Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	53-2024
Datum	:	27 maart 2024
B&W datum	:	28 maart 2024
Beh. Ambtenaar	:	G.H. Scheffer
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	beantwoording vragen VVD en D66 bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024 en bouwgrondexploitatie bp. IJzerlo'

Aanleiding:

De fracties van de VVD en D66 hebben vragen gesteld met betrekking tot het woningbouwplan voor de kern IJzerlo. In deze raadsmededeling wordt op de vragen ingegaan.

Inhoud mededeling:

De fractie van de VVD stelt de volgende vraag: Is met het toevoegen van 18 woningen aan de woonkern het vollledige benutbare contingent voor IJzerlo verbruikt? Of zijn erin te toekomst nog mogelijkheden om te bouwen?

Antwoord college: met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het aantal woningen, dat in het gemeentelijk woonbeleid voor de kern IJzerlo is voorzien, geheel ingevuld. Daarnaast zijn er in en rond de kern IJzerlo mogelijkheden in het kader van de Afwegingskader buitengebied (toepassing rood-voor-rood). Of er in de toekomst nog verdere mogelijkheden zijn, dient te blijken uit de alsdan vast te stellen behoefte. Dit wordt dan gemeentebreed te bezien.

De fractie van D66 stelt de volgende vraag:
Wat betekent de norm van T = 100 + 10% praktisch? Stelt dit een grens aan de hoeveelheid verharding en zo ja hoeveel? Is de HWA verplicht afgekoppeld van het riool?
]
Antwoord college: Deze norm heeft betrekking op de capaciteit van de hemelwaterinfiltratie in relatie tot het verharde oppervlak (van bebouwing en oppervlakteverhardingen). Kort gezegd komt het erop neer dat de omvang van de hemelwaterberging gelijk is aan: het aantal mm × oppervlak van de toename van de verharding. De benodigde compensatie d.m.v. waterberging neemt dus evenredig toe met een toename in het oppervlak extra verharding. Deels wordt de capaciteit in het openbaar gebied aangelegd en deels dient dit op de onderscheidene kavels te worden gerealiseerd (bv. met behulp van een krattensysteem of een wadi). De afvoer van het hemelwater mag in dit geval niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool; van een afkoppeling kan dan ook geen sprake zijn.

De fractie van D66 stelt de volgende vraag:
Hoe wordt natuurinclusief bouwen concreet gestimuleerd met dit bestemmingsplan?

Antwoord college: het bestemmingsplan dwingt op zich niet tot natuurinclusief bouwen; het plan kent al een vrij lange aanloopperiode en is indertijd beoordeeld op basis van het Afwegingskader woningbouw. In dat kader was de natuurinclusieve woningbouw geen toetsingscriterium.

Wij hopen dat de kandidaat bouwers wel worden geïnspireerd door de passages in de toelichting van het plan en daarmee rekening houden bij het ontwerp van de woning. Bij de uitgifte van de kavels brengen wij dit nog eens nadrukkelijk onder de aandacht.

Voor het openbaar deel van het gebied zijn wij verantwoordelijk voor de inrichting. Het aanplanten van biodivers en klimaatbestendig/autochtoon plantmateriaal is daarbij uitgangspunt. Er komt in het openbaar gebied veel groen met veel beplanting en bomen, alsmede een wadi: de natuurinclusieve vorm van waterberging.

De fractie van D66 stelt de volgende vraag:
Welke grondslag en afweging is gehanteerd voor deze prijzen? Hoe verhoudt dit zich met grondprijzen elders in de Achterhoek?

Antwoord college:

Om te komen tot redelijke grondprijzen wordt er een onderscheid gemaakt tussen:

- Het type woning;
- de vrij-op-naam--prijs (VON) van de woning (residueel rekenen);
- locatie van het plangebied (bij welke kern ligt het plangebied);
- de locatie van de woning binnen het plangebied.

Bij woningen onder de betaalbare grens (< €390.000 VON) wordt er gewerkt met een beleidswaarde, een relatief lage prijs die bijdraagt aan het doel van betaalbaarheid. Voor woningen in de vrije sector geldt dat deze zijn gebaseerd op residuele grondprijsberekeningen, daarnaast is hier op een comparatieve wijze gekeken naar de grondprijzen bij omliggende gemeenten.
In navolging van deze grondexploitatie, wordt de nota Grondbeleid 2024-2028 met Grondprijzenbrief 2024 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. In deze nota worden de grondprijzen voor 2024 onderbouwd.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

D66 vragen bestemmingsplan kern IJzerlo.

In de regels van het bestemmingsplan lezen we:

> *Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 7.1 toegelaten gebruik is, met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast, slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan, te weten: bij een bui van T=100+10%, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.*

Vragen: Wat betekent dit praktisch? Stelt dit een grens aan de hoeveelheid verharding en zo ja hoeveel? Is de HWA verplicht afgekoppeld van het riool?

In de toelichting lezen we:

> *Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp liggen er kansen op het gebied*
> *van klimaatadaptatie op gebouwniveau, biodiversiteit en natuurinclusiviteit zoals onder andere:*
>
> - *het realiseren van blauw/groene daken;*
> - *groene kopgevels;*
> - *kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing;*
> - *toepassen van zonwering;*
> - *aanbrengen van biodivers en gebiedseigen groen dat kenmerkend is voor de omgeving*

In de Stedenbouwkundige verkenning is voor wat betreft gebouwniveau een detailfoto opgenomen van een groendak met de tekst “natuurinclusief bouwen, groene daken”

Vraag: Hoe wordt natuurinclusief bouwen concreet gestimuleerd met dit bestemmingsplan?

	VVD vraag voorstel BP IJzerlo
1.	Is met het toevoegen van 18 woningen aan de woonkern het vollledige benutbare contingent voor IJzerlo verbruikt? Of zijn er in te toekomst nog mogelijkheden om te bouwen?

D66 vraag voorstel bouwgrondexploitatie bp. IJzerlo

In de grondexploitatie zijn verschillende vierkante prijzen genoemd voor de kavels, afhankelijk van het type woning.

Vragen: Welke grondslag en afweging is gehanteerd voor deze prijzen? Hoe verhoudt dit zich met grondprijzen elders in de Achterhoek?