schriftelijke vragen (art. 18 rvo)

datum	:	20-04-2021
steller(s)	:	Patrick Hegeman, Inge Sloot, Brian Claassen,
onderwerp	:	Woningbouw
ontvangst griffie	:	26 april 2021 (in te vullen door de griffie)

De onderstaande vragen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Verzocht wordt de vragen schriftelijk te beantwoorden.

Aanleiding / toelichting:
Naar aanleiding van de informatie die de fracties ontvingen van de actiegroep 'Houd Dorpsrand Groen' hebben de fracties van B06, GroenLinks en SP een aantal vragen. Het zijn zowel algemene vragen m.b.t. woningbouw in Lingewaard als specifieke m.b.t. het beoogde gebied Zandsestraat Bemmel.

Algemeen
Uit het woononderzoek van Companen (oktober 2019) blijkt een flinke mismatch in de woningbouw van Lingewaard. Er zou voornamelijk voor ouderen moeten worden gebouwd. Voor ouderen is het prettig dicht bij voorzieningen te wonen en daartoe geven vooral inbreidingslocaties kansen. Bouwen voor ouderen is ook goed voor de doorstroming, aangezien zij vaak een grotere woning achterlaten.

Vragen
1. In Bemmel staan de voorzieningen minder onder druk dan in verschillende kleinere kernen.
   a. Wat is de reden om een specifiek quotum per kern (zoals Bemmel) te bepalen en niet de kleinere kernen van Lingewaard aan te vullen met woningen? Immers, Lingewaard-breed denken en extra bouwen in kleine kernen kan zorgen dat daar voorzieningen zoals school, dorpshuis en winkels kunnen (blijven) bestaan.
   b. Hoe is de bevolkingsopbouw (graag in leeftijdscategorieën) in de nieuwste wijk van Bemmel, de Plakse Wei?
2. Zijn ook in de omgeving van OBC-Bemmel en het zwembad kleinere woningen en gestapelde bouw in de plannen opgenomen? Wanneer worden deze plannen aangeboden aan de raad?

Inbreidingslocaties Bemmel
De actiegroep 'Houd Dorpsrand Groen' uit Bemmel heeft eind maart alle fracties een update gestuurd over hun activiteiten. Met een aanzienlijk uitgebreider overzicht van inbreidingslocaties in Bemmel dan de eerder door de gemeente gepubliceerde lijsten. Bij elkaar opgeteld bieden deze inbreidingslocaties een fors aantal woningkansen in de kern. Mogelijk kunnen deze een deel van de plannen op kwetsbare landschappelijke uitbreidingslocaties vervangen.

Vragen
3. De actiegroep heeft voor Bemmel veel meer inbreidingslocaties gevonden dan het college met de raad heeft gedeeld (stukken woonvisie, oktober 2020).
   a. Graag ontvangen wij van alle kernen de (mogelijke) inbreidingslocaties, de andere bouwplannen en de staat van uitvoering hiervan (gepland moment van start, welke fase van onderhandeling enz).
   b. Is het mogelijk de raad ieder kwartaal op de hoogte te houden van deze plannen?

c. Gaat het college proactief met alle eigenaren/initiatiefnemers van een inbreidingslocatie in gesprek om de kansen voor woningbouw en de specifieke woningbehoefte (kleinere, betaalbare woningen) te bespreken, zodat de kansen voor het bouwen van de gewenste woningen worden vergroot?

Woningbouwproject Zandsestraat
Nog een aantal vragen specifiek over de woningbouwplannen Zandsestraat.

Vragen

4. Is er overleg geweest met de Provincie over de bouwplannen aan de Zandsestraat? Zo ja, wat is hiervan de stand van zaken? Zo nee, waarom niet?
5. Via de actiegroep is ons ter ore gekomen dat de gemeente het plan heeft een perceel aan de Zandsestraat aan een projectontwikkelaar te verkopen. Klopt dit en zo ja, wanneer wordt de raad hierover en over de voorwaarden geïnformeerd?
6. Levert de bouwgrond aan de Zandsestraat extra bouwkosten op i.v.m. kwelwater, waardoor de bouw van huizen daar extra duur wordt en ten koste gaat van het aantal betaalbare woningen?
7. Uit gezondheidsonderzoeken blijkt dat wonen onder hoogspanningskabels gezondheidsklachten met zich meebrengt.
   a. Welke afstanden tot de kabels moeten wettelijk aangehouden worden?
   b. Zijn bij de bepaling van deze afstanden bij de plannen voor de Zandsestraat ook de de meest actuele gezondheidsonderzoeken en -adviezen meegenomen?
8. De actiegroep komt met een interessant voorstel om grond te ruilen met Park Lingezegen.
   Heeft het college al met Park Lingezegen en de betrokken gemeenten en provincie over een mogelijke grondruil met Park Lingezegen? Zo ja, wat zijn de bevindingen en evt. vervolgstappen? Zo nee, waarom niet?

Fractie B06
Fractie GroenLinks
Fractie SP

beantwoording college

beantwoording vóór	:	26 mei 2021 (in te vullen door de griffie)
behandelend ambtenaar	:	I. Scheepers, R. Garritsen en B. Zweerink
zaaknummer	:	292448
onderwerp	:	Woningbouw
datum beantwoording	:	25 mei 2021
bijlagen	:	
verzenddatum	:	(in te vullen door de griffie)

Naar aanleiding van bovenstaande vragen treft u onderstaand het antwoord van het college aan.

Vragen
In Bemmel staan de voorzieningen minder onder druk dan in verschillende kleinere kernen.

Vraag 1a)
Wat is de reden om een specifiek quotum per kern (zoals Bemmel) te bepalen en niet de kleinere kernen van Lingewaard aan te vullen met woningen? Immers, Lingewaard-breed denken en extra bouwen in kleine kernen kan zorgen dat daar voorzieningen zoals school, dorpshuis en winkels kunnen (blijven) bestaan.
Antwoord 1a)
Om aan de behoefte tegemoet te komen moeten we in alle kernen bouwen. Dit is geen quotum, maar een indicatie van de behoefte. Dit is ook opgenomen in de Nota Wonen. Kortom: in alle kernen zetten we in op bouwen voor de behoefte. Voor de meeste kernen zijn er voldoende plannen, maar voor Bemmel niet. Ook voor Bemmel is het van belang om woningen bij te bouwen om de huidige voorzieningen in stand te houden. Uiteraard komt het voor dat in de ene kern meer gebouwd wordt ten opzichte van de behoefte dan in een andere kern.
We zoeken actief naar meer mogelijkheden om extra woningen te kunnen bouwen. Daarom stellen we onder andere een gebiedsvisie op voor het gebied tussen Bemmel en Haalderen. Hierin willen we de mogelijkheden onderzoeken voor toekomstige woningbouw. Extra woningen in Haalderen kunnen hier voorzien in de behoefte van Bemmel. In deze visie kijken we breder dan alleen wonen. Omdat onze leefomgeving verandert, nemen we ook andere ambities, zoals verkeer en landschap mee.

Vraag 1b)
Hoe is de bevolkingsopbouw (graag in leeftijdscategorieën) in de nieuwste wijk van Bemmel, de Plakse Wei?
Antwoord 1b)
Dit is nog niet bekend. We zetten in op een gevarieerde wijk met afwisselende bouw van verschillende type woningen in diverse prijsklassen voor starters, doorstromers en ouderen. Vooraf kunnen we niet de bevolkingsopbouw weergeven. We weten nog niet wie een woning huurt of koopt. Wel is de ene woning natuurlijk meer geschikt voor starters en andere voor ouderen. Hierop is bij verkoop geen sturing mogelijk. De woningbouwvereniging kan hier bij sociale huurwoningen wel beperkt sturen. Dit door het toepassen van maatwerk bij de toewijzing van huurwoningen in bepaalde complexen die meer geschikt zijn voor ouderen of voor starters.

Vraag 2)
Zijn ook in de omgeving van OBC-Bemmel en het zwembad kleinere woningen en gestapelde bouw in de plannen opgenomen? Wanneer worden deze plannen aangeboden aan de raad?

Antwoord 2)
We zoeken actief naar meer mogelijkheden om extra woningen te kunnen bouwen. Daarom stellen we onder andere een gebiedsvisie op voor het gebied tussen Bemmel en Haalderen samen met belanghebbenden en omwonenden. Hierin willen we de mogelijkheden onderzoeken voor toekomstige (betaalbare) woningbouw. In deze visie kijken we breder dan alleen wonen. We nemen ook andere ambities zoals verkeer en landschap mee. Ook de nieuwbouw van OBC Bemmel krijgt een plek in deze visie. Binnen wonen is aandacht voor verschillende type woonvormen voor diverse doelgroepen. Aandacht voor kleinere betaalbare woningen, al of niet gestapeld, nemen we mee. Op dit moment vinden de werktafels met omwonenden/ betrokkenen plaats. De raad ontvangt de gebiedsvisie aan het eind van dit jaar.

Vraag 3)
De actiegroep heeft voor Bemmel veel meer inbreidingslocaties gevonden dan het college met de raad heeft gedeeld (stukken woonvisie, oktober 2020).

Vraag 3 a): Graag ontvangen wij van alle kernen de (mogelijke) inbreidingslocaties, de andere bouwplannen en de staat van uitvoering hiervan (gepland moment van start, welke fase van onderhandeling enz).
Antwoord 3)
Bij de Nota Wonen was een bijlage bijgevoegd met inbreidingslocaties en woningbouwplannen voor alle kernen. De lijst met woningbouwplannen betreft plannen waar principemedewerking aan verleend is of een visie van is vastgesteld. Deze is nu voor Bemmel geactualiseerd en zit als bijlage bij het raadsvoorstel van de Zandsestraat Bemmel.
Naar verwachting wordt eind mei de regionale woningbouwmonitor openbaar. Hierin staan voor de hele regio alle bouwplannen (waar een principe besluit over is genomen) per gemeente/kern op kaart met programma's aangegeven. Om geen dubbel werk te doen willen we in eerste instantie hier naar verwijzen. Zo gauw de link naar de monitor er is zullen we u hiervan in kennis stellen.

Vraag 3b)
Is het mogelijk de raad ieder kwartaal op de hoogte te houden van deze plannen?
Antwoord 3b)
Ons voorstel is om halfjaarlijks informatie te delen. Woningbouwplannen zijn vaak langdurige processen. Hierdoor is er niet elk kwartaal nieuwe informatie om te delen. Of de informatie is op detail niveau. Daarnaast is met de agendacommissie afgesproken om dit jaar een avond over woningbouwplannen te organiseren en komt er in juni een projectboekje waarbij uw raad van een aantal projecten de voortgang kan volgen.

Vraag 3c)
Gaat het college proactief met alle eigenaren/initiatiefnemers van een inbreidingslocatie in gesprek om de kansen voor woningbouw en de specifieke woningbehoefte (kleinere, betaalbare woningen) te bespreken, zodat de kansen voor het bouwen van de gewenste woningen worden vergroot?
Antwoord 3c)
Voor grotere of specifieke inbreidingslocaties gaan we pro-actief in gesprek. Denk aan gebiedsvisies en locaties die door leegstand een ruimtelijk effect hebben op de openbare ruimte. Voor kleine inbreidingslocaties van 1à 2 woningen is dit vanuit de tijd die dit kost tot wat het bijdraagt aan de behoefte niet mogelijk en kiezen we er voor om de tijd effectief op plannen in te zetten die substantieel bijdragen aan de woningbehoefte. Uiteraard adviseren we wel pro-actief bij initiatieven van woningeigenaren en denken mee in mogelijkheden.

Vraag 4)
Is er overleg geweest met de Provincie over de bouwplannen aan de Zandsestraat? Zo ja, wat is hiervan de stand van zaken? Zo nee, waarom niet?
Antwoord 4)

Ja, alle woningbouwplannen worden in de subregio Arnhem besproken. De provincie is hierbij ook aanwezig. De provincie, evenals de andere regiogemeenten, hebben ingestemd met een eerste opzet van het plan/stedenbouwkundige visie, mits we voldoen aan de kwalitatieve uitgangspunten die we regionaal hanteren. Daarnaast is het plan in een periodiek overleg tussen gemeente en de provincie meer inhoudelijk gepresenteerd en besproken.

Vraag 5)
Via de actiegroep is ons ter ore gekomen dat de gemeente het plan heeft een perceel aan de Zandsestraat aan een projectontwikkelaar te verkopen. Klopt dit en zo ja, wanneer wordt de raad hierover en over de voorwaarden geïnformeerd?
Antwoord 5)
Het perceel Bemmel L179 grenzend aan de Pas is in eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige en landschappelijke visie Zandsestraat- de Pas. Aangezien we als gemeente niet ingericht zijn om actief een ontwikkeling op te pakken willen we dit onder uitgangspunten mee laten nemen door de projectontwikkelaar die middels een koopovereenkomst eigenaar is van de overige gronden binnen de visie. Een voorstel hieromtrent zal binnenkort aan de gemeenteraad worden voorgelegd, zodat op 17 juni 2021 de gemeenteraad hierover een besluit kan nemen. Zie ook de lange termijnagenda van de raad.

Vraag 6)
Levert de bouwgrond aan de Zandsestraat extra bouwkosten op i.v.m. kwelwater, waardoor de bouw van huizen daar extra duur wordt en ten koste gaat van het aantal betaalbare woningen?
Antwoord 6)
Of kwelwater invloed heeft op de ontwikkelkosten is nu nog niet helder. Dit zal uit onderzoek moeten blijken. De ontwikkelaar krijgt met verschillende kosten te maken. Wel is een onderdeel in de overeenkomst met de ontwikkelaar waaraan voldaan moet worden de differentiatie van de woningen. Minimaal 50% moet in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Onder het betaalbare segment valt sociale huur(circa 20%), middenhuur (circa 10%), goedkope koop (circa 10%) en betaalbare koop (circa 10%). Op de uitgangspunten sturen we in het proces als gemeente.

Vraag 7)
Uit gezondheidsonderzoeken blijkt dat wonen onder hoogspanningskabels gezondheidsklachten met zich meebrengt.

Vraag 7 a)
Welke afstanden tot de kabels moeten wettelijk aangehouden worden?
Antwoord 7a)
Bij de uitgangspunten gaan we uit van de indicatieve zone op de netkaart van het RIVM. Tennet zorgt hierbij voor de dataregistratie. Hiermee sluiten we aan bij de richtlijnen voor de gezondheid vanuit het RIVM. Op deze locatie hebben we met een 150kV hoogspanningsleiding te maken met een indicatieve zone van 2X65meter.

Vraag 7 b)
Zijn bij de bepaling van deze afstanden bij de plannen voor de Zandsestraat ook de meest actuele gezondheidsonderzoeken en -adviezen meegenomen?
Antwoord 7 b)
Bij de uitgangspunten zijn de meest recente datagegevens van de indicatieve zone, 2 x 65 meter op de netkaart uitgebracht door het RIVM meegenomen. Mocht deze wijzigen tijdens de planprocedure, dan wordt dit uiteraard meegenomen.

Vraag 8)
De actiegroep komt met een interessant voorstel om grond te ruilen met Park Lingezegen.

Vraag 8)
Heeft het college al met Park Lingezegen en de betrokken gemeenten en provincie over een mogelijke grondruil met Park Lingezegen? Zo ja, wat zijn de bevindingen en evt. vervolgstappen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8)
De begrenzing en structuurvisie voor Park Lingezegen is destijds in een zorgvuldig proces tussen de provincie Gelderland en betrokken gemeenten tot stand gekomen. Vanuit integrale ruimtelijke en strategische overwegingen is tot deze begrenzing gekomen met de insteek van een landschappelijke buffer met een recreatieve uitloopmogelijkheid voor de verstedelijking van de regio Arnhem-Nijmegen.

Een alternatief voor deze locatie in het plangebied voor het park is niet eenvoudig te vinden. Los van het gegeven dat maar een beperkt deel van het park hiervoor in aanmerking komt (gronden buiten de GNN, Gelders Natuur Netwerk en GO, Groene Ontwikkelingszone), is het de vraag of dergelijk locaties weer niet andere nadelige aspecten met zich meebrengen.
Het aanpassen van grenzen is mogelijk, maar geen vanzelfsprekendheid en zal met goede argumenten moeten worden onderbouwd. Daarbij is het de vraag of het bestuurlijk en politiek haalbaar is om aan de grenzen van het park te sleutelen. Bij het park zijn vier gemeenten en provincie Gelderland betrokken. Zij moeten hier allen mee instemmen. De precedentwerking die hiervan uitgaat zal de vrees doen toenemen dat de solide groene buffer die het park nu is wordt aangetast. De inschatting is dat het procedureel een lange weg zal zijn, zonder hoge verwachtingen op een positief resultaat.
De portefeuillehouder belast met Park Lingezegen heeft getoetst in de ambtelijke organisaties van Lingewaard en Lingezegen of aanpassing haalbaar is. Dit werd niet als kansrijk gezien. Met de overige betrokken partijen hebben we, aangezien er geen concrete plannen zijn nog geen gesprek gehad.

burgemeester en wethouders van Lingewaard,

de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs

De tijdsbesteding in financiële zin verbonden aan de behandeling en beantwoording van bovenstaande art. 18 rvo-vragen door de behandelend ambtenaar bedroeg: 6 uur x € 95,-- (uurtarief) = € 380