

Vragen Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Daverhof

Fractie	Vraag	Antwoord
CDA	1. In het plan is sprake van één woning voor een starter, er worden verder geen prijscategorieën genoemd. In het woningbouwprogramma is aangegeven dat het streven is ingeval van koopwoningen 30% onder de 300.000 te realiseren. Hoeveel van de woningen die in dit plan gebouwd worden, vallen in die 30% categorie? 2. En niet specifiek voor dit plan, maar voor de realisatie van het woningbouwprogramma in het algemeen: er is eerder al aangegeven dat het aandeel sociaal/goedkope koopwoning naar 40% gebracht moest worden om het uiteindelijke streefpercentage van 30% te kunnen halen. Kan het college aangeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de realisatie van het woningbouwprogramma (gerealiseerd, onder handen/in opdracht) in het goedkope segment (sociale huur/goedkope woning) ten opzichte van het totaal.	1. Het is uit economisch oogpunt niet haalbaar gebleken om het gewenste woonprogramma te halen. De vrij op naam prijzen (inclusief BTW) van 4 geprojecteerde woningen bevinden zich in de prijsklasse tot € 325.000,-. De vrij op naam prijzen (inclusief BTW) van de overige woningen liggen hierboven. De reden hiervoor is dat er enerzijds veel investeringen moeten worden gedaan (relatief dure grond, sloop en sanering) en anderzijds het een herinvulling betreft waarbij sprake dient te blijven van een dorpse invulling. De impuls qua stedenbouw en leefbaarheid voor de kern van het dorp is voor het college doorslaggevend geweest. 2. Het plan Daverhof is een plan dat al meerdere jaren loopt. Dit plan is een van de plannen waardoor we in nieuwe plannen een hoger percentage bereikbare koop en sociale huurwoningen moeten vragen. Het betreft hier een (dure) inbreidingslocatie waar het niet mogelijk is om aan te sluiten op de vraag naar sociale huurwoningen en bereikbare koopwoningen. Wel maakten we afspraken over het realiseren van levensloopbestendige woningen. We zetten dit plan toch door omdat er sprake is van een wezenlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en er invulling gegeven aan de wensen uit het dorp om deze locatie te he ontwikkelen. Op dit moment hebben we nog geen beeld van de hoeveelheid bereikbare koopwoningen in de lopende plannen. De reden daarvoor is dat we in de overeenkomsten van de lopende plannen nog uitgingen van een lagere prijsklasse dan de raad in het kader van het Woningprogramma vaststelde. Dit houdt in dat het mogelijk is dat in lopende plannen bereikbare koopwoningen worden opgeleverd waarover we geen harde afspraken maakten in de anterieure overeenkomst. Of dat daadwerkelijk gebeurd is afhankelijk van de vraagprijs die een ontwikkelende partij hanteert bij de daadwerkelijke verkoop. Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn

Fractie	Vraag	Antwoord
		we op dit moment in gesprek met de corporaties over de wijze waarop we die kunnen realiseren. Zo willen we in Ommeren bij het plan Het Voorburg inzetten op een volledige invulling met sociale huurwoningen. We benoemden een aantal prioritaire locaties in de uitwerking van het Woningprogramma. Dat zijn grotere locaties waar we een aanzienlijke impuls kunnen geven aan de realisatie van het woningprogramma. We kozen er voor geen actief grondbeleid te voeren. Dat maakt dat we voor de ontwikkeling van nieuwe locaties afhankelijk zijn van grondeigenaren, ontwikkelaars en de corporaties. Van de prioritaire woningbouwlocaties loopt op dit moment alleen onze eigen locatie Het Voorburg in Ommeren. De overige locaties lijken nog niet los te komen. Dat maakt dat we ook zullen onderzoeken of we andere locaties die in de (concept) Omgevingsvisie benoemd staan kunnen oppakken. Alhoewel geen eigenaar leggen wij de ontwikkelaars wel ons woningbouwprogramma op dat op 26 januari 2021 is vastgesteld.
PvdA-GL	1. Wat wordt bedoeld met “niet van toepassing” onder het kopje Duurzaamheid in het voorstel? In de toelichting is een vrij uitgebreide paragraaf over Duurzaamheid. Hoe verhoudt “niet van toepassing” zich tot deze paragraaf? 2. Wordt bij de keuze van de beplanting voor de openbare inrichting ook rekening gehouden met verbetering van de biodiversiteit? In het Ontwerpbeeldkwaliteitsplan is sprake van o.a. liguster en hедера. Wordt bij de keuze van de beplanting en de wijze van beheer ook rekening gehouden met stimulering van de biodiversiteit, bijv. door het gebruik van inheemse plantensoorten en snoeiwerk dat rekening houdt met de bloeitijd? 3. Hoe alsnog 30% sociale huurwoningen realiseren? Het plan betreft uitsluitend koopwoningen.	1. Abusievelijk is het kopje onder duurzaamheid niet ingevuld in het raadsvoorstel. In de ontwikkeling van het plan Daverhof is duurzaamheid een belangrijk onderdeel. De woningen worden volgens het Trias Energetica 2.0-principe ontwikkeld. Er wordt voldaan aan de BENG-norm, optioneel worden woningen aangeboden als NOM (Nul-op-de-meter). Het initiatief sluit aan bij de Klimaatvisie van de gemeente Buren. 2. Normaliter komt de projectleider bij groenbeheer en wordt samen bekeken hoe biodiversiteit, keuze beplanting, beheer met de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk ingericht kan worden. Er dienen altijd keuzes gemaakt en belangen afgewogen te worden. 3. Het plan Daverhof is een plan dat al meerdere jaren loopt. Dit plan is een van de plannen waardoor we in nieuwe plannen een hoger percentage bereikbare koop en sociale huurwoningen moeten vragen. Het betreft hier een (dure) inbreidingslocatie waar het niet mogelijk is om aan te sluiten

Fractie	Vraag	Antwoord
	Hoe wordt geborgd dat alsnog 30% sociale huur gerealiseerd wordt?	op de vraag naar sociale huurwoningen en bereikbare koopwoningen. Wel maakten we afspraken over het realiseren van levensloopbestendige woningen. We zetten dit plan toch door omdat er sprake is van een wezenlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en er invulling gegeven aan de wensen uit het dorp om deze locatie te he ontwikkelen. Op dit moment hebben we nog geen beeld van de hoeveelheid bereikbare koopwoningen in de lopende plannen. De reden daarvoor is dat we in de overeenkomsten van de lopende plannen nog uitgingen van een lagere prijsklasse dan de raad in het kader van het Woningprogramma vaststelde. Dit houdt in dat het mogelijk is dat in lopende plannen bereikbare koopwoningen worden opgeleverd waarover we geen harde afspraken maakten in de anterieure overeenkomst. Of dat daadwerkelijk gebeurd is afhankelijk van de vraagprijs die een ontwikkelende partij hanteert bij de daadwerkelijke verkoop. Voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen zijn we op dit moment in gesprek met de corporaties over de wijze waarop we die kunnen realiseren. Zo willen we in Ommeren bij het plan Het Voorburg inzetten op een volledige invulling met sociale huurwoningen. Dat zijn grotere locaties waar we een aanzienlijke impuls kunnen geven aan de realisatie van het woningprogramma. We kozen er voor geen actief grondbeleid te voeren. Dat maakt dat we voor de ontwikkeling van nieuwe locaties afhankelijk zijn van grondeigenaren, ontwikkelaars en de corporaties. Van de prioritaire woningbouwlocaties loopt op dit moment alleen onze eigen locatie Het Voorburg in Ommeren. De overige locaties lijken nog niet los te komen. Dat maakt dat we ook zullen onderzoeken of we andere locaties die in de (concept) Omgevingsvisie benoemd staan kunnen oppakken. Alhoewel geen eigenaar leggen wij de ontwikkelaars wel ons woningbouwprogramma op dat op 26 januari 2021 is vastgesteld.