Technische vragen raadsvergadering 26 juni 2025

Besluitvorming woningbouwlocatie Locht in Olland (modulaire woningbouw)		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
LOKAAL	1. Wat zijn juridische voorwaarden/verplichtingen qua communicatie vooraf betreffende gezondheidsrisico's om juridische geschillen over oorzaak van slechtere gezondheid (door bijvoorbeeld een geitenhouderij) achteraf te voorkomen? Welke communicatie zet de gemeente zelf in?	De bewoners van de woningen moeten weten van de mogelijke risico's van de nabijheid van de geitenhouderijen. De gemeente koppelt daarom een opgestelde Verklaring aan de verkoop van de gronden; deze moet door de toekomstige bewoners worden ondertekend. Tijdens de participatiemomenten over deze locatie is dit ook aan de orde gekomen. In de ruimtelijke onderbouwing zal hier eveneens aandacht aanbesteed worden. Er zijn nog geen wettelijke kaders waaraan getoetst kan worden. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Gezien de omvang van de geitenhouderij en het feit dat er meer woningen nabij zijn gelegen, achten wij de risico's aanvaardbaar.
PvdA-GroenLinks	1. De Provincie kwalificeert wat betreft archeologie delen van het plangebied als A-2/A-4/A-7. Welk aanvullend KNA-onderzoek is nu verplicht en hoe past dat in de planning?	Er dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Dat staat gepland voor juli. Het indienen van de rapporten voor de planologisch-juridische procedure moet gebeuren voorafgaand aan de beoogde start van de procedure op 15 november 2025.

	2. Als er archeologische vondsten worden aangetroffen, kiest het college voor behoud in situ of opgraven en welke tijd- en kosten-buffer is hiertoe opgenomen?	Of wordt gekozen voor behoud in situ danwel opgraven zal o.a. afhangen van wat er gevonden wordt en waar / hoe diep. Er zijn tot op heden geen buffers opgenomen in tijd of kosten. Mocht meer tijd nodig zijn dan er is tot de beoogde start van de procedure in november, dan zou het project een half jaar later weer kunnen worden meegenomen in de volgende 'ronde'.
	3. Is de provinciale GGD-richtlijn gevolgd voor Q-koorts/longontsteking en wat was de uitkomst?	Er is voor gekozen om te werken met de communicatie over het mogelijke risico, en de door verhuurders / kopers / bewoners voorleggen van de Verklaring als genoemd bij de vraag van Lokaal. Mensen weten dan welk risico ze mogelijk lopen, en kunnen de afweging maken hier al dan niet te gaan wonen. Dit is dezelfde werkwijze als is gevolgd bij bijvoorbeeld naastgelegen plan Roest.
	4. Is er een verkeers-simulatie die aantoont dat 21 extra woningen geen knelpunt vormen op De Roest en Pastoor Smitsstraat?	Er is geen verkeerssimulatie opgesteld. Wel heeft BVA Verkeersadviezen in april 2024 een studie uitgevoerd naar de verkeersituatie van Locht en Roest samen. Hieruit is gebleken dat er geen knelpunt is of ontstaat op deze wegen. In die studie is eveneens aangegeven dat overwegen kan worden, gezien de omvang van de beide locaties samen, om een plateau op de aansluiting met de Pastoor Smitsstraat te realiseren en het kruispunt gelijkwaardig vorm te geven. Dit wordt bij de nadere detaillering van het plan de komende weken nader onderzocht / uitgewerkt.

	5. Welke ontwerp-varianten zijn onderzocht (inclusief één variant met 20 in plaats van 21 woningen) en wat waren per variant de voor- en nadelen?	In eerdere fasen van het ontwerp zijn andere schetsen de revue gepasseerd. Variabelen daarbij waren bijvoorbeeld het ontwerp van de woningen (bijvoorbeeld rug-aan-rug als rijtje voor de sociale huurwoningen in het middengebied, of zogenaamde bajonetwoningen, of [nu in het ontwerp] rug-aan-rugwoningen maar dan per 2 en niet als langer rijtje). Ook de vormgeving van de parkeerkoffers is in een eerdere schets anders geweest. Door optimalisering van het parkeren kon een 7e woning aan het rijtje koop worden toegevoegd. Het voorliggende ontwerp geniet te voorkeur wat betreft totale afweging van optimalisatie van wonen, groen, landschappelijke inpassing, wadi / waterhuishouding, verkeer en parkeren.
	6. Past de gekozen erfopzet binnen de gemeentelijke *Beeldkwaliteits-kaders* voor dorpsranden (bijv. lagere dichtheid, zichtlijnen naar landschap)?	Ja. Er is in het ontwerp gekozen voor lagere bebouwing (1 laag met kap), veel doorkijkjes tussen de woningen door naar het omliggende landschap, lagere dichtheid e.d.
	7. Hoeveel oppervlak openbare groene ruimte en water-berging resteert bij de huidige verkaveling en hoeveel bij een variant met lagere dichtheid?	Het oppervlak water en groen bedraagt ca. 4.330m2. Het totale plangebied is ca. 8.430m2. Het aantal water/groen komt daarmee op ca. 51%. Niet duidelijk is welke lagere dichtheid wordt bedoeld? Als minder woningen gebouwd zouden worden, kan meer water / groen worden gemaakt.
	8. Wat is het financiële effect op de grond-exploitatie als het programma naar 20 woningen gaat: verschil in onrendabele top, opbrengst en kosten?	Dat hangt ervan af welke woning achterwege wordt gelaten. We zien echter geen noodzaak of voordeel in het realiseren van 1 woning minder, dus dat onderzoek is ook niet gedaan.

D66	1. Bij dit dossier hadden we een ppp-scan met daarin de gezondheidsanalyse verwacht i.v.m. de aanwezigheid van twee geitenhouderijen in de 2 km-cirkel. Wat is de reden dat deze niet is uitgevoerd cq. toegevoegd?	Voor de locatie de Locht wordt dezelfde werkwijze gehanteerd als is gedaan voor naastgelegen locatie Roest.
	2. Er wordt niets gezegd over de gezondheidsrisico's en de maatregelen die er genomen gaan worden? Gelden hier dezelfde maatregelen als voor plan Roest?	Dat klopt en ja, hier geldt hetzelfde als voor plan Roest.
	3. In het plan staat opgenomen dat de woningen mede bestemd zijn voor jonge gezinnen en senioren. In het beleid van de gemeente rondom het plaatsen van woningen in de omgeving van een geitenhouderij staat vermeld dat dit juist niet wordt toegestaan. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar? En hoe wenst de gemeente hiermee om te gaan?	Idealiter zou er geen enkele woning zich - bestaand of nieuw – bevinden binnen een straal van 2km van een geitenhouderij. Ook voor deze locatie en voor deze doelgroep is de afweging gemaakt met het oog op de hoge woningnood en de leefbaarheid. Voor Olland geldt - net als voor de andere kernen - dat er met name behoefte is aan betaalbare woningen voor jonge gezinnen en voor senioren. Zie verder ook het antwoord op de vragen van Lokaal en PvdA / GroenLinks hierover.