Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	149-2023
Datum	:	6 november 2023
B&W datum	:	26 september 2023
Beh. Ambtenaar	:	H.S. te Winkel
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen VVD fractie m.b.t. bestemmingsplan "Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer"

Aanleiding:
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer” heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Er zijn een aantal schriftelijke vragen gesteld, deze zijn in een raadsmededeling beantwoord. Naar aanleiding daarvan zijn er aanvullende vragen gesteld. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Vragen VVD

1. Wat is normaliter de vierkante meterprijs voor bouwgrond in Dinxperlo?

De gemeente hanteert een grondprijs van € 142,50 voor hoekwoningen en € 137,50 voor tussenwoningen in het goedkopere segment. Deze prijzen zijn exclusief BTW.

2. De bouwkavel heeft ongeveer een grootte van 1.900 m2, waarop 15 woningen kunnen worden gebouwd. Dit betekent een kavelprijs van gemiddeld €18k. Hebben we als gemeente daarmee de bouwgrond niet erg goedkoop van de hand gedaan?

Als één van de voorwaarden uit de ontwikkelcompetitie is gesteld dat een grondprijs aan de gemeente wordt geboden van minimaal € 133,-/m² (exclusief BTW). Dit ligt iets onder de vastgestelde prijzen, maar leidt ertoe dat er goedkope, maar kwalitatief hoogwaardige woningbouw kan worden gerealiseerd.

3. Hoe verhoudt de doorlopen verkoopprocedure zich tot het Didam-arrest?

Voor deze ontwikkeling is een openbare selectieprocedure doorlopen (ontwikkelcompetitie), waaraan alle geïnteresseerde partijen hebben kunnen meedoen. Het plan van KlaassenGroep BV is als winnende inzending naar voren gekomen. Hiermee is voldaan aan de aanbestedingsregels en de regels voortvloeiende uit het Didam-arrest.

4. Mogen we verwachten dat hier vooral woningen in het lagere prijssegment wordt gebouwd?

Antwoord: er worden uitsluitend betaalbare woningen gebouwd, zijnde sociale huurwoningen of koopwoningen met een prijs < € 230.000,-.

5. Moeten we als gemeente niet de gronden tegen marktconforme prijzen aanbieden, om zo ook onze gemeentelijke financiën op orde te houden?

De gehanteerde prijzen in de gemeente Aalten liggen wellicht iets lager dan regionaal, maar leiden (nog) niet tot verlieslatende exploitaties.
Daarnaast draagt dit plan bij aan de volkshuisvestelijke doelstelling om betaalbare woningen te realiseren. Op de locatie worden uitsluitend woningen in het goedkope segment gerealiseerd. Dat heeft een doorwerking in de grondprijs.

Aanvullende vragen naar aanleiding van de beantwoording van de vragen over Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer" (raadsmededeling 146-2023)

1. Wat is normaliter de vierkante meterprijs voor bouwgrond in Dinxperlo?
2. De bouwkavel heeft ongeveer een grootte van 1.900 m2, waarop 15 woningen kunnen worden gebouwd. Dit betekent een kavelprijs van gemiddeld €18k. Hebben we als gemeente daarmee de bouwgrond niet erg goedkoop van de hand gedaan?
3. Hoe verhoudt de doorlopen verkoopprocedure zich tot het Didam-arrest?
4. Mogen we verwachten dat hier vooral woningen in het lagere prijssegment wordt gebouwd?
5. Moeten we als gemeente niet de gronden tegen marktconforme prijzen aanbieden, om zo ook onze gemeentelijke financiën op orde te houden?

VVD fractie
Linda Oonk

Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	146-2023
Datum	:	2 november 2023
B&W datum	:	26 september 2023
Beh. Ambtenaar	:	H.S. te Winkel
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording schriftelijke vragen bestemmingsplan "Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer"

Aanleiding:
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer” heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Er zijn een aantal schriftelijke vragen gesteld. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Vragen VVD

1. In het raadsvoorstel onder de paragraaf financiële consequenties staat dat er een koopovereenkomst is gesloten, maar ook dat het plan geen nadelige consequenties heeft. Mogen wij hieruit concluderen dat dit plan positieve consequenties heeft? Kunt u inzicht geven tot welke opbrengsten dit plan heeft geleid voor de gemeente Aalten?

Antwoord: de gemeente levert de grond aan KlaassenGroepBV voor een bedrag van € 275.000,-, te verminderen met de kosten die KlaassenGroepBV maakt voor de aanleg van de openbare ruimte. Per saldo resteert ca. € 80.000,-. De boekwaarde van de locatie bedroeg ultimo 2023 € 40.000,-.

Vragen PP

1. Reactie zienswijzen, document Anoniem zienswijzennota pagina's 4 en 5.
In de reacties op de zienswijzen wordt aangegeven dat geen aanpassing nodig is, omdat het nieuwe plan niet leidt tot meer verstening. In hetzelfde kader: In de Toelichting staat op pagina 14:” De binnentuin van de woonwijk wordt groen en niet bebouwd, waardoor de toename van het stedelijke hitte-eiland effect beperkt blijft”. Het gaat in onze ogen niet alleen om beperking van verstening, maar ook het actief toevoegen van ‘groot groen’. Bomen in de binnentuinen bijv. zorgen voor verkoeling ipv alleen beperking van het hitte-eiland-effect. Dat geldt ook op andere plekken. Hoe kan ‘groot groen’ in het plan worden meegenomen?.

Antwoord: het bestemmingsplan ziet niet toe op het aantal bomen of type beplanting. De ontwikkelende partij maakt het ontwerp voor de binnentuin, de gemeente kan wel meedenken over de inrichting.

2. De Wegwijzer Toelichting: pagina 13 (pagina 13 volgens voettekst, pagina 11 volgens telling pdf). Als we bestemmingsplan dan toch wijzigen, is het dan niet logischer meteen de extra mogelijkheid voor twee woningen mee te nemen?

Antwoord: de mogelijkheid voor twee extra woningen is meegenomen. In de ontwikkelcompetitie is uitgegaan van 13 woningen, met eventueel een toevoeging van één of twee woningen.

3. Op pag 25 van de toelichting staat bij soortenbescherming: “. Het betreft holtes in bomen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor. Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van dit project. Wanneer deze bomen gekapt zullen worden”
• Welke soorten zijn aangetroffen? Die tekst ontbreekt
• Waarom is de insteek te migreren en niet zoveel mogelijk bomen behouden?

Antwoord: uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er aanvullend bomenonderzoek nodig was omdat de holtes mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vogels en vleermuizen. Deze bomencheck is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd. Er is gekeken naar de bomen die gekapt moeten worden om het bouwplan mogelijk te maken. Uit de bomencheck blijkt dat er geen aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen en er zijn geen geschikte holtes/loszittende schors en/ of scheuren aanwezig.
Wel dient er gewacht te worden tot het broedseizoen voorbij is. Er was een bezet nest van een houtduif aanwezig.
De bomencheck zal als extra bijlage bij het bestemmingsplan worden bijgevoegd.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

1. Bomencheck, 24-04-2023











BEVINDINGEN
BoomID: 86
Jaarrond beschermde nesten aanwezig? Geen jaarrond beschermde nesten aanwezig
Jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van: -
Niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig? Geen nesten aanwezig
Niet-jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van: -
Holtes aanwezig? Geen geschikte holtes aanwezig
Loszittende schors aanwezig? Geen geschikte loszittende schors aanwezig
Scheuren aanwezig? Geen geschikte scheuren aanwezig
Conclusie: Geen gevolgen Wnb

Bevindingen bomencheck	
Bomencheck 'De Wegwijzer' te Dinxperlo	GETEKEND: WE
PROJECTNUMMER: EB2023-WE-2025	DATUM:24-4-2023
EcoTierra Ecologisch adviesbureau	N







BEVINDINGEN
BoomID: 87
Jaarrond beschermde nesten aanwezig? Geen jaarrond beschermde nesten aanwezig
Jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van:
Niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig? Geen nesten aanwezig
Niet-jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van:
Holtes aanwezig? Geen geschikte holtes aanwezig
Loszittende schors aanwezig? Geen geschikte loszittende schors aanwezig
Scheuren aanwezig? Geen geschikte scheuren aanwezig
Conclusie: Geen gevolgen Wnb

Bevindingen bomencheck	
Bomencheck 'De Wegwijzer' te Dinxperlo	GETEKEND: WE
PROJECTNUMMER: EB2023-WE-2025	DATUM:24-4-2023
EcoTierra Ecologisch adviesbureau	N











BEVINDINGEN
BoomID: 88
Jaarrond beschermde nesten aanwezig? Geen jaarrond beschermde nesten aanwezig
Jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van: -
Niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig? Niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig (werken buiten broedseizoen)
Niet-jaarrond beschermd(e) nest(en) vermoedelijk van: Bezet nest van houtduif aanwezig.
Holtes aanwezig? Geen geschikte holtes aanwezig
Loszittende schors aanwezig? Geen geschikte loszittende schors aanwezig
Scheuren aanwezig? Geen geschikte scheuren aanwezig
Conclusie: Aanvullende voorwaarden

Bevindingen bomencheck	
Bomencheck 'De Wegwijzer' te Dinxperlo	GETEKEND: WE
PROJECTNUMMER: EB2023-WE-2025	DATUM:24-4-2023
EcoTierra Ecologisch adviesbureau	N

VVD fractie	
ONDERWERP	**Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer"**
Vragen	
1.	In het raadsvoorstel onder de paragraaf financiële consequenties staat dat er een koopovereenkomst is gesloten, maar ook dat het plan geen nadelige consequenties heeft. Mogen wij hieruit concluderen dat dit plan positieve consequenties heeft? Kunt u inzicht geven tot welke opbrengsten dit plan heeft geleid voor de gemeente Aalten?

Fractie Progressieve Partij

Bestemmingsplan Dinxperlo

1) Reactie zienswijzen, document Anoniem zienswijzennota pagina's 4 en 5.
   In de reacties op de zienswijzen wordt aangegeven dat geen aanpassing nodig is, omdat het nieuwe plan niet leidt tot meer verstening. In hetzelfde kader: In de Toelichting staat op pagina 14:" De binnentuin van de woonwijk wordt groen en niet bebouwd, waardoor de toename van het stedelijke hitte-eiland effect beperkt blijft".
   - Het gaat in onze ogen niet alleen om beperking van verstening, maar ook het actief toevoegen van 'groot groen'. Bomen in de binnentuinen bijv. zorgen voor verkoeling ipv alleen beperking van het hitte-eiland-effect. Dat geldt ook op andere plekken. Hoe kan 'groot groen' in het plan worden meegenomen? .

2) De Wegwijzer Toelichting: pagina 13 (pagina 13 volgens voettekst, pagina 11 volgens telling pdf). Als we bestemmingsplan dan toch wijzigen, is het dan niet logischer meteen de extra mogelijkheid voor twee woningen mee te nemen?

3) Op pag 25 van de toelichting staat bij soortenbescherming: ". Het betreft holtes in bomen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor. Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van dit project. Wanneer deze bomen gekapt zullen worden"
   - Welke soorten zijn aangetroffen? Die tekst ontbreekt
   - Waarom is de insteek te migreren en niet zoveel mogelijk bomen behouden?