Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	55-2022
Datum	:	30 maart 2022
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	I.J. van der Hoogte
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording vragen fracties PP en VVD inzake Bestemmingsplan "Kern Aalten, Groene Kamer"

Aanleiding:
Verschillende fracties hebben vragen gesteld over het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Kern Aalten, Groene Kamer”. In deze raadsmededeling zijn de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Vragen VVD-fractie:

1. In het beeldkwaliteitsplan lijkt een dubbele rooilijn opgenomen te zijn. Hoe moeten wij dit lezen en waarom? Kan dit worden toegelicht?

   Antwoord:
   De blauw/roze lijn in het beeldkwaliteitplan geeft weer dat de woningen ‘divergeren’ ten opzichte van de straat: de woningen staan op steeds grotere afstand van de straat waardoor een soort wig ontstaat die zorgt voor openheid in het straatbeeld en ruimte biedt aan groen en waterinfiltratie. De dubbele blauwe lijnen geven weer dat de woningen op minimaal 2 meter afstand van de openbare ruimte staan.

2. Waarom is het openbaar groen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan? Is dit niet in een anterieure / exploitatieovereenkomst vastgelegd?

   Antwoord:
   Om een integraal beeld te geven van de beoogde invulling van het gebied zijn er zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte beeldkwaliteiteisen gesteld. In de realisatieovereenkomst is vastgelegd dat de exploitant verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan en een Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn als toetsingskader opgenomen in de realisatieovereenkomst.

3. Welke mogelijke risico's worden er gelopen, wanneer er geen beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld?

   Antwoord:
   In het huidige welstandsbeleid ligt het plangebied in het deelgebied ‘Landelijk Gebied’. De welstandscriteria die bij dit deelgebied horen sluiten niet aan bij de beoogde ontwikkeling. Daarom is een specifiek beeldkwaliteitplan voor deze locatie gemaakt. Wanneer het welstandsbeleid voor deze locatie niet wijzigt kan dit leiden tot problemen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en). Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte wordt er geen risico gelopen, aangezien het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de realisatieovereenkomst is vastgesteld. Het plan voor de openbare ruimte moet op dit

beeldkwaliteitplan zijn gebaseerd.

Vragen Groene Kamer fractie PP

1. Het Rijk heeft de gemeenten opgedragen de woningvoorraad voor minimaal 30% uit sociale huur te laten bestaan.
    a. Wat betekent dat voor het woningbouwbeleid van de gemeente?
    b. Hoe past dit bestemmingsplan in het beleid om die 30% te halen?

    Antwoord:
    In het gemeentelijk woningbouwbeleid ('Woonvisie 2021 – 2026' / Afwegingskader woningbouw) ligt geen specifiek beleidsdoel vast dat 30% van de woningvoorraad sociale huur moet zijn. Op verschillende locaties zijn/worden nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, onder meer op de locaties Nieuwstraat en Ludgerstraat. Hierover zijn met De Woonplaats afspraken gemaakt. Ook op andere locaties zijn er verschillende initiatieven.
    Daarnaast is het voor gemeenten nog onduidelijk hoe het Rijk uitvoering wil gaan geven aan deze regeling. Vooralsnog zoeken we zoveel mogelijk aansluiting bij de lokale behoefte zoals vastgesteld in het gemeentelijk woonbeleid.
    De locatie Groene Kamer richt zich vooral op de doelgroepen starters en dan met name op uitbreiding van het betaalbare koopsegment, zie ook beantwoording vraag 6. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat het ook mogelijk is dat de tussenwoningen beschikbaar komen voor de verhuurmarkt. In dat geval moeten deze minimaal 10 jaar beschikbaar zijn als huurwoning en een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens.

2. In het kader van klimaat en circulariteit dient het gebruik van beton, metselwerk en staal in de bouw drastisch teruggebracht te worden.
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan en dit bouwplan dit streven gestimuleerd dan wel afgedwongen?
    b. Welke mogelijkheden heeft de gemeente om klimaatvriendelijke en circulaire bouw voor te schrijven en te stimuleren?

    Antwoord:
    In dit bestemmingsplan wordt dat niet gestimuleerd of afgedwongen. Bepalingen in een bestemmingsplan moeten ruimtelijk relevant zijn. Eisen over circulair bouwen hebben geen invloed op de ruimtelijke ordening, het zijn uitvoeringsaspecten welke volgens vaste jurisprudentie niet in het bestemmingsplan worden geregeld.
    Op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet (Chw) kunnen gemeenten experimenteren met zogenaamde ‘bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte’. Hierin is het mogelijk om vergaande duurzaamheidsaspecten op te nemen. Hier is geen sprake van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
    Het huidige Bouwbesluit bevat bouwtechnische eisen voor gebouwen waarvan een aantal betrekking hebben op circulair bouwen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een woning moet een berekening worden ingediend van de milieuprestatie van het gebouw (MPG). In deze MPG is de milieubelasting van alle gebruikte materialen verwerkt. Hoe lager de MPG, des te duurzamer is het materiaalgebruik. Vanaf 1 juli 2021 geldt een MPG van 0,8 voor woningen.
    Onder de Omgevingswet bestaan meer mogelijkheden om circulair bouwen te bevorderen. Bij de implementatie van deze wet in het gemeentelijk beleid kunnen de ambities op dit punt worden bepaald.

3. Ook bij de bouw moet met CO2 en stikstof rekening worden gehouden.
    a. In hoeverre kan in het bestemmingsplan het gebruik van klimaatvriendelijke voertuigen en materieel worden voorgeschreven?
    b. Welke andere opties ziet de gemeente om dit voor te schrijven dan wel te stimuleren?

    Antwoord:
    Voor dit plan is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming hoeft alleen het stikstofeffect van de gebruiksfase in beeld te worden gebracht, niet het effect tijdens de bouwfase.

We zien geen mogelijkheden om hierover in het bestemmingsplan aanvullende maatregelen voor te schrijven, zie ook de beantwoording van vraag 2.

4. In het kader van circulariteit, maar ook in verband met de telkens veranderende woningbehoefte is flexibel, aanpasbaar en demontabel bouwen een must
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan en dit bouwplan dit streven gestimuleerd?
    b. Welke andere opties ziet het college om dit streven te (doen) realiseren?

    Antwoord:
    Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt. De mogelijkheden om hier op dit moment via een bestemmingsplan op te sturen zijn ook beperkt, zie beantwoording van de eerdere vragen.

5. Volgens het woningbouwbeleid van de gemeente dient er vooral gebouwd te worden voor kleine huishoudens. De verwachting is dat het aandeel kleine huishoudens nog gaat toenemen.
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan de bouw van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens geregeld?
    b. Welke mogelijkheden ziet het college om de bouw van dergelijke woningen te stimuleren?

    Antwoord:
    Hoewel het plan voor een belangrijk deel voorziet in de bouw van kleinere tussen- en hoekwoningen voorziet het plan niet specifiek in de bouw van kleine woningen 1 of 2 persoonshuishoudens. Andere bouwplannen in de gemeente voorzien daar wel specifiek in, bijvoorbeeld plan Ludgerstraat of de Uuthuuskes.

6. Ook goedkoop en betaalbaar bouwen is gewenst.
    a. Binnen welke prijsklassen vallen de geplande woningen in de Groene Kamer?
    b. Hoeveel woningen vallen in de categorie goedkoop?
    c. Welke mogelijkheden zijn er om het aandeel goedkope woningen te vergroten?

    Antwoord:
    De tussen- en hoekwoningen (11, resp. 10 woningen) hebben een maximale verkoopprijs van € 230.000,--, resp. € 275.000,- VON. Hiermee valt bijna 65 % van het aantal woningen in de goedkope(re) prijsklasse. De prijzen van de twee-kappers variëren van € 300.000,- tot € 325.000,- VON. Voor de vrijstaande woningen zijn geen prijsafspraken gemaakt.
    De mix van dit woonprogramma zorgt voor variatie in het bebouwingsbeeld, stimuleert de doorstroming op de woningmarkt en draagt bij aan de financiële haalbaarheid.
    Voor het vergroten van het aandeel goedkopere woningen moeten de afspraken met de ontwikkelaar worden aangepast en moet het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan worden gewijzigd. Bij ingrijpende wijzigen moet het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd.

7. Parkeernormen kunnen in de toekomst naar beneden worden bijgesteld omdat de toekomst van autovervoer bij de deelauto en autodelen ligt.
    a. Onderschrift het college deze tendens?
    b. In hoeverre kan hier nu al rekening mee worden gehouden in dit en toekomstige bestemmingsplannen?

    Antwoord:
    Er is momenteel één initiatief voor deelauto's in de gemeente. Deelauto's worden nog niet toegepast bij woningbouw binnen de gemeente. In dit bestemmingsplan zijn de normen uit het huidige parkeerbeleid gehanteerd (die vastliggen in het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten uit 2018).

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:
-

Vragen Groene Kamer fractie PP

1. Het Rijk heeft de gemeenten opgedragen de woningvoorraad voor minimaal 30% uit sociale huur te laten bestaan.
    a. Wat betekent dat voor het woningbouwbeleid van de gemeente?
    b. Hoe past dit bestemmingsplan in het beleid om die 30% te halen?
2. In het kader van klimaat en circulariteit dient het gebruik van beton, metselwerk en staal in de bouw drastisch teruggebracht te worden.
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan en dit bouwplan dit streven gestimuleerd dan wel afgedwongen?
    b. Welke mogelijkheden heeft de gemeente om klimaatvriendelijke en circulaire bouw voor te schrijven en te stimuleren?
3. Ook bij de bouw moet met CO2 en stikstof rekening worden gehouden.
    a. In hoeverre kan in het bestemmingsplan het gebruik van klimaatvriendelijke voertuigen en materieel worden voorgeschreven?
    b. Welke andere opties ziet de gemeente om dit voor te schrijven dan wel te stimuleren?
4. In het kader van circulariteit, maar ook in verband met de telkens veranderende woningbehoefte is flexibel, aanpasbaar en demontabel bouwen een must
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan en dit bouwplan dit streven gestimuleerd?
    b. Welke andere opties ziet het college om dit streven te (doen) realiseren?
5. Volgens het woningbouwbeleid van de gemeente dient er vooral gebouwd te worden voor kleine huishoudens. De verwachting is dat het aandeel kleine huishoudens nog gaat toenemen.
    a. In hoeverre wordt in dit bestemmingsplan de bouw van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens geregeld?
    b. Welke mogelijkheden ziet het college om de bouw van dergelijke woningen te stimuleren?
6. Ook goedkoop en betaalbaar bouwen is gewenst.
    a. Binnen welke prijsklassen vallen de geplande woningen in de Groene Kamer?
    b. Hoeveel woningen vallen in de categorie goedkoop?
    c. Welke mogelijkheden zijn er om het aandeel goedkope woningen te vergroten?
7. Parkeernormen kunnen in de toekomst naar beneden worden bijgesteld omdat de toekomst van autovervoer bij de deelauto en autodelen ligt.
    a. Onderschrift het college deze tendens?
    b. In hoeverre kan hier nu al rekening mee worden gehouden in dit en toekomstige bestemmingsplannen?

	NAAM FRACTIE: VVD
ONDERWERP	**Voorstel tot vaststelling van het bestemmingplan Kern Aalten, Groene Kamer**
Vragen	
1.	In het beeldkwaliteitsplan lijkt een dubbele rooilijn opgenomen te zijn.  Hoe moeten wij dit lezen en waarom? Kan dit worden toegelicht?
2.	Waarom is het openbaar groen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan? Is dit niet in een anterieure / exploitatieovereenkomst vastgelegd?
3.	Welke mogelijke risico's worden er gelopen, wanneer er geen beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld?