Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	23-2022
Datum	:	28 januari 2022
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	F, Zuijdweg
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording vragen GB over vvgb Keupenstraat

Aanleiding:

Schriftelijke vraag van de fractie van GB over vvgb Keupenstraat

Inhoud mededeling:

Vraag:

In het voorstel geeft u aan dat de beoordeling van deze woning kansrijk is mits de woning < €300.000,- is of er zijn vergaande verduurzamingsmaatregelen getroffen. Wat verstaat u onder vergaande verduurzamingsmaatregelen?

Antwoord

Het begrip “vergaande verduurzamingsmaatregelen” is niet verder uitgewerkt in een algemeen verbindend voorschrift of beleidsregel binnen de gemeente Aalten. In ieder geval dient het bouwwerk aan het Bouwbesluit te voldoen als minimale eis.

In het afwegingskader woningbouw is innovatie één van de vijf kwalitatieve aspecten waarop gescoord kan worden. Extra verduurzaming valt daar ook onder, in dat geval moeten in het bouwplan verdergaande maatregelen worden getroffen dan de BENG-norm. Dit wordt vooraf vastgelegd en bij de bouwplanbeoordeling getoetst.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

- Afwegingskader woningbouw.

AFWEGINGSKADER

NIEUWE INITIATIEVEN WONINGBOUW

versie 30 november 2022

1. Kwalitatieve behoefte	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort			Overige kernen		
	Starter	Senior	Overig	Starter	Senior	Overig
tot € 230.000 of sociale huurprijs	2	2	1	2	2	1
€ 230.000 - 300.000 of vrije sector huurprijs	1	2	1	1	2	1
boven € 300.000	0	1	0	0	1	0

** Duurzame woning kan alleen als 3e sterk scoren als deze ook levensloop-bestendig is.*

2. Transformatie (naar wonen)	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Verbouw karakteristiek / monumentaal vastgoed	4	4
(toekomstig) Leegstaand vastgoed in aanloopstraat / centrum / beeldbepalende locaties	4	0
(toekomstig) Leegstaand vastgoed	2	2
Overig	0	0

=sterk
=gemiddeld
=zwak

3. Inbreiding / uitbreiding	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Inbreiding binnen kern	2	2
In kern geen woningbouw meer mogelijk -> uitbreiding net buiten kern	1	1
Overig	0	0

4. Langer zelfstandig wonen	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Nultreden	2	2
Specifieke geclusterde woonvorm (behoefte aantonen)	2	1
Overig	0	0

5. Innovatie	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Innovatief woonconcept (starters/combi starters,senioren etc)	3	3
Duurzame bouw (gaat verder dan de 3 BENG normen)*	3	3
Tijdelijke woonvorm	3	3
Overig	0	0

Beoordeling:
Positief volkshuisvestelijk advies, indien:
- Het plan op 3 van de 5 criteria ***sterk*** scoort
- en er voldoende kwantitatieve behoefte is binnen de kern.

NB: Naast de volkshuisvestelijk toets ook ruimtelijke beoordeling, milieu, mobiliteit, ecologie, juridisch, financieel etc..

Disclaimer:
Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

PLANNING AFWEGING WONINGBOUWINITIATIEVEN 2022

30 november 2022

	Q1 2022	*Q2 2022*	*Q3 2022*	*Q4 2022*
uiterste datum indienen verzoek	28-jan	29-apr	22-jul	28-okt
ontvankelijkheidstoets	4-feb	13-mei	5-aug	4-nov
aanvullingen binnen?	18-feb	2-jun	29-aug	18-nov
beoordeling college B&W	29-mrt	28-jun	23-sep	10-jan
informeren initatiefnemers, uiterlijk	1-apr	1-jul	26-sep	13-jan

TOELICHTING:

Woningbouwinitatieven worden 1 keer per kwartaal afgewogen. Ieder kwartaal worden de volgende stappen doorlopen:

1. Minimale vereisten verzoek

Wilt u een (nieuw of gewijzigd) verzoek voor woningbouw indienen? Lever dan de volgende stukken aan:

- Globale stedenbouwkundige schets met een situering van het woningbouwinitiatief op de locatie.
- Globale plattegrond/ indelingstekening van de woningen
- Toelichting op het plan, waarbij u de volgende aspecten beschrijft:
    - Huidige situatie / aanleiding voor het plan
    - Hoe het plan aansluit bij de gemeentelijke visie en (ruimtelijke) opgaven
    - Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening? SVP aandacht voor de volgende punten: versterking stedenbouwkundige structuur & ruimtelijke kwaliteit, oplossen ruimtelijk knelpunt en/of het tegengaan/voorkomen van leegstand, bijdrage aan gemeentelijk beleid (vb. versterking centrum), plannen voor karakteristieke/monumentale bebouwing en locaties in de hoofdstructuur (centra, invalswegen, zichtlocaties) hebben een pré, maatschappelijk draagvlak voor beoogde ontwikkeling, integrale oplossing (milieu, parkeren, groen, klimaatadaptatie, duurzaamheid, etc.)
    - Het aantal en type te realiseren woningen
    - Verwachte realisatietermijn
    - Beoogde doelgroep en verwachte verkoopprijs (kavel + woning VON) / verhuurprijs (maandhuur)
    - Indien het plan zich niet in de kern Aalten, Dinxperlo of Bredevoort bevindt, vragen wij u een lijst met potentiële aantoonbare gegadigden aan te leveren (d.m.v. bijvoorbeeld de NAW gegevens voorzien van handtekeningen).
    - Indien het deen duurzaam woonconcept betreft, graag een beschrijving hoe u deze ten uit voer gaat brengen.

Uw verzoek kunt u per email indienen onder vermelding "initiatief woningbouw" via gemeente@aalten.nl of per post t.a.v. het team Openbare ruimte, Postbus 119, 7120 AC Aalten

2. Ontvankelijkheid

Na ontvangst wordt binnen twee weken bekeken of de ingediende informatie voldoende is om het plan te beoordelen. Indien aanvullingen gewenst/noodzakelijk zijn, wordt hierover met de initiatiefnemer contact opgenomen.

3. Beoordeling plan

Indien het plan voldoende compleet is wordt het plan op hoofdlijnen ambtelijk getoetst aan enkele ruimtelijke kaders als ook het afwegingskader woningbouw.

Aan de hand van de beoordeling volgt een ambtelijk advies. Het advies luidt als volgt:

- Kansrijk: het initiatief past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders. Het verdere traject kan in gang worden gezet.
- Mogelijk kansrijk: het initiatief past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders maar vraagt nog wat aanpassing op een bepaald aspect.
- Kansarm: het initiatief past niet binnen de ruimtelijke of volkshuisvestelijke kaders.

De initiatieven worden gebundeld en ter afweging aan B&W voorgelegd.

4. Informeren initiatiefnemers

Na beoordeling van de plannen worden initiatiefnemers diezelfde week op de hoogte gesteld van de uitkomst.

U weet de uitkomst, hoe verder?

*Kansrijk: Dit betekent dat het plan verder uitgewerkt kan worden en de verdere ruimtelijke procedure wordt voorbereid (bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning, uitgebreide procedure). Met de uitkomst kansrijk heeft u nog **geen** vergunning voor de uitvoering van het plan.*

Mogelijk kansrijk: het plan moet nog aangepast worden voordat de ruimtelijke procedure kan worden voorbereid.

Kansarm: Dit betekent dat het college van B&W het inzetten van een ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan) niet zinvol acht. Het staat initiatiefnemer vrij om, ondanks een negatieve uitkomst, een formeel verzoek tot bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan te richten aan de gemeenteraad.

NB:

Heeft u een idee voor een woningbouwplan? Neemt u dan contact op met de gemeente. Voordat een kwalitatieve afweging van de woningbouwplannen plaats vindt is het verstandig om te checken bij de gemeente of het plan past binnen de ruimtelijke kaders van de gemeente. U ontvangt een eerste reactie over de kansrijkheid van uw initiatief, zodat u een afweging kunt maken of het zinvol is om uw plan in te dienen en te laten toetsen.

	Schriftelijke vragen GB fractie Keupenstraat
	1. Voorstel Keupenstraat
1	*In het voorstel geeft u aan dat de beoordeling van deze woning kansrijk is mits de woning < €300.000,- is of er zijn vergaande verduurzamingsmaatregelen getroffen. Wat verstaat u onder vergaande verduurzamingsmaatregelen?*