

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Het Zwartven	Datum antwoord:	20 januari 2025
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	16 januari 2025	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	J. Lavrijsen / CDA		
Registratienr.:	25.01045 / Z24002816		

Vraag

Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde

Woongebied met 101 permanente woningen. Circa 30 hectare natuurontwikkeling. Het betreft circa 28,3 hectare natuurontwikkeling (JMTL). Of we zien iets over het hoofd?

40% van de woningen die nieuw worden toegevoegd, vallen binnen de sociale sector. Circa 75% van de oppervlakte van het vakantiepark wordt omgevormd naar natuur en wordt duurzaam beheerd.

Vragen

- Welk percentage voor sociale sector woningen is van toepassing, het door u gegeven percentage (40%), of het percentage gegeven in de toelichting (57,8%, pagina 5).
- Kunt u ons het aantal woningen geven wat gaat vallen binnen de sociale sector?
- Betreft het sociale sector woningen welke verhuurd gaan worden? Of betreft het koop sociale sector?
- Hoe gaat de toewijzing plaatsvinden van de sociale woningen?
- In de toelichting is gegeven dat totaal circa 3,6 M geïnvesteerd gaat worden binnen de bestemming natuur. In dit bedrag zijn beheerskosten voor 6 jaar opgenomen.
 - Wij gaan ervan uit dat initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt, is dat correct?
 - Voor wiens rekening komt het beheer (en te maken kosten) binnen de bestemming "Natuur" en "Groen" op korte (6 jaar) en langere termijn (> 6 jaar)?
 - Indien het beheer (en te maken kosten) volledig bij initiatiefnemer neergelegd wordt, hoe gaat dat financieel geborgd worden?
- Is er iets te zeggen over het aantal "betaalbare woningen" binnen de voorgenomen planontwikkeling en kunt u hierbij de door u gehanteerde betaalbaarheidsgrens geven?
- In totaal gaat het om 101 permanente woningen. Worden de woningen met ondergrond, erf en tuin, met uitzondering van eventuele sociale huurwoningen, in vol eigendom verkocht? Of heeft initiatiefnemer plannen om de woningen met bijvoorbeeld een erfpachtrecht met daaraan een afhankelijk recht van opstal te gaan aanbieden?
- Wat is de correcte oppervlakte natuurontwikkeling? Zie hiervoor bijgevoegd kaartmateriaal.

Antwoord

- Voor het aandeel sociale woningbouw is de norm van 40% gehanteerd, aangezien het hier een plan betreft dat voor het aangepaste (2024) woningbouwprogramma/woondeal met bijbehorende percentages is opgestart. Van de 26 toe te voegen woningen, vallen 15 woningen in het sociale segment, dat is een percentage van circa 57%. Hiermee wordt voldaan aan de toen afgesproken norm van 40%.
- 15 van de 26 toe te voegen woningen vallen binnen de sociale sector.
- De 15 woningen in de sociale sector worden gerealiseerd in een collectieve woonvorm. Daarbinnen is sprake van 10 woningen als sociale huur en 5 woningen als sociale koop.
- Het betreft hier een collectieve woonvorm op basis van de provinciale regeling waar uitvoering aan wordt gegeven. De huur- en kooprijzen van het sociale segment vallen binnen de prijssegmentering van de sociale huur- en koop.



5. De ontwikkeling en instandhouding van de natuur zitten met een voorwaardelijke verplichting vast aan de realisatie en het in gebruik mogen hebben van de nieuw toe te voegen woningen. De daarmee gemoeide kosten zijn voor initiatiefnemer.
6. 'Betaalbare woningen' zoals beoordeeld in de Kempische Woonvisie 2024-2028 en de daarbij behorende prijssegmentering, zijn in dit plan niet opgenomen, aangezien dit plan is opgestart voor de vaststelling van die woonvisie.
7. Voor zover nu bekend is er geen sprake van een erfpachtconstructie.
8. De oppervlakte van de gronden die bestemd worden als 'Natuur' bedraagt 297.040m².

