Technische vragen – H. Timmer – nota van uitgangspunten Noordpoort

Fractie (naam indiener)	Vraag	Antwoord
H. Timmer (PvdA)	1. Bij gemeenten wordt vaak uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare in uitleglocaties, met een variatie van 15 woningen (vrijstaande woningen) tot maximaal 35 woningen per hectare (alle genoemde getallen slaan op brute dichtheden). Hoe hoog moet er gebouwd worden om 972 woningen laag en hoogbouw kwijt te kunnen in het transformatiegebied Noordpoort, uitgaande van het aantal hectares die we tot onze beschikking hebben.	Op dit moment is er nog geen exacte bouwhoogte te duiden. Dit zal afhangen van de verdere uitwerking van de plannen. De werkgroep Ruimtelijke kwaliteit zal aan de slag gaan met het aanpassen van Deel 3 uit de huidige beleidsregel van het bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebied Noordpoort'. In dit deel 3 zullen de nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders opgenomen worden. Deze ruimtelijke kaders worden dus aangepast. De wijziging van het Omgevingsplan en beleidsregel met het aangepaste ruimtelijke- en stedenbouwkundig onderdeel worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De beleidsregel laat ruimte aan initiatiefnemers om, binnen de kaders, zelf met voorstellen te komen. Aan de gemeente de taak om te sturen op het programma qua aantallen. Belangrijk is wel te vermelden dat Noordpoort geen uitleglocatie is maar een inbreidingslocatie. Een hogere dichtheid (de hoogte in) betekent ook meer ruimte op de grond (openbare ruimte).
	2. Gaan we in de nota van uitgangspunten of anderszins ook vastleggen wat de maximale bouwhoogte (hoeveel woonlagen) mag zijn van Noordpoort of komt dit in een later stadium naar de raad. Dit i.v.m. de naar alle waarschijnlijk relatief hoge bebouwingsdichtheid.	De werkgroep ruimtelijke kwaliteit zal met een aangepast ruimtelijk- en stedenbouwkundig kader komen. Dit zal naar verwachting een grotendeels aangepast Onderdeel 3 van de beleidsregel worden. De werkgroep zal nadat de raad de NvU heeft vastgesteld aan de slag gaan met het aanpassen. De beleidsregel en het Omgevingsplan worden voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
	3. De adviserende landelijke norm van de rijksoverheid is 30% sociale huur, 40% midden(huur) en 30% hoog Waarom is gekozen voor de doelstelling: 15 tot 20% sociale huur; 10 tot 15% middenhuur; 20 tot 25% betaalbare koop en rond de 50% vrije sector.	Bij Noordpoort is uitgegaan van 50% betaalbare woningen (zowel huur als koop). In Noordpoort betreft het een voormalig industrieterrein. Dergelijke terreinen zijn zeer kostbaar om te ontwikkelingen. De percentages van 50% betaalbaar is gehanteerd om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken. De nog te ontvangen landelijke subsidies maken Noordpoort (financieel) haalbaar.

		Dit verschilt van de normen van het rijk binnen het programma Betaalbaar wonen. Hierin heeft het rijk de volgende verdeling gemaakt voor alle nieuw te bouwen woningen: 2/3 van de woningen moet betaalbaar zijn en 1/3 is vrij. Door vertaald komt dat uit op circa 27 procent sociale huur en 40 procent betaalbare koop en middenhuur. In de Bouwstenennotitie wonen heeft de gemeenteraad opgenomen dat er gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad van de gemeente. Dit streven van de gemeenteraad sluit aan bij het vastgestelde streefpercentage van het Rijk van 30% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad van de gemeente. Dit betekent echter niet dat ieder project hieraan moet voldoen. De percentages kunnen per project verschillen. Wel moe de gemeente Meppel streven naar het halen van dit doel voor de gehele woningvoorraad. Voor het project Noordpoort streven we naar een kwalitatieve en (financieel) haalbare ontwikkeling.