Beantwoording technische vragen gemeenteraad
Datum document: 26 november 2024

Vraag 1: Welke scenario's zijn er nu precies t.a.v. het woningbouwprogramma in de Pas Noord?
Het bestemmingsplan maakt een woningbouwplan met in totaal maximaal 140 woningen mogelijk. Voor 130 woningen zit er een directe woon(gebied)bestemming in, en voor 10 woningen een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W.
In de exploitatieovereenkomst met Ten Brinke zijn twee mogelijke scenario's opgenomen voor het woningbouwprogramma op het grondgebied van Ten Brinke, inclusief het programma in het bijzondere woongebouw (maar exclusief het programma op gemeentegrond).

Ten Brinke gaat op dit moment uit van het woningbouwprogramma scenario 1 in combinatie met scenario B voor het bijzonder woongebouw. Van woningbouwprogramma scenario 2 heeft Ten Brinke in principe afstand genomen. Zij geven de voorkeur aan scenario 1. Inclusief de woningen in het bijzondere woongebouw zou dit op het volgende woningbouwprogramma uitkomen:

	Aantal woningen	**Percentage**
Sociale huurwoningen	36	30%
Betaalbare koopwoningen tot € 390.000,- V.O.N. prijspeil 2024	24	20%
Vrije sectorwoningen	60	50%
Ruimtes voor zorg- en/of maatschappelijke functies	0	0%
TOTAAL	**120**	**100%**

Het bijzonder woongebouw zou in dit scenario een begane grond bevatten met ruimtes voor gezondheidsfuncties (maatschappelijke plint) en 3 verdiepingen met appartementen. In dit scenario zitten geen woningen voor Stichting Bij Ons Thuis op grondgebied van Ten Brinke.

Samen met het college spant Ten Brinke zich echter op dit moment in om te kijken of ze toch een plek voor Stichting Bij Ons Thuis in het plan kunnen vinden. De meest logische plek hiervoor lijkt het bijzondere woongebouw. Ten Brinke heeft echter wel aangegeven dat ze bovenstaand scenario (woningbouwprogramma scenario 1 incl. scenario B bijzonder woongebouw) als uitgangspunt zien. De zoektocht is er dus met name op gericht hoe er wooneenheden voor Stichting Bij Ons Thuis gerealiseerd kunnen worden, maar Ten Brinke onderaan de streep ongeveer hetzelfde financiële resultaat bereikt als het scenario dat zij als uitgangspunt zien.

Onderdeel van deze zoektocht is het genoemde scenario A in het raadsvoorstel. In dit scenario zou Vivare het bijzondere woongebouw van Ten Brinke kopen, een deel van dit woongebouw verhuren aan Stichting Bij Ons Thuis en een deel zouden reguliere sociale

huurappartementen zijn. Dit scenario komt waarschijnlijk uit op totaal 130 woningen, maar komt niet overeen met woningbouwprogramma scenario 2. Omdat Ten Brinke en Vivare al overeenstemming hebben over 36 reguliere sociale huurwoningen in het plan, zou het bijzondere woongebouw in dit scenario ‘extra’ sociale huurwoningen bevatten. Om dit financieel haalbaar te maken voor Ten Brinke zou het college moeten toestaan dat er substantieel minder tot geen betaalbare koopwoningen in het plan worden gerealiseerd. (Waardoor het totale woningbouwprogramma dus zal afwijken van scenario 2 uit de exploitatieovereenkomst).

Naast het scenario Vivare + Stichting Bij Ons Thuis in het bijzondere woongebouw wordt op dit moment verkend of er nog alternatieve scenario’s zijn. Onderdeel van deze zoektocht is ook het gemeentelijke perceel. Wellicht niet direct als plek voor Stichting Bij Ons Thuis, maar wel in relatie tot de zoektocht hoe er in totaliteit een financieel haalbaar woningbouwprogramma te realiseren is inclusief Stichting Bij Ons Thuis. Omdat deze zoektocht op dit moment nog plaatsvindt is nu nog niet aan te geven hoe het woningbouwprogramma incl. het bijzondere woongebouw en het gemeentelijke perceel er in totaliteit exact uit zou komen te zien. Zodra hier meer duidelijkheid over is, zal het college de raad daarover informeren.

Vraag 2: hoe past eventuele locatie voor een huisarts in dit plan ten opzichte van het regionale plan?
Inmiddels is er navraag gedaan bij RHO huisartsen. Zij geven aan dat er (nog) geen regionaal plan is voor de huisvesting van huisartsen, en er op dit moment ook geen voornemen is om dit te maken.

Er is dus geen regionaal plan. Los hiervan biedt het bestemmingsplan Pas Noord de mogelijkheid om in het bijzondere woongebouw, of op het gemeentelijke perceel maatschappelijke en/of zorgfuncties te laten landen. Het is op dit moment nog niet bekend of dit ook gebeurt en er ook definitief maatschappelijke en/of zorgfuncties gaan landen in het plan. Dit is mede afhankelijk van de zoektocht die in de beantwoording van vraag 1 is beschreven.