dan het oude premie A of premie B verhaal niet beter om die woningen gebouwd te krijgen.	Antwoord: Het Platform wil vooral pleiten voor genoeg betaalbare woningen.
Vraag: Uw betoog over het oprekken van de kaders. Er is vooral behoefte aan woningen voor jongeren en starters. Wij hebben het idee om de kaders op te rekken om in het buitengebied woningen te kunnen splitsen waardoor er bv. 4 woningen zijn, waardoor je alleenstaande mensen kunt koppelen aan ouderen. Zodat je ook het sociale vraagstuk kan koppelen met de woningnood. Hoe kijkt u hier tegenaan?	Antwoord: Hier zijn wij zeker voorstander van en dan bij voorkeur in een eerder stadium dan via de mantelzorgwoningen. Het heeft nu een zeer tijdelijk karakter. Daar moeten we ook wat mee. Er is een reserve voor te veel woningen met een tijdelijk karakter.
Vraag: Er is best veel leegstand in de centra. Kun je daar woningen voor jongeren realiseren?	Antwoord: Dat zou een goed idee zijn. Leegstand is het begin van een stukje verloedering.
Vraag: Is een woning voor starters wel betaalbaar gezien de eisen die ze soms hebben?	Antwoord: Dit kan ik niet goed inschatten. Wij zien ook vormen ontstaan waar 3 of 4 jongeren samen gaan huren. Dat was in grote steden al langer de gewoonte. Door de enorme prijsstijgingen komen ze helemaal niet meer bij de makelaar. We hebben nu erg veel zekerheden ingebouwd in het bankwezen waardoor de groepen die dit het meest nodig hebben het slechts af zijn.
Vraag: Zijn er andere typen woonvormen te bedenken. Heeft u signalen en/of ideeën om snel iets te kunnen faciliteren?	Antwoord: Op de avond is Ulft was een voorbeeld van collectief opdrachtgeverschap. Daar was grote belangstelling voor. Door de nood zijn die vormen populairder dan we gedacht hadden. Wellicht biedt dit ook een kans voor andere

	woonvormen. Wij zouden er voor zijn om dat te onderzoeken met partijen.
Vraag: Je hebt ook veel kleine vormen van wooncorporaties. BV. postcode roos. Met AGEM als een soort paraplu erover heen die veel lastige dingen oppakt. Zou zo'n soort rol ook goed passend kunnen zijn?	Antwoord: Als het helpt, ja. De woningnood is op dit moment dermate groot dat je vele dingen moet proberen om die markt open te krijgen.
Reactie van de heer Te Winkel: Hij bedankt voor de gelegenheid tot inspraak en wenst de leden succes met dit dossier.	
De voorzitter concludeert dat dit voorstel naar de oordeelsvormende vergadering van 16 november 2021 kan.	
Onderwerp 2: Voorstel tot vaststelling van het Afwegingskader woningbouw buitengebied.	
Inspreker de heer Ormel namens LTO Oost Achterhoek. De bijdrage is bij dit verslag gevoegd. Bijlage 2.	
Vragen aan de heer Ormel.	
Vraag: Vindt u dat er überhaupt een eis voor splitsen nodig zou zijn? Stel dat we die eis helemaal zouden schrappen, wat zou er dan gebeuren?	Antwoord: Een eis qua m2 of kuubs kan wel handig zijn. Als je die loslaat dan kan het zijn dat je er veel te veel krijgt. Het is wel zinvol om er een eis aan te stellen.
Vraag: De woningsplitsing van een bedrijfswoning zou altijd in familieverband moeten plaats vinden of zou dit ook naar een derde kunnen?	Antwoord: Het zal 9 van de 10 keer wel in familieverband zijn. Aan een derde? Zitten voor- en nadelen aan.
Vraag: Er wordt in het voorstel nogal wat beperkingen gesteld aan het aantal woningen in de gebouwen. Hoe kijkt u hiertegen aan? Zou u het zien zitten dat er bv. 8 klein woningen in een agrarisch perceel worden geplaatst?	Antwoord: Heeft niet onze voorkeur. Dan krijg je 8 woningen op een relatief klein perceel.
Vraag: De behoefte van starters is betaalbare woningen. Dan heb je het wel over kleinere woningen. Ziet u die behoefte in het buitengebied ook?	Antwoord: Woningbouw is het mooist in de kernen.
Vraag: Splitsen in familieverband zou wenselijk zijn. Het plaatsen van een unit voor 15 jaar naast de boerderij is ook mogelijk. Is dat dan geen mooie oplossing omdat gemis van splitsen van een bedrijf te compenseren?	Antwoord: Dat zou kunnen maar dan moet senior wel richting de 65-70 gaan. Die tiny-houses mogen 15 jaar staan.
Vraag: Bij splitsing moet de bestemming naar wonen I of wonen II. Stel splitsing is toegestaan, de bestemming blijft agrarisch of bedrijfsmatig maar er mag minimaal aan bedrijfsgebouwen staan en er mag levenslang niet meer bijgebouwd worden. Bestemming bedrijf geeft toch altijd het recht om uit te breiden. Zou het opleggen van zo'n beperking een oplossing kunnen zijn?	Antwoord: Als je verder wilt, lijkt me dat zeer lastig.
Vraag: Bestaat er niet veel meer behoefte aan een 2de bedrijfswoning zonder veel procedures voor de blijvende agrariër?	Antwoord: Dat is nog mooier, een 2de bedrijfswoning. Daar zijn wij ook wel voor als dat kan.
Vraag: Mooi dat bedrijfssplitsing voor stoppers kan maar als je door wilt gaan dan kan het niet. Als je daar andere regels voor zou hebben dan heb je een verschil voor de stopper en de blijver. Hoe kijkt u hiernaar. Geeft dat geen scheve ogen?	Antwoord: Dan moet je de regels veranderen qua woningsplitsing. Qua kuubs bv. Woningsplitsing geeft niet meer stenen of je nu wel of niet doorgaat met een dierhouderij.
Vraag: Zouden deze regels dan wel moeten blijven voor stoppende boeren?	Antwoord: Als je de regels aanpast dat woningsplitsing op basis van kuub's kan of je wel

	of niet stopt met de dierhouderij, dan is dat probleem opgelost. Dan hebben ze allebei dezelfde regels.
Vraag: Als je een woning zou splitsen dan wordt het achterhuis vaak gebruikt voor de tweede woning. Die zal dan niet meer gebruikt worden voor het bedrijf. Er zal dan meer behoefte zijn aan ruimte voor het bedrijf. Daar zal dan heel snel bijgebouwd worden. Is dat een probleem?	Antwoord: De meeste boeren hebben in het achterhuis geen vee meer staan. Dus daar zijn wij niet zo bang voor. Als het nodig is voor het bedrijf dan wordt het vaak niet omgezet naar woning.
Vraag: In het verleden was er niet of nauwelijks vraag naar een 2de bedrijfswoning. Heeft u de signalen dat er wel behoefte aan is?	Antwoord: Of er veel behoefte is aan een 2de bedrijfswoning dat weet ik niet. Kan me wel voorstellen dat het prettig is er een 2de woning te hebben. Of dit nu een bedrijfswoning is of een woningsplitsing. Woning splitsing is goedkoper.
Reactie van de heer Ormel: Functieverandering van een VAB-gebouw moet misschien ook wel mogelijk zijn. Bijv. een houtzagerij of ZZP'er. Als dat makkelijk geregeld kan worden zou ook wel prettig zijn. Ondernemen in het buitengebied en wonen in de kernen.	
Inspreker de heer Tolkamp. De bijdrage is bij het verslag gevoegd. Bijlage 3.	
Vragen aan de heer Tolkamp.	
Vraag: 1000 m2 biedt geen soelaas. Hoeveel m2 dan wel? We moeten voorkomen dat het hele buitengebied vol slipt met nieuwbouwwoningen want de boeren die er zitten moeten ook verder. Hoe kijkt u hiertegen aan?	Antwoord: 1000m2 – die norm vind ik te hoog. Als je een kans wilt maken dat het gaat lukken met dit plan dan moet je ergens tussen de 500 en 700 meter zitten qua sloop. De herbouw hoeft niet persé plaats te vinden op die plek. Dat kan ook op een andere plek zijn. Stap af van het feit dat je moet bouwen op de plek waar gesloopt wordt maar zoek een plek waar het goed inpasbaar is. Die regel legt te veel beperkingen op.
Vraag: Hoe kunnen we een goede match vinden en tegemoetkomen aan de vraag en aan goed ondernemerschap. We hebben die ondernemer ook heel hard nodig voor het onderhouden van het landschap. Ziet u daar niet een tegenstrijdigheid in. Leefbaarheid heeft 2 componenten.	Antwoord: Die groep waar ik het over heb, gaat stoppen. Nu of over 10 jaar. Dus de afname van het onderhoud van het platteland, dat gaat gebeuren. Het volume of snelheid gaat zich versnellen. Aan de andere kant, die locatie gaat stoppen met activiteiten en onderhoud, maar die oude schuren die daar staan, blijven staan. De kans op criminaliteit wordt alleen vergroot. Als je nu inschaalt heb je een beperkte duur. Dat is misschien een nadeel. Maar de andere voordelen zijn op dit moment aanwezig. Je wint niet met het vertragen maar je verliest wel heel veel.
Vraag: Uw punten zijn dat de 1000m2 omlaag mag en dat er de mogelijkheid is om stenen te verplaatsen?	Antwoord: Ja.
Vraag: Wilt u de rechten voor het verplaatsen beperken tot het buitengebied of mag dat ook in de kernen? Of bij voorkeur in de kernen?	Antwoord: Wij beschouwen een kern als buurtschapskern. Wij willen het wel gebruiken voor de kernen en buurtschappen buitengebied. Wil je de leefbaarheid op het platteland meer kansen geven moet je meer woningen bouwen.
Vraag: Waar zouden woningen geschikt voor moeten zijn. Wat voor doelgroep heeft u voor ogen?	Antwoord: Wij willen niemand buitensluiten. Wij hebben wel een voorkeur voor de jeugd uit deze regio. Een gefortuneerde westerling van 25 is ook welkom. Ik zit minder te wachten op een oudere westerling.
Vraag: Waar wilt u met de woningen naar toe. Zou	Antwoord: De afstandscriteria ken ik zo niet.

hier een afstandscriteria naar bedrijven kunnen. Zodat bedrijven geen last hebben van nieuwe woningen?	Maar op meerdere plaatsen is er wel behoefte aan een extra woning maar op dit moment niet is toegestaan. Als je die ruimte zou invullen heb je al wat extra's. Hoe meer mogelijkheden je creëert hoe meer je hebt dat aan waarde gaat winnen. Dus beperk het niet, maar creëer meer ruimte op meerdere gebieden. Cluster het niet te hard, dat het niet kan.
Vraag: Als je meerdere schuren van bv. 300 m zou kunnen samenvoegen zodat je toch aan die 1000m komt maar op de laatste slooplocatie niet kunt bouwen omdat het niet wenselijk is. Moet je dan niet eigenlijk een clusterlocatie hebben die verder verwijderd ligt van bestaande bedrijven.	Antwoord: Je moet geen beperkingen inzetten. Als het niet kan, dan kan het niet. Verplaatsen naar andere locatie is prima. Maar als je aangeeft dat je het niet kunt verplaatsen dan is dat een beperking.
Vraag: Zou je het sociale niet kunnen combineren met de woningnood? Dat je agrarische gebouwen gaat combineren dat er verschillende doelgroepen kunnen gaan wonen?	Antwoord: Ja.
Vraag: Er komen 800 nieuwe woningen bij. 150 in het buitengebied. College zegt 75 in het buitengebied en de rest in de kernen. Zegt u eigenlijk dat er in het buitengebied voor de leefbaarheid toch 150 woningen zouden moeten komen?	Antwoord: Wij maken ons zorgen over de toekomstkansen van het sociale gebeuren. Als je langzaam teruggaat in het aantal bewoners, neemt de leefbaarheid af.
Vraag: U geeft aan dat het zeker een succes wordt als de rechten verplaatsbaar zijn. Het verdienmodel voor de 'sloper' wordt dan aanzienlijk minder. Zou dat niet een enorme beperking zijn?	Antwoord: Terechte opmerking. Als je de kansen ruim maakt, heb je meer kans van slagen. Een veelheid aan kansen creëert kansen. Te zeer afbakenen gaat de kansen verkleinen.
Vraag: U pleit voor versoepeling van de regels. Dit leidt tot meer woningen. Meer aanbod verlaagt de opbrengsten. Is dat niet een race to the bottom?	Antwoord: Dat is een afweging van de ondernemer om die stap wel of niet te zetten. Het is geen verplichting, het is een kans.
Vraag: Waar leg je het optimum? Moet je niet zorgen voor een zekere mate van exclusiviteit?	Antwoord: Afhankelijk hoeveel ondernemers er mee gaan doen en hoeveel interesse ervoor is. Beperken tot 1000m2 bv. dan ga je het niet redden, dan is het in de verste verte niet rendabel.
Reactie van de heer Tolkamp. Spreker hoopt duidelijk te zijn geweest en dat voor iedereen duidelijk is: pak nu je kansen.	
De heer J. Tuenter -Locis adviseurs – namens ruim 20 opdrachtgevers uit het landelijk gebied van de gemeente Aalten. De bijdrage is bij het verslag gevoegd. Bijlage 4. Door de heer Tuenter wordt een casus met een bestaande situatie naar een mogelijk scenario uitgereikt. Deze casus is bij het verslag gevoegd. Bijlage 5.	
Vragen aan de heer Tuenter.	
Vraag: Is uw vraag om de kuilopslag als m2 mee te tellen?	Antwoord: Ja. Bij een regeling zal dit ook gesloopt moeten worden. Waarom dan niet waarderen?
Vraag: Er zijn ondernemers die met 1 tak door zouden willen gaan. Wat is de reden om dat te gaan doen?	Antwoord: Een klant geeft aan te willen stoppen met de melkveehouderij. Dit was senior. Junior heeft meer met akkerbouw en is de beoogde opvolger.
Vraag: In uw betoog gaat u de kaders langs. Eén ervan is functieverandering in bestaande gebouwen. Dan noemt u iets van; 'woonbestemming in het buitengebied overtollige bebouwing meenemen'.	Antwoord: Bij de vaststelling van het Landelijk Gebied 2015 zijn veel voormalige agrarische percelen bestemd als wonen. Die hebben dus toen een woonbestemming gekregen maar geen

Kunt u dit nader toelichten?	sloop- of erfinpassing opgelegd gekregen. In de praktijk staan die gebouwen er. Dus op papier hebben ze een nieuwe bestemming gekregen. Daar staat dus eigenlijk meer dan 300m2. In sommige gevallen wel 800m2. Juist die m2 is eenzelfde overtollige bebouwing als nu binnen een agrarisch bouwvlak.
Vraag: Begrijpen wij goed dat u wilt dat de recreatiewoning een woonbestemming krijgt en dat u daarvoor sloopmeters in wilt zetten?	Antwoord: Sommige klanten willen graag een recreatiewoning laten herbestemmen naar wonen. Daarvoor is het denkbaar dat hiervoor eenzelfde variant of modus voor wordt gevonden in de vorm van nieuwe woningen als gevolg van VAB. Waarom zou je dat voor recreatiewoningen niet doen. Dat is de vraag van een klant.
Vraag: Voorbeeld casus. Als je op zo'n bedrijf de varkensstal zou slopen en je zou het agrarisch houden. Welk bouwperceel hoort hier dan nog bij of bouwmogelijkheden voor de toekomst?	Antwoord: Bij het voorbeeld van de melkveehouderij en de akkerbouw. Dat zou dan eigenlijk een gewijzigd bouwvlak zijn. a. in omvang en b zou deze dan verder gaan als een agrarisch bouwvlak met de aanduiding, 'geen vee' en dus een beperking in de bouwmogelijkheden. Dat is dus een afweging voor de ondernemer of dit aantrekkelijk genoeg is. Maar wel met de voorwaarde dat dan de sloopmeters van de feitelijke sloop ook verplaatsbaar zijn. Anders is dat geen optie.
Vraag: U wilt een compleet plan aanleveren. Over hoeveel woningen hebben wij het dan?	Antwoord: Het zijn er nu concreet 13. Afhankelijk wat de markt doet. Maar er zijn in ieder geval 13 plannen.
Vraag: Over hoeveel woningen gaat dit dan? 13 plannen, dus ook 13 woningen?	Antwoord: We hebben het hier over 13 percelen van grondeigenaren die een woning willen realiseren en daar zitten niet bij de vrijkomende agrarische percelen. Deze hebben wij nog niet allemaal in beeld, want het beleid laat het op dit moment niet toe. Het beleid is op dit moment niet flexibel genoeg, dus niet aantrekkelijk. Aantallen kan ik dus nu niet aangeven.
Vraag: U heeft het over verplaatsen van rechten. Wilt u bouwkavels realiseren op maagdelijke gronden ergens in het buitengebied? Hoe verhoudt zich dat met provinciale wetgeving?	Antwoord: Hier hebben wij wel een beeld van, alleen is dit niet uitgewerkt omdat het beleidskader het niet toestond. Dus dat is geen optie. Het beleidskader is nu als harde eis op vrijkomende agrarische percelen.
Vraag: Wilt u dat het verplaatst kan worden naar bestaande locaties of ook verplaatsing naar maagdelijke gronden? Wat nu landbouwgrond is en nog geen erf is.	Antwoord: De locaties van die 13 zijn veelal particuliere bestaande gronden of aangrenzend aan bestaande woonbestemmingen.
Vraag: Die 13 gegadigden wensen eigenlijk geen nieuwe woning op eigen erf maar aansluitend aan bebouwing. Die hebben allemaal een grondpositie. Het bestemmingsplan zou dan nog aangepast moeten worden aan die aangrenzende bebouwing van een kern?	Antwoord: Ja, dat klopt.
Vraag: Iemand bouwt een aantal recreatiewoningen. Nu ineens komt de wens om dit om te zetten naar wonen. Is dit is een uitermate bijzondere variant.	Antwoord: De vraag was tweeledig. De eerste vraag was van iemand die zijn recreatiewoning wil herbestemmen naar wonen. Daar zijn andere eisen voor. Alleen het beleid houdt daar nu geen rekening mee. Vandaar dat men daarop in wil spreken – wat we hebben gedaan. Een ander punt is: invulling geven aan die motie. Waarin is aangegeven, vanwege de actualiteit op de woningmarkt, dat er tijdelijk onder voorwaarden

	beleid zou komen voor die recreatiewoningen om tijdelijk te mogen bewonen.
Vraag: Heeft de gemeente vooraf nog contact met u gezocht?	Antwoord: Ja. We hebben er vaak over gesproken. Vanaf de aanloopfase, vorig jaar december. We hebben ook heel veel input geleverd. Wij zagen dit afwegingskader eigenlijk op hetzelfde moment als de raadsleden.
Vraag: Dus niet al uw punten zijn meegenomen?	Antwoord: Ik mocht alleen input geven hoe het bij anderen ging en hoe wij dit zagen.
Vraag: Opvallend dat u zei; de meeste klanten willen geen nieuwbouw op eigen erf. Soms is dit waarschijnlijk ook niet aan de orde. Stoppende boeren bv. willen misschien wel verhuizen naar een kleine kern en die willen geld zien. Hoe kijkt u tegen dat soort situaties aan?	Antwoord: Dit is niet het beeld dat wij nu hebben in Aalten. Misschien kan een bewoner deze vraag beter beantwoorden dan een adviseur?
De heer Meinen gaat in op bovenstaande vraag. Wij zouden niet graag onze locatie inwisselen om naar een kern of dorp te gaan. Wij willen graag het bedrijf op de huidige locatie voortzetten. En zoals in de casus aangegeven de varkenstak inruilen voor eventueel nieuwbouw of iets andere bouw. In ieder geval de sloopmeters te kunnen verkopen of op een andere locatie te bouwen. En dan verder te gaan met de tak, akkerbouw. Maar niet te gaan verhuizen naar een andere locatie.	
Vragen aan de heer Meijnen.	
Vraag: Normaal gaat een bedrijf uit van groei e.d. Hoe groot is de kans dat uw zoon daar een akkerbouwbedrijf begint en op een gegeven moment tot de conclusie komt dat de aardappelloods wel heel klein is. Dat het op een gegeven moment weer komt tot een bedrijfsontwikkeling en uitbreiding. Zet u hiermee de mogelijkheden voor u zelf nu niet op slot? Of zegt u, die mogelijkheid moet openblijven?	Antwoord: Die mogelijkheid moet zeker openblijven. Om die akkerbouwtak, die er nu ook als is, eventueel verder te kunnen ontwikkelen. Qua varkenshouderijtak zitten we op een overbelaste situatie. We hebben weinig mogelijkheden om die tak daar verder uit te breiden. Gezien het aantal burgerwoningen rond het bedrijf die daar nu al staan. Dit geeft al een belemmerende factor. Niet voor de akkerbouw. Daar zijn de mogelijkheden voldoende mits we de bouwkavel die we nu hebben kunnen blijven behouden om daar een wagenloods, schuurberging of een aardappelloods op te kunnen bouwen. Dat is de achterliggende gedachte.
Vraag: Rood-voor-rood is eigenlijk de bedoeling om te komen tot een duurzame ontstening van het buitengebied. Daar is dan op deze plek geen sprake van want u zou de ontwikkelingsmogelijkheden voor uitbreiding wel willen behouden.	Antwoord: Dat wel, maar niet in de veehouderijtak. Het liefst wil men met de landelijke regelgeving de veehouderij met 50% verminderen. In die zin doen we daar dan ook al aan mee.
De heer Tuenter neemt zijn plaats aan tafel weer in.	
Vraag: Wij horen dat dit een goede stap vooruit is. U legt hier wensen neer en daar gaan we het volgende week over hebben. Het plan zoals het er nu ligt, hoeveel helpt dat al?	Antwoord: Als dit plan op deze manier vastgesteld wordt dan denk ik dat we geen deelname krijgen. Dan blijven we hangen op volledige beëindiging en niet verplaatsen van meters.
Vraag: Het is dus volgens u zo dat meters die wel bij voormalige agrarische bedrijven liggen, die niet meer agrarisch zijn, niet gesloopt worden met deze regeling en ook geen mogelijkheid hebben voor afbraak?	Antwoord: Die sloopwens zou eventueel in aanmerking kunnen komen voor de sloopwoningregeling zoals die bestaat voor de bijgebouwen bij wonen I in het buitengebied en bij wonen I vergroten van de bestaande woning. Maar dit is maatwerk en daar hoeft geen beleid voor vastgesteld te worden, want daar is al beleid voor in het bestemmingsplan.

Vraag: Het opgeven van de bestemming, bedrijfsmatig of agrarisch is eigenlijk bestaand beleid en in één keer is dat heel erg actueel. Afgelopen 6 jaar zijn er ook veel woningen gesplitst in Aalten. Daar heeft dit item nooit gespeeld? Of zijn die nooit bij ons kenbaar gemaakt? In één keer komt dit opborrelen terwijl het eigenlijk al bestaand beleid is geweest. Wil je splitsen? – Bestemming eraf. Of krijgen wij de helft niet mee?	Antwoord: Het laatste zal ik niet bevestigen maar ik denk dat die dan ook niet aan de orde komen. In een adviespraktijk wordt getoetst aan de hand van de regels die er zijn en wordt daar een keuze gemaakt. Als je het kader heel eng maakt wordt vanzelf die deelname nihil of niet. Dan wordt de keuze vooraf gemaakt. Als deze regel zo vastgesteld wordt en er wordt halsstarrig vastgehouden aan volledige beëindiging, en niet verplaatsbaar maken van. Dan zie ik het somber in. Dat is dan geen faciliterend beleid waar op dit moment vraag naar is. 5-6 jaar geleden hadden we een heel andere woningmarkt. Het is ook de actualiteit van de dag.
Vraag: U verzoekt de raad in uw betoog het beleid zo flexibel mogelijk te maken. Dat komt het animo en de vrije keuze ten goede. De vorige spreker vanuit LTO gaf aan dat je wel iets van eisen moet hebben anders krijg je wildgroei. Hoe zien jullie dat als het gaat om beperken en ruimte geven en de mogelijke kans op wildgroei etc. In hoeverre moet je nu op dit punt gaan reguleren. Heeft u hier een beeld bij?	Antwoord: Je moet wel iets reguleren. Als wij kijken naar hoe de planvorming nu in de praktijk gaat, hoeveel instanties, onderzoeken en deskundigen daarbij komen kijken dat is eigenlijk al gigantisch. Dat is ook één van de grootste kostenposten binnen de hele functiewijziging. Je moet niet alles willen reguleren want het bestaand beleid en de bestaande adviesorganen die hierbij betrokken zijn die komen naar ons idee voldoende aan bod. En soms is het heel simpel, als iets niet past, en dat vinden wij ook heel vervelend, maar als het op basis van argumenten gaat, dan is dat zo. Hopelijk is er dan nog wel een kans dat er iemand anders kan profiteren, als het op die locatie niet kan. Dan heb je die kans niet verspeelt.
De voorzitter concludeert dat er geen toezeggingen zijn gedaan en dat dit voorstel naar de oordeelsvormende vergadering van 16 november 2021 kan.	
Onderwerp 3: Voorstel tot vaststellen van de Transitievisie Warmte Aalten. Hiervoor hebben zich geen insprekers gemeld. Daardoor vervalt dit agendapunt voor deze vergadering.	

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Aalten in de openbare raadsvergadering van 30 november 2021.

M.A.J.B. Fiering
raadsgriffier

mr. A.B. Stapelkamp
voorzitter

Beeldvormende Raad gemeente Aalten
Onderwerp: Aanpassing woningbouwstrategie

Aalten, dinsdag 9 november

Geachte voorzitter, geachte leden van de Raad

In de eerste plaats willen we namens Platform Aalten, waar de plaatselijke belangenverenigingen en gemeenschapshuizen bij zijn aangesloten, aangeven dat we blij zijn dat het College haar woningbouwstrategie heeft bijgesteld en dat het college inziet dat er meer en vooral ook betaalbare woningen moeten komen. Het Platform maakt zich al geruime tijd zorgen over de krapte op de woningmarkt (zowel huur als koop) en heeft hierover in de afgelopen 2 jaren al regelmatig contact gehad met o.a. wethouder Kok. Ook hebben we namens het Platform input geleverd voor de uiteindelijk vastgestelde woonvisie.

Op 29 september jl. heeft het Platform Aalten met haar leden en andere belanghebbenden rondom het thema 'betaalbare woningen' een brainstormavond georganiseerd. Ook de gemeente was hier in de persoon van wethouder Kok bij aanwezig. Aanleiding was onze zorg dat woningen voor bepaalde groepen inwoners praktisch onbetaalbaar en daarmee onbereikbaar zijn geworden. De krapte zorgt voor extreem hoge vraagprijzen die veelal ook nog eens overboden worden. Ontwikkelingen m.b.t. energiekosten en verduurzamingswensen drijven de woonkosten nog verder op en daardoor raakt bij de minst draagkrachtige bewoners, waaronder onze jeugd, een woning binnen afzienbare tijd uit beeld

Graag willen wij de raadsleden de belangrijkste punten van deze avond meegeven, om zo tot een goed besluit te komen voor onze gemeenschap. Op papier krijgt u naast deze tekst ook een beknopt overzicht van de punten die op de 29ste zijn ingebracht.

1. Voor ons is het belangrijk dat de focus komt te liggen op "jongeren, starters en mensen met een smalle beurs". Vooral deze groepen hebben het moeilijk; echter ook voor deze groepen is het belangrijk dat er een perspectief is op een passende woning. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van onze gemeenschap zijn het behoud van met name jongeren en starters in onze regio van essentieel belang. In de plannen is sprake van: "naast de kwantitatieve opgave is ook segmentering in prijs en typologie van belang". Vragen van onze kant hierbij zijn:
   - Wat betekent dit concreet?
   - Hoe duur worden de huizen in het laagste segment?
   - Welk percentage (van de 800 woningen) zitten in dit segment?
   - Zijn deze 800 woningen voldoende? Een groot deel daarvan is in het afgelopen decennium geschrapt, dus de vraag is hoeveel er daadwerkelijk als extra te beschouwen zijn.

2. Tijdens de bijeenkomst, maar ook tijdens vele andere gesprekken, viel het ons op dat vaak veel meer mogelijk is (m.b.t. woningsplitsing, hergebruik leegstaand vastgoed, ook in buitengebied) dan de inwoners weten. Juist omdat het nu belangrijk is dat de bevolking meedenkt over hoe we de krapte te lijf kunnen gaan, is goede informatievoorziening en communicatie dus van essentieel belang. Tijdens de brainstormsessie is gepleit voor het inzetten van een "woonconsulent". Een functionaris die onze inwoners kan wijzen op mogelijkheden, meedenkt en eventueel meehelpt tijdens de vaak ingewikkelde en bureaucratische procedures. Wij zouden graag weten of het op korte termijn aanstellen van een woonconsulent tot de mogelijkheden behoort. We hebben hierbij twee vragen:
   - Gaat de gemeente deze woonconsulent 'organiseren'?
   - Stelt de gemeente budget beschikbaar voor deze woonconsulent?

3. Om het voor jongeren en starters mogelijk te maken ook een betaalbaar koophuis te bezitten zouden wij het toejuichen wanneer naar alternatieve manieren van financiering gekeken (en daarna gestimuleerd) kan worden. Wij denken daarbij onder andere aan huurkoop en collectief opdrachtgeverschap.

4. Naast deze krapte in de markt voor koophuizen, zijn er ook onvoldoende huurwoningen beschikbaar. Hierdoor is het huren van een woning voor de minder draagkrachtige bewoners in onze gemeente nauwelijks mogelijk; de wachtlijsten zijn lang. Hetgeen voor deze woningzoekenden vaak ook negatief doorwerkt op hun welzijn en hun ontwikkeling op andere vlakken.

5. Wij pleiten voor het oprichten van een gemeentelijke woningbouwcorporatie. Daarbij zou het geld van externe investeerders niet tegengehouden moeten worden, maar zou dit gecontroleerd meegenomen kunnen worden in de gemeentelijke corporatie. Hierdoor houd je grip op investeerders: ze moet weliswaar een rendement kunnen halen, maar dit moet binnen redelijke perken blijven, zodat dit niet zorgt voor extreem hoge huur- of koopprijs voor onze inwoners.

6. Gezien de nood is het onzes inziens erg belangrijk dat er op korte termijn diverse acties worden ondernomen om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Daarvoor is het nodig dat gemeente, bij woningbouw betrokken partijen en de bevolking zelf zich bewust zijn van de urgentie en daarnaast bereid zijn om mee te denken en zich flexibel op te stellen bij het zoeken en benutten van mogelijkheden. In de contacten met de gemeente hebben we deze bereidheid zeker geproefd; echter wat ons betreft mag er nog een schepje bovenop. Hoe staat de raad hierin?

7. Als belangenverenigingen c.q. als Platform willen we graag ons steentje bijdragen door mee te denken en waar mogelijk het urgentiebewustzijn in de samenleving te vergroten. Het is noodzakelijk om op korte termijn concrete resultaten te realiseren en daarbij hebben we iedereen nodig. Voor de langere termijn achten we het raadzaam dat de gemeente, meer dan nu nog het geval is, rekening houdt met mogelijk blijvende toename van de bevolking door migratie; dit houdt wat ons betreft in dat er meer bouwlocaties moeten worden aangewezen dan nu het geval is. We zijn benieuwd naar het standpunt van de raad in deze.

In de hoop op een ‘samen-de-schouders-eronder’-houding en D’RAN-mentaliteit!

Namens Platform Aalten,
De kerngroep:

Platform Aalten

Beknopte weergave van genoemde tips en kansen tijdens Brainstormavond Betaalbaar woningaanbod
datum: 29 september 2020 Locatie: Kulturhus Dinxperlo

Algemene opmerkingen en mogelijkheden:

- Van een modaal inkomen kan je tot 160.000 lenen. Ongeveer 5% eigen vermogen nodig. En er is nog een starterssubsidie. Mogelijkheid garantstelling en gift van ouders/grootouders.
- Tijdelijke vergunningen gaan sneller, maar zijn lastiger bij financiering
- Mogelijkheid voor een gemeentelijke Woningbouwcorporatie waarbij ook externe financiers mee kunnen doen.
- Er komt mogelijk een vorm van huur/koop (eerst vijf jaar huren, waarna je kan kopen)
- Initiatieven voor de knarrenhofjes (of beter: Aaltense Hofjes) gaan door.
  In Aalten concreet; in Dinxperlo wordt gestart
- Er komen de komende 10 jaar tot 800 woningen bij. Dat is 300 meer dan oorspronkelijk gepland.
- Voorbeelden van woningsplitsing (casus woning Ina) en wonen op gezamenlijk erf (casus Langeveen, waar op een boerderij 12 wooneenheden zijn gerealiseerd)

Tips van de bouwers/makelaars:

- Vergunningen zouden terug moeten van 8 naar 4 weken
- De leges moeten in overeenstemming met de omvang van het plan, of anders kleine initiatieven bundelen
- Bestemmingsplannen door ontwikkelaars zelf laten doen
- Collectief opdrachtgeverschap promoten
- De mogelijkheden van appartementen boven winkels
- Bij opsplitsen zijn de energie eisen vaak erg
- kostbaar
- 80% van de initiatieven gaan niet door. Meeste kans die onder begeleiding van een architect worden geïnitieerd

Communicatie en promotie:

- Gezamenlijke informatiecampagne nodig om alle mogelijkheden te vertellen aan de inwoners.
- Gemeentelijk loket/aanspreekpunt/betere site vanuit de gemeente noodzakelijk
- Mogelijk nog beter: een onafhankelijke, daadkrachtige woonconsulent of woonmanager waar iedereen terecht kan voor vragen, die meedenkt en de mogelijkheden kent.
- De belangenverenigingen zouden een rol kunnen spelen om initiatiefnemers en belangstellenden bij elkaar te brengen.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) moet bekend en gepromoot worden bij de inwoners (en ook ondersteund worden door de woonconsulent of manager)

Aalten, 10 november 2021

Betreft: zienswijze LTO Oost-Achterhoek afdeling Aalten betreffende afwegingskader woningbouw buitengebied.

Geachte raadsleden,

Als LTO afdeling Aalten zijn we zeer content met een rood-voor-rood-regeling, dit voorkomt leegstand en verpaupering van het buitengebied.
Daarnaast zijn we zeer tevreden met een verhoging van de “sloopnorm” van 500 m^2 naar 1000 m^2. Op deze manier wordt voorkomen dat het buitengebied vol loopt met burgerwoningen. Vaak zijn de kopers van deze “rood-voor-rood-kavels” kapitaalkrachtige burgers van elders, die soms moeite hebben met het integreren in het buitengebied, vaak hebben ze een mening over het reilen en zeilen in het buitengebied zonder kennis van zaken. Kortom hoe meer burgers in het buitengebied, hoe groter de kans op klachten over stank- en geluidsoverlast.

Wel willen we graag aandacht voor de mogelijkheid tot woningsplitsing bij blijvende agrariërs. In het afwegingskader wordt het mogelijk gemaakt om een woning te splitsen bij staking van de dierhouderij. Een stoppende agrariër wordt zo de mogelijkheid geboden om met meerdere generaties op een adres te wonen, terwijl blijvende agrariërs deze mogelijkheid niet hebben. Deze blijvende agrariërs zijn echter wel zeer belangrijk voor het onderhoud van het buitengebied. Daarnaast kan het arbeidstechnisch en financieël interessant zijn om met twee generaties op het bedrijf te wonen. Tevens is het zo dat bij woningsplitsing er niet meer stenen bijkomen, ook een van de doelstellingen van dit afwegingskader.
Het hier boven beschreven probleem is eventueel op te lossen met een tiny house/uuthuusken. Het probleem hierbij is dat het maar voor maximaal 15 jaar geldig is en de “senior agrariër” zal dus al redelijk op leeftijd moeten zijn wil dit een oplossing kunnen zijn.

Al met al genoeg redenen om ook voor de blijvende agrariër woningsplitsing mogelijk te maken.

Een aantal van bovenstaande uiteenzettingen geldt natuurlijk ook voor de mogelijkheid tot een 2^e bedrijfswoning. Ook hier liggen er voor de stoppers mogelijkheden en kan de blijvende agrariër niets.

We snappen dat een en ander moeilijk ligt qua regelgeving, maar wat extra aandacht voor de blijvers is wel gewenst, want nu gaan alle mogelijkheden naar de stoppers en kunnen de blijvers niets, terwijl die wel zeer belangrijk voor het onderhoud van het buitengebied en dus de leefbaarheid.

Met vriendelijke groeten,

André Ormel

LTO Oost-Achterhoek

Beeldvormende bijeenkomst gemeente Aalten.
Onderwerp : Inspraak Voorstel tot vaststelling van het Afwegingskader woningbouw buitengebied.

Aalten, 9 november 2021

Geachte voorzitter, geachte leden van de Raad,

Graag wil ik gebruik maken van de inspraakmogelijkheid bij deze beeldvormende bijeenkomst.

Ik wil graag toelichten wat de voor- of nadelen zijn van het, om het zo te noemen, ruimte voor ruimte of rood voor rood regeling, of welke benaming je er ook aan wilt geven.

Mocht het zo zijn dat er een goed plan wordt gemaakt om o.a. stallen en of schuren te slopen en daarvoor vervangende woningbouw te laten plaatsvinden, kan dat o.a. de volgende voordelen hebben voor het buitengebied van de Gemeente Aalten.
- afname ammoniak /stikstof uitstoot.

- afname van stof en fijnstof.

- afname van geuroverlast waar deze als norm wordt gehanteerd of als overlast wordt ervaren.

- afname van transportbewegingen van o.a. zwaar vrachtverkeer.

- afname van asbest wat nog veelvuldig op schuren voorkomt. Waarbij vooral de asbesterosie zal afnemen omdat het vaak oudere stallen betreft.

- afname risico van criminaliteit.
  denk aan drugslab, zoals storten chemisch afval hiervan in het buitengebied.
  hennepplantage, dit vergroot o.a. risico op brand.
  Eigenaren van oude leegstaande schuren/stallen kunnen gevoeliger zijn voor deze soort van criminaliteit, zeker als men financieel al minder sterk staat.

- als bijkomende feit krijgt men een minder verpauperde indruk van het buitengebied.
  Wie vindt er een niet onderhouden of half ingezakte schuur nu mooier dan een mooie in het landschap passende nieuwbouwwoning?

- leefbaarheid van het buitengebied neemt toe bij meer woningen in dit gebied.
  . als er meer (jonge) gezinnen komen met kinderen is dat gunstig voor de basisscholen, en geeft meer kansen voor het verenigingsleven.
  . Meer kansen voor de huidige geïnteresseerde kopers op de woningmarkt, welke graag hier in de gemeente willen blijven wonen. Meer woningen in het buitengebied voor deze groep woningzoekende, zorgt ervoor dat zij niet naar de steden verdwijnen. Zonder dat ik hiermee nieuwe instroom van woningzoekende van buiten de Gemeente Aalten wil belemmeren.

We weten dat er nogal wat o.a. agrarische bedrijven zijn die op dit moment zeer geïnteresseerd zijn in de nieuwe mogelijkheden van de, zoals ik het gemakshalve noem, ruimte voor ruimte- of rood voor rood regeling .

Zorg ervoor, als Gemeente, dat de eisen zo worden geformuleerd dat het ook echt mogelijkheden gaat bieden.

Dit betekent o.a.:

- niet teveel sloopmeters eisen om één woning te mogen bouwen , ± 600 m^2. Anders is het financieel nooit haalbaar i.v.m. de hoge sloopkosten.

- het verplaatsbaar maken van de gesloopte meters om op een andere locatie in de gemeente Aalten een woning te bouwen.

- Samenvoegen van twee slooplocaties om elders binnen de gemeente een woning te mogen bouwen.
  Dit om te voorkomen dat er veel kleinere schuren/stallen alsnog blijven staan. Met veel asbest.

Op dit moment weten we dat er belangstellenden zijn van koperskant die de financiële middelen hebben voor een woning buitenaf. Het is noodzakelijk om de voorwaarden zo te maken dat het écht mogelijkheden creeërt.
Anders hebben we over een tijd alsnog verpaupering leegloop op het platteland en in de buurtschappen.

En dat is dan een meer dan gemiste kans met alle gevolgen van dien, zoals hierboven benoemd.

Een extra voordeel voor de Gemeente zou kunnen zijn, dat het de Gemeente Aalten bijna geen geld hoeft te kosten.

Tot slot zou ik willen zeggen tegen de gemeenteraad, PAK DOOR en laat deze kans niet liggen voor een blijvend leefbaar buitengebied.

Bedankt voor uw aandacht.

3 Voorstel tot vaststellen van het afwegingskader Buitengebied Aalten – 9 november 2021 beeldvormende raad

Dank u wel voorzitter, geachte leden van de raad. Al lange tijd zijn wij in afwachting op dit nieuwe beleidskader, nu is het dan zover en kunnen er hopelijk een hoop plannen concreet uitgewerkt worden.
Vanavond vertegenwoordigen wij ruim 20 opdrachtgevers uit het landelijk gebied van onze gemeente, de namen oftewel rugnummers zijn bekend bij de griffie. Enkelen zijn ook aanwezig op de publieke tribune voor eventuele vragen.

Het inspreken wil ik als volgt insteken om e.e.a. overzichtelijk te houden. Eerst kort in het algemeen en vervolgens per variant of situatie zoals genoemd in het voorgestelde afwegingskader.

Algemeen
De hoofddoelen zijn verrommeling en ondermijning tegen te gaan in het buitengebied en invulling geven aan de actuele woningbehoefte.

Aalten is al bekend met de sloopbonusregeling voor bijgebouwen 200-200 m2 middels een factor 1 : 2. Waarbij er een win-win situatie is op de slooplocatie en de bouwlocatie want er verdwijnt immers overtollige bebouwing en wordt opnieuw ingepast. Bij deze regeling verdwijnt er het dubbele aantal stenen en levert om die reden per saldo een mooier buitengebied op. Ook kent het bestemmingsplan een sloopbonusregeling voor het vergroten van woningen, waarbij geldt dat elke extra m3 gelijkstaat aan één vierkantemeter slopen.

Om de doelen te behalen is het van groot belang dat - veelal stoppende agrariërs zelf een vrijwillige keuze kan maken om hieraan wel of niet mee te doen, waarbij het financiële aspect hiervan doorslaggevend is. Want er moet immers gesloopt worden, het aanvullen van mestkelders, aanleg erfinpassing en er dient een ruimtelijke procedure met de benodigde onderzoeken te worden doorlopen. Denk hierbij aan bodem- en grondwater onderzoek incl. asbestinventarisatie, flora&fauna, nieuwe erfinpassing, verharding en stikstof. En tot slot: het bedrijf zal beëindigen wat ook de nodige financiële consequenties heeft voor de fiscale situatie oftewel: afrekenen met de belasting and last but not least ook in de sociale sfeer want: stoppen doe je maar 1 keer. De raad wordt daarom verzocht om het vast te stellen beleid zo flexibel mogelijk te maken zodat ook de animo om deel te nemen vergroot wordt. Wat weer ten goede komt aan het behalen van de gestelde doelen: geen verrommeling, geen ondermijning en een impuls voor woningbouw.

Per situatie/variant wordt even stilgestaan en daar waar nodig een opmerking of vraag gesteld aan de hand van onze adviespraktijk.

2.1 Woningsplitsing

Alleen binnen bestaande Woonbestemming
Mits hoofdbouwmassa 1000 m3 is
We zijn content om te lezen dat nu ook een aangebouwd bouwwerk meegerekend kan worden voor de minimale inhoudsmaat. Dit is aan de orde bij 2 klanten.

Waarbij we nog wel 2 opmerkingen hebben, namelijk;

- Stel er is 800 m3 inhoud. Obv 24.4.5 met sloopbonus naar >1000 m3 en vervolgens splitsen. Is dit toegestaan? Oftewel 2-traps aanpak met als doel splitsing
- Verduidelijkingsvraag: 2.1.3 toegestane contouren hoofdbouwmassa? Moet dit gelezen worden als de bestaande contouren? Dit speelt met name als aanbouw te klein is om gesplitste deel levensloopbestendig te kunnen maken. Mogen wij ervan uitgaan dat de nieuw ontstane woning na splitsing vergroot mag worden en een maximale inhoud van 750 m3 mag hebben?

2.2 functieverandering VAB in bestaande gebouwen

Het algemene beeld bij onze klanten is dat zij geen nieuwe woningen op hun erf willen hebben als gevolg van sloop, zij willen wel de keuze hebben om de meters of rechten te verplaatsen/verkopen.

Enkele opmerkingen zijn de volgende als we dit langs onze casussen leggen:

- Alleen bij volledige beëindiging (komt ook voor onder punt 2.3) : hoe om te gaan met bijvoorbeeld akkerbouw activiteit, dus stoppen alleen met varkens/koeien en door met akkerbouw? Is maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld specifieke aanduiding: akkerbouw of geen dieren. Dit komt vooral voor bij de gemengde bedrijven waarbij veelal de stallen op zijn en voor sloop in aanmerking komen, maar de akkerbouwtak nog voort wil bestaan en daar wel bedrijfsopvolging voor is. Dit is in de praktijk in een aantal situaties al toegepast (voorbeeld akkerbouw en schapenbedrijf etc.). Kunnen de sloopmeters van de resterende stallen dan wel worden verplaatst voor woningbouw elders?
- Woonbestemmingen is er nog VAB aanwezig (meer dan 300 m2 bijgebouw onder overgangsrecht), kunnen deze ook ingezet worden als sloopmeters? Dit is in de praktijk al wel toegepast voor de huidige sloopbonus bijgebouw.
- Woonbestemmingen met nog steeds veel overtollige bebouwing kennen we ook, waarbij ook de wens is om in bestaande aanwezige bebouwing een nieuwe woning te realiseren. Verzocht wordt om deze variant ook van toepassing te verklaren voor Woonbestemmingen.
- Stel er is 1000 m2 te slopen en men zet de 1ste 500 m2 in voor een nieuwe woning in een bestaand gebouw maar wil niet 2 nieuwe woningen op het erf, zijn deze 500 m2 dan te verplaatsen naar derden zodat deze meters niet verloren gaan voor nieuwbouw van woningen? Want een halve stal slopen is geen optie.

2.3 functieverandering VAB voor een nieuwe woning op dezelfde locatie

Normstelling – overwegen om doelen te behalen:

1. Eis is door het college voorgesteld op 1000 m2 en vroeger 500 m2. Kijken we naar een aangrenzende gemeente OIJ die heeft een opgave van 750 m2 en lijkt ook meer

gerechtvaardigd omdat een woning van 750 m3 veelal een oppervlak heeft van [1]327 m2 en staat ongeveer in verhouding 1 : 2. Bij de nu voorgestelde 1.000 m2 is dit een verhouding van 1 : 3. Verzocht wordt om meer aan te sluiten bij de methodiek van de bestaande Aaltense sloopbonusregeling voor bijgebouwen waarbij een verhouding 1 : 2 wordt gehanteerd, waarbij bijvoorbeeld 750 m2 als sloopopgave ook al een extra ruimtelijke winst geeft. Extra argument om 750 m2 te hanteren is ook het feit dat een nieuwe woning gemaximaliseerd is op 750 m3 en aansluit bij de bestaande Aaltense sloopbonus voor vergroten van een woning 1 : 1. Bij melkveehouderij is 1.000 m2 aan gebouwen niet haalbaar en 750 m2 ook nog krap, is het een denkrichting de kuilvoeropslagen hierin ook te waarderen omdat veelal het ruimtebeslag van de ruwvoeropslagen/sleufsilo's met wanden en verharding veelal aanwezig is in de verhouding ca. 60% gebouwen en 40% opslagen geen gebouwen zijnde. Bijv. 600 m2 kuilvoeropslag = 200 m2 (verhouding 1 : 3) bebouwing aangezien deze ook verwijdert moeten worden bij functiewijziging en ruimtelijk gezien een grote impact hebben op het landschap. Waarom de lat nu hoger leggen ten opzichte van huidige beleid?

2. Ook bij deze variant krijgen wij een sterk signaal terug dat het merendeel geen oude stallen wil inruilen voor nieuwe buren en daarom van deze regeling afzien. Zie ook de aanwezigen op de tribune. Het verzoek aan de raad is dan ook om deze verplichting om de woningen toe te voegen op de slooplocatie aan te passen zodat deze sloopmeters verplaatsbaar zijn naar andere locaties in het buitengebied. Want ook niet elke locatie is geschikt voor meerdere woningen, waarbij gedacht kan worden aan locaties aangrenzend bij bestaande woon -erven, kernen of waar al bebouwing aanwezig is. Ook is het veelal niet passend en wenselijk om bij een bestaande karakteristieke boerderij nieuwe woningen toe te voegen. Door het verplichtende karakter van de plek te laten vervallen en dit "recht" verplaatsbaar te maken, geeft meer flexibiliteit en dus meer woningbouw.

Toelichting casus nu varkenshouderij met akkerbouwtak. Prille gedachtegang: varkenstak afstoten en nieuwe akkerbouwloods realiseren voor bedrijfsopvolging. Waarbij vrijkomende sloopmeters ter plaatse of elders ingezet kunnen worden.

2.4 Tiny houses

Vraag: dit is dus ook mogelijk bij Agrarische bestemmingen en Bedrijfsbestemmingen?

2.5 Verplaatsen bestaande vrijstaande woning naar andere locatie

Opmerking vooraf: deze variant draagt niet bij aan het gestelde doel: meer woningen, want bij toepassing van deze variant blijft het aantal woningen gelijk. Namens een 13 tal grondeigenaren spreken wij in bij deze variant, waaruit dus blijkt dat er vraag is naar verplaatsbare sloopmeters/woonrechten om elders een nieuwe woning te realiseren. Ook deze insprekers hebben belang bij de omvang van het aantal sloopmeters, simpelweg: hoe hoger de lat wordt gelegd, hoe minder plannen gerealiseerd kunnen worden. De aanleiding voor nieuwbouw is voor iedere situatie maatwerk, maar de rode lijn is veelal: inspelen op pre mantelzorg / meerdere generaties op 1 erf wat ook de leefbaarheid van het buitengebied ten goede komt.

Recreatiewoningen

[1] (goothoogte 3 mtr, nok 8 mtr: 750 m3/5,9 gemiddelde hoogte i.v.m. 0,4 onder maaiveld) 127 m2 + 200 m2 bijgebouw is in totaal 327 m2 (NEN 2580)

Namens klanten met recreatiewoningen wordt gevraagd aan de raad om ook voor deze categorie een mogelijkheid op te nemen voor Wonen. Enerzijds is dit uitvoering geven aan de motie van 23 februari 2021 waarbij de recreatiewoning tijdelijk kan ingezet worden als woning en anderzijds is er de vraag om recreatiewoningen te bestemmen als woning. Dit middels compensatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, dit kan enerzijds in de vorm van sloopmeters en/of erfinpassing of aanleg van extra groenelementen waar dit gewenst is.
Indien dit nu wordt opgenomen als onderdeel van dit afwegingskader, dan worden er 2 vliegen in 1 klap geslagen: uitvoering aan de motie en direct uitvoering aan woningtekort, want het betreft bestaande recreatiewoningen waarvoor dus niet gebouwd hoeft te worden.

Resumé

Wij willen ons graag inzetten voor al onze klanten in de gemeente Aalten en maatwerk leveren. We kunnen als dit beleid flexibel wordt vastgesteld een groot deel van de werkzaamheden voorbereiden, zodat de benodigde ambtelijke capaciteit enigszins beperkt blijft. Meer concreet bij het opstellen van een zg. Veegplan kunnen we constructief te werk gaan om plannen in procedure te brengen. De ervaring die wij met de gemeente Aalten hebben is positief en willen dit voortzetten. Wel vragen wij namens onze klanten aan de raad om voor dit Veegplan de leges beperkt te houden, zeker in de situatie als er een compleet plan wordt aangeleverd.

Kortom: de doelstellingen van het voorstel zijn goed, maar inhoudelijk dienen er dan zaken meer flexibel te worden opgeschreven zodat de gemeente het buitengebied optimaal kan faciliteren.

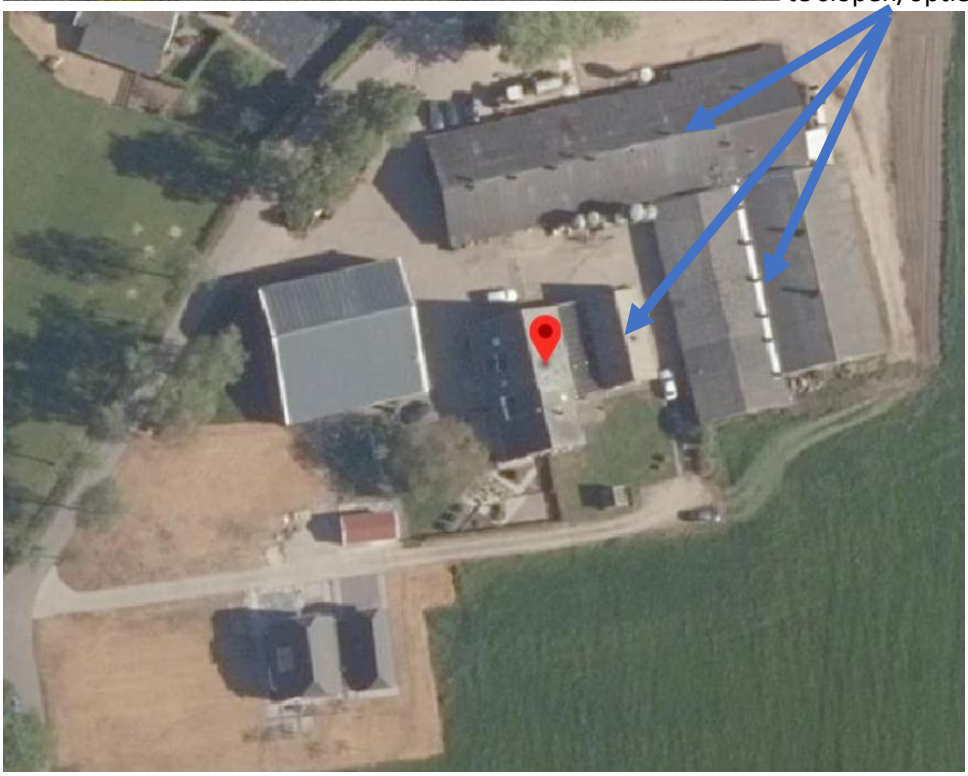
9 november 2021

Joachim Tuenter
Adviseur vergunningen en mest

Bestaande situatie – een mogelijk scenario:



te slopen/optie: ca. 2.000 m2



Niet mogelijk als volledige beëindiging vereist is, echter in deze situatie wel bedrijfsopvolger voor akkerbouwtak. Bij sloop varkensstallen een opwaardering voor de leefomgeving, evt. toelichting door eigenaar

Bestaande situatie – een mogelijk scenario:



te slopen/optie: ca. 2.000 m2

