**Reactie op technische vragen SBN over Raadsvoorstel Instemmen met aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en vestiging van voorkeursrecht Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a (Dorpshart Ter Aar)**

*Het gebouw grenzend aan het Lindenplein/ Essenlaan bestaat uit winkels en 10 appartementen. Het gebouw heeft een hoog en laag gedeelte.*

***Vraag**:*
*Wat is de reden dat er is gekozen voor een deels hoog en deels laag gebouw, dus met verschil in hoogtes en niet voor een gebouw van gelijke hoogte met winkels en één woonlaag waardoor het gebouw lager wordt?*
O.a. na ontvangst van het alternatieve plan van belanghebbenden heeft de projectgroep gewerkt aan de uitwerking van het amendement van de raad: zoeken naar meer lucht en ruimte, minder gebouwvolume met behoud van de uitgangspunten van het masterplan. Daarbij is door de projectgroep (naast de aanwijzingen van de raad) gezocht naar behoud van het winkelrondje en de pleinvorming op het marktplein.
Voor die pleinvorming is wandwerking van belang: reden waarom gekozen is voor een pleinwand met een hoogte als ook b.v. het naastgelegen appartementengebouw heeft en de woningen aan de Essenlaan hebben. Deze wandwerking komt niet tot stand met een tweelaags gebouw.
Om het winkelrondje (“het achtje)  te behouden heeft de projectgroep nog een gebouw toegevoegd met een dorpse uitstraling en voldoende winkelruimte te kunnen bieden. Om meer lucht en ruimte te creëren is een gebouw van één bouwlaag met kap opgenomen, hetgeen aanzienlijk lager is dan het gebouw met de woningen boven de plint.

***Vraag**:*
*Is het gunstiger in de bouwkosten om te kiezen voor winkels en één woonlaag dan te kiezen voor een gebouw met verschillende hoogtes?*
Qua bouwkosten is een gebouw van plint met één woonlaag geen hanteerbare schaal. Bouwkosten zijn in verhouding veel hoger omdat allerlei centrale voorzieningen qua kosten maar over één woonlaag kunnen worden verdeeld. Door in het gekozen alternatief twee woonlagen te creëren in het ene gebouw en een tweede gebouw met slechts een begane grond wordt qua kosten geoptimaliseerd en kan beter worden ingespeeld op dorpse schaal en karakter.

*In het raadsvoorstel wordt de raad op de hoogte gesteld van de uitvoering van het amendement. Dit is echter geen besluitpunt.*
Indien dit een vraag is geldt de volgende reactie:
De raad heeft op 23 juni 2023 het masterplan Dorpshart geamendeerd vastgesteld. Het is vervolgens aan het college om het raadsbesluit inclusief het amendement uit te voeren. Daarvoor is (conform het raadsbesluit) door ons college een proces doorlopen. Er is hierbij ervoor gekozen om een aantal varianten te ontwikkelen met inbreng van omwonenden. Deze varianten zijn onderwerp van een participatieproces
geweest, waarna het college een variant heeft vastgesteld. Deze variant is vervolgens nog bijgesteld na overleg met een aantal omwonenden en ondernemers.
Op pagina 5 van het raadsvoorstel is beknopt weergegeven op welke wijze aan het raadsbesluit is voldaan.

***Vraag**:*
*Kan het gebouw nog aangepast worden bij de verdere ontwikkelingen van het dorpshart na het vaststellen van dit raadsbesluit en het doen van de subsidieaanvraag? Ik bedoel daarbij of zo'n aanpassing kan binnen de aangegeven bouwcontouren en met het vastgestelde aantal woningen?*
Hierboven zijn de argumenten gegeven om voor deze opzet van de gebouwen te kiezen. Het college gaat na besluitvorming over het voorliggende raadsvoorstel door met de uitwerking van het plan. Daarbij wordt de inhoud van het masterplan, de met de inwoners besproken aanpassingen n.a.v. het amendement en het opgestelde alternatief als leidraad aangehouden. Dat geeft duidelijkheid voor alle betrokken partijen (omwonenden,

pandeigenaren, winkeliers en anderen) en voor het opstellen van het omgevingsplan. Naar de mening van het college is het ook verstandig die duidelijkheid te verschaffen.
Voor het financiële gedeelte (en dus o.a. het eventuele subsidie) hebben we in reactie op eerdere vragen aangegeven dat de nu vastgestelde variant tot € 350.000 minder opbrengsten leidt. Er moet in de verdere uitwerking van de plannen bezien worden hoe dit, rekening houdend met een eventueel te ontvangen subsidie, in de plannen verwerkt kan worden.