

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 51-2024
Datum : 26 maart 2024
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : H.S. te Winkel
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen D66 fractie over het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening 2023"

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening 2023" heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er zijn door de D66-fractie vragen gesteld over dit bestemmingsplan. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Vraag 1

Wordt natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw gestimuleerd met dit bestemmingsplan?
Zo ja hoe, zo nee, waarom niet?

Antwoord: natuurinclusief bouwen wordt niet gestimuleerd met dit bestemmingsplan. Natuurinclusief bouwen is geen voorwaarde of speerpunt in het Afwegingskader Buitengebied.

Vraag 2

Er worden met dit bestemmingsplan een heel aantal in de praktijk reeds gesplitste woningen geformaliseerd. Hoe worden deze op papier geformaliseerde woningen geteld in de woningbouw cijfers voor onze gemeente? Worden deze meegeteld als nieuwe woningen?

Antwoord: de woningen die door middel van woningsplitsing worden toegevoegd zijn opgenomen in de woningbouwplanning op het moment dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Nu wordt slechts het bestemmingsplan voor deze locaties gecorrigeerd. De toegevoegde woningen zijn dus één keer meegeteld in de woningbouwplanning.

Vraag 3

Het lijkt dat de vraag in het buitengebied de doelstelling overstijgt. Wat is de stand voor het buitengebied qua behalen van geplande nieuwe woningen?

Antwoord: sinds de vaststelling van het Afwegingskader Buitengebied op 30-11-2021 bedraagt de planvoorraad voor het buitengebied totaal 58 woningen (stand van zaken op 26-03-2024). De behoefte voor het buitengebied is bepaald op 96 woningen.

Vraag 4

Op pagina 66 van de toelichting lezen we:

Het betreft vier koopwoningen in de vrije sector. Conform het afwegingskader buitengebied dient bij een plan voor meer dan twee woningen, 50% betaalbaar te zijn, dat wil zeggen een maximale koopprijs van €355.000,-. In dit plangebied worden geen betaalbare woningen gerealiseerd. De betaalbare woningen met een maximum huurprijs onder de huurliberalisatiegrens of een maximale

koopprijs van € 250.000,- worden elders in of nabij de kern van de Haart gerealiseerd. Deze plannen vragen om een nadere uitwerking en zijn te prematuur om in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen.

Vraag 4a: Er wordt over te prematuur gesproken om mee te nemen in dit bestemmingsplan, gaat dit om de vier woningen of de woningen elders?

Antwoord: dit gaat om een woningbouwplan voor een locatie elders in/nabij de kern Haart, waar uitsluitend betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit plan vraagt om een nadere uitwerking en is om die reden nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Vraag 4b: Van de vier woningen zijn dus twee vrije sector en twee met een maximale koopprijs van €355.000, klopt dit?

Antwoord: de vier woningen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan zijn uitsluitend vrijstaande woningen met een vrije sector koopprijs.

Vraag 4c: Kan de aanvrager na vaststelling van het bestemmingsplan de kavels ook verkopen als bouwgrond en de bouw aan de kopers overlaten? Zo ja, hoe werkt de maximale koopprijs dan door?

Antwoord: de initiatiefnemer heeft de mogelijkheid de bouwkavels te verkopen. In dit specifieke geval zijn geen afspraken gemaakt over de maximale verkoopprijs. Indien dit wel het geval zou zijn geweest, waren de prijsafspraken met een kettingbeding opgenomen in een realisatieovereenkomst.

D66 vragen voorstel Bp. Landelijk Gebied.

In het bestemmingsplan wordt wel verwezen naar het provinciale omgevingsvisie m.b.t. energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van de grondstoffen en kwetsbare biodiversiteit.

Vraag: Wordt natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw gestimuleerd met dit bestemmingsplan? Zo ja hoe, zo nee, waarom niet?

Er worden met dit bestemmingsplan een heel aantal in de praktijk reeds gesplitste woningen geformaliseerd.

Vraag: Hoe worden deze op papier geformaliseerde woningen geteld in de woningbouw cijfers voor onze gemeente? Worden deze meegeteld als nieuwe woningen?

Het lijkt dat de vraag in het buitengebied de doelstelling overstijgt.

Vraag: Wat is de stand voor het buitengebied qua behalen van geplande nieuwe woningen?

Op pagina 66 van de toelichting lezen we:

Het betreft vier koopwoningen in de vrije sector. Conform het afwegingskader buitengebied dient bij een plan voor meer dan twee woningen, 50% betaalbaar te zijn, dat wil zeggen een maximale koopprijs van €355.000,-. In dit plangebied worden geen betaalbare woningen gerealiseerd. De betaalbare woningen met een maximum huurprijs onder de huurliberalisatiegrens of een maximale koopprijs van € 250.000,- worden elders in of nabij de kern van de Haart gerealiseerd. Deze plannen vragen om een nadere uitwerking en zijn te prematuur om in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen.

Vragen:

- Er wordt over te prematuur gesproken om mee te nemen in dit bestemmingsplan, gaat dit om de vier woningen of de woningen elders?
- Van de vier woningen zijn dus twee vrije sector en twee met een maximale koopprijs van €355.000, klopt dit?
- Kan de aanvrager na vaststelling van het bestemmingsplan de kavels ook verkopen als bouwgrond en de bouw aan de kopers overlaten? Zo ja, hoe werkt de maximale koopprijs dan door?

