

## Technische vragen raadsvergadering 12 december 2024

### Afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning appartementencomplex Heilig Hartplein 23

| Fractie | Vragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Antwoorden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SP      | <p>1. De volgende passage lijkt ons niet geheel te vertellen wat er bedoeld wordt: "In het blok van 16/22 is dus zelfs ruim 77% sociale koop aanwezig. Door het toevoegen van de 6 koopappartementen is het aandeel sociale koop in het tot totale plan Heilig Hartplein 16-23 nog ruimschoots boven de 25%."</p> <p>Wordt hier niet ruimschoots boven de 35% bedoeld? Vanwege de compensatieregeling die stelt dat er 25% sociale koop dient te komen bovenop het al aanwezige minimumpercentage sociale koopwoningen van 10%? Kloppen onze berekeningen dat er sprake is van 44% sociale koop in het gehele plan?</p> | <p>Er wordt inderdaad ruimschoots boven de 35% sociale koop bedoeld.</p> <p>Aanvrager licht in de ruimtelijke onderbouwing toe dat het plan voor nr. 23 onderdeel uitmaakt van zijn totale ontwikkeling aan Heilig Hartplein. Zijn berekening is als volgt opgebouwd:</p> <p>Vergund en gerealiseerd:<br/>Nr. 16-20*: 18 appartementen, waarvan 14 sociale koop (de 77%)</p> <p>Vergund, in aanbouw:<br/>Nr. 15*: 5 patiowoningen, geen sociale koop of -huur.</p> <p>Aangevraagd:<br/>Nr. 23**: 6 appartementen, geen sociale koop of huur.</p> <p>Totaal: 29 woningen, waarvan 14 sociale koop.<br/>Dit komt neer op 48% sociale koop.</p> <p>*Oorspronkelijk was het plan van aanvrager om op nrs. 16-22 in totaal 30 woningen (incl. 14 sociale koop) met parkeerkelder te realiseren: 18 appartementen en 12</p> |

|                        |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                | <p>patiowoningen. Dat plan is later gewijzigd in 23 woningen zonder parkeerkelder: 18 appartementen (nrs 16a-c t/m 20a-c) en 5 patiowoningen (nrs. 15a-e).</p> <p>**De in de ruimtelijke onderbouwing voor nr. 23 op verschillende plekken genoemde 2 sociale koopappartementen komen te vervallen. De ruimtelijke onderbouwing dient hierop te worden aangepast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PvdA-GroenLinks</b> | 1. Is er een beeld van hoe omwonenden zijn betrokken in de planvorming en de eventuele weerstand of juist positieve houding t.o.v. de plannen? | <p>Ja. Aanvrager heeft in de fase voorafgaand aan de vergunningaanvraag een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag is bij de raadsstukken gevoegd. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                        | 2. Is het mogelijk om eisen te stellen aan de prijsklasse van de appartementen?                                                                | <p>Ja, voor zover dit ruimtelijk relevant is. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is in die zin het volgende vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle appartementen zullen zich onder de NHG-grens bevinden.</li> <li>- De koopprijzen van de appartementen passen binnen de prijscategorieën zoals die zijn genoemd in de Woonvisie.</li> </ul> <p>Bij verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van die vergunning en worden de bovenstaande onderdelen geformaliseerd en afdwingbaar. Zeker als deze in de overwegingen bij de vergunning expliciet worden vermeld.</p> |
| <b>Hart</b>            | 1. Voldoet dit voorstel aan de woonzorgvisie 2024?. Zo nee, waarom niet?                                                                       | <p>Ja. Het plan voor nr. 23 voldoet aan de Woonzorgvisie 2024. Het is een toevoeging op zowel de kwantitatieve</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|            |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                   | woningbouw opgave voor 2030 als op kwalitatieve opgaven (alle 6 appartementen zijn levensloopbestendig door aanwezigheid van een lift).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | 2. Komen er geen sociale huurwoningen in dit plan? Zo ja, waarom niet?                            | Ja. Aanvrager opteert voor de compensatieregeling sociale woningbouw. Zie ook beantwoording vragen SP fractie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D66</b> | 1. Heeft de gemeente enige invloed gehad op de hoeveelheid bouwlagen van dit plan en zo ja welke? | Ja. Aanvrager richt zich in het plan op 3 bouwlagen. De in het bestemmingsplan gestelde maximum goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 11 meter op zich maken twee bouwlagen met rechte gevel plus een kaplaag mogelijk. Het plan wijkt hier aan de voorzijde van af doordat de derde bouwlaag met een terugspringende rechte gevel en balkon wordt uitgevoerd. De stedenbouwkundige acht deze uitvoering passend in het straatbeeld. Voorgesteld wordt deze afwijking te vergunnen. |