Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email d.d.: 07 september 2022

Vragensteller: B. van Sinten **Partij:** ABL

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel', herziening Heindertweg 1 Aarle-Rixtel

Vraag:
Vraag 1
In de toelichting op het bestemmingsplan staat op pagina 16 en 17 helder uiteengezet welke uitgangspunten van de gemeente Laarbeek omtrent woningbouw zijn gewogen. Uiteindelijk is de conclusie dat de woningen worden gebouwd als levensloopbestendige huurwoningen. Onduidelijk is echter welke huurcategorie hierin wordt aangehouden. In de woningvisie 2022-2026 is aangegeven dat we uitgaan van maximaal 'hoge middenhuur'. Past het plan nog binnen deze kaders?

Vraag 2
Het plan zorgt voor een grote verstening van het gebied ten opzichte van de huidige situatie. Met het oog op hittestress is het wenselijk in het plan hier direct maatregelen voor te treffen. Ons inziens zou, vanwege de platte daken, het toepassen van een groen dak wenselijk zijn voor zowel de omgeving als ook de koeling in huis.
In hoeverre is het inzetten van een groen dak op het plat dak afdwingbaar als dit inderdaad een goede technische oplossing is? Op pagina 21 van de toelichting wordt hier wel de wens voor uitgesproken, maar het ontbreekt concreet aan dit item. Op pagina 29 wordt dit wel genoemd. Ook in de anterieure overeenkomst wordt wel gesproken over groene gevels, maar niet over dakgroen

Antwoord:
Beantwoording vraag 1:
In het kader van de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. In artikel 3 van deze overeenkomst is te lezen dat de patiowoningen bij aanvang verhuurd worden in het huursegment middenduur, dat wil zeggen in de prijsklasse van € 752,33 tot maximaal € 1.000,- per maand (kale huurprijs prijspeil 2021) als opgenomen in de regionale begrippenlijst Wonen MRE. Dus ja, het plan past nog binnen deze kaders.

Beantwoording vraag 2:
Het is meer en meer te doen gebruikelijk om in een anterieure overeenkomst aandacht te vragen voor 'natuur-inclusiviteit' in woningbouwplannen. Zo ook in de anterieure overeenkomst voor Heindertweg 1. In deze bepaling wordt een aantal voorbeelden hiervan genoemd, zoals nestkasten, waterpasserende bestrating en groene gevels. De gemeente is op grond van wet of regel echter niet in staat om deze voorbeelden bij de ontwikkelaar eenzijdig af te dwingen. Dit

geldt derhalve ook voor de aanleg van groene daken, tenzij de opvang van regenwater binnen de projectlocatie onmogelijk op een andere manier kan worden opgelost. We mogen in dit verband ook niet vergeten dat deze voorzieningen in belangrijke mate kostprijsverhogend kunnen zijn, hetgeen op dit moment de problematiek rond betaalbaarheid alleen maar verder compliceert.

Datum beantwoording: 13 september 2022