

Schriftelijke vragen art. 33

Indiener: Frank ten Berge D66 Berkelland

Datum indiening vraag: 27-02-2025

Datum verzending antwoord: Klik of tik om tekst in te voeren.

Onderwerp: Woningbouw in Tuinen

Inleiding:

Het is goed om te zien dat ook Berkelland actie onderneemt om de woningbouw te versnellen.

Het idee leeft echter dat de Ontwerp-Beleidsregel onnodig beperkende criteria bevat die naar onze opvatting verruimd zouden kunnen worden.

De grootste verruiming zien wij in de 2 beperkingen dat slechts woningen met 1 bouwlaag toegestaan zijn en dat de woonoppervlakte beperkt is tot een maximum. 85m² voor een starterswoning en 125m² voor een seniorenwoning.

Grotere woningen en woningen met 2 bouwlagen geven naar ons idee meer ruimte om naar de wens van initiatiefnemers te bouwen. Vooral starters die door zelfwerkzaamheid een eigen woning willen bouwen doen dat vaak ook met het idee daar later bij gezinsuitbreiding ook te kunnen blijven wonen. In het begin zouden ze wellicht met een kleinere woning toe kunnen. Maar later is een grotere woning nodig. Hoe mooi is het dan dat men op 'eigen terrein' bij familie kan blijven wonen?

Voorts zorgt een grotere woning in vele gevallen ook voor het bekende doorschuifeffect. Vanuit een starterswoning vertrekken mensen naar een grotere woning in de tuin. Waarmee een bestaande starterswoning vrijkomt.

Tot slot hebben we het idee dat in wijken waar vooral woningen met 2 bouwlagen staan een enkele woning met 1 bouwlaag als dissonant de ruimtelijke samenhang uit de buurt haalt.

Vraag:

Bent u genegen de in de inleiding genoemde beperkingen te verruimen en in de beleidsregel te verwerken? Graag toelichten.

Antwoord:

Op 7 maart 2023 heeft de gemeenteraad de regionale woonagenda vastgesteld. In navolging van uw beleid is bewust gekozen om met deze beleidsregel te sturen op het toevoegen van woningen voor senioren en de betaalbare starterswoningen met bijpassende woonoppervlaktes. Seniorenwoningen zorgen inderdaad voor de door u genoemde doorstroming op de woningmarkt. Starterswoningen doen dat inderdaad niet, maar geven jongeren de kans om met een realistische prijs op zichzelf te gaan wonen. De woningen worden ingevoegd in het bestaande woongebied. Een woning met een beperkte bouwhoogte is beter in te passen in de bebouwde omgeving.

Schriftelijke vragen art. 33

In de Ontwerp-Beleidsregel staat het volgende: “Hierbij dient tweederde van de woningen te worden gerealiseerd in de betaalbare prijsklasse en is er extra behoefte aan seniorenwoningen (nultreden) en starterswoningen (klein, niet uitbreidbaar en betaalbaar). Dure woningen op ruime kavels zijn er voldoende.”

Vraag:

Kunnen we uit deze tekst op maken dat met ‘dure woningen’ bedoeld wordt alle woningen die niet vallen onder betaalbare prijsklasse of seniorenwoningen? Zo nee, wat wordt wel exact bedoeld?

Kunt u met cijfers onderbouwen dat er voldoende dure woningen zijn, bij voorkeur uitgesplitst per kern of dorp?

Antwoord:

In de woondeal van de regio Achterhoek is een betaalbaarheidsgrens ingesteld van € 370.000,-. Alle woningen met een prijs tot die grens vallen onder de categorie “betaalbaar”. Naar woningen in deze prijs categorie is veel vraag en is er een zeer beperkt aanbod. Onze inschatting is dat met name de jongerenwoningen met een oppervlakte van maximaal 85m2 in deze categorie vallen. Daarnaast hebben we een tekort aan nultredenwoningen voor senioren in feite in alle prijsklassen. De seniorenwoningen die onder deze beleidsregel vallen zullen gedeeltelijk in de betaalbare categorie en voor de deel in de ‘duurdere’ categorie vallen. Met deze woningen wordt dus voorzien in de behoefte.

Vraag:

Kunt u een inschatting maken hoeveel potentiële initiatiefnemers liever een dure woning zouden bouwen?

Antwoord:

Wij kunnen daar geen inschatting van maken. Over het algemeen willen mensen zo weinig mogelijk geld uitgeven voor de door hen gewenste woning. In de ingediende zienswijzen zijn over de prijsklassen van de woningen geen opmerkingen gemaakt.

In de aanleiding van de Ontwerp-Beleidsregel staat het volgende: “De gemeente Berkelland heeft behoefte aan een beleidsmatig afwegingskader voor initiatieven voor woningbouw in tuinen in de kernen. De gemeente krijgt regelmatig verzoeken om op deze plekken in de kernen een woning te mogen bouwen.”

Vraag:

Hoeveel verzoeken voor woningbouw in tuinen zijn recentelijk ingediend en hoeveel daarvan passen naar grote waarschijnlijkheid niet binnen de gestelde criteria van deze Ontwerp-Beleidsregel?

Antwoord:

De verzoeken waarnaar wordt verwezen zijn veelal informele vragen die wij binnenkrijgen, dat zijn nog geen vergunningsaanvragen (waarvoor ook kosten moeten worden gemaakt). De informele vragen zijn en worden niet gecontroleerd op de genoemde criteria en de verzoeken worden vanwege privacy ook niet bijgehouden, zodoende is deze vraag niet te beantwoorden.

In de Ontwerp-Beleidsregel staat het volgende: "In de volgende gevallen is een meer integrale afweging en een projectmatige benadering aan de orde en is de beleidsregel woningbouw in tuinen niet van toepassing:
- Er is zicht op het ruimtelijk combineren van kleinschalige initiatieven, geïnitieerd door een gespecialiseerde ontwikkelende partij."

Vraag:

Kunt u nader toelichten waarom deze beperking is opgenomen en in welke mate het op dit moment tot afwijzing van een vergunningaanvraag zou leiden? Welke initiatieven zijn op dit moment bekend waardoor de beleidsregel niet van toepassing is? Waar bevinden de genoemde kleinschalige initiatieven zich ten opzichte van een tuin waarvoor een plan tot het bouwen van een woning bestaat; in onze gemeente, in dezelfde kern, in dezelfde wijk, in dezelfde straat of in een bepaalde straat?

Antwoord:

Wat we hier bedoelen te zeggen is dat commerciële ontwikkelingen met meer woningen niet onder deze beleidsregel vallen. De beleidsregel is bedoeld voor particulieren die een woning in hun tuin willen realiseren en daarmee een bijdrage leveren aan het woningtekort voor jongeren en senioren.

De Ontwerp-Beleidsregel geldt niet voor het buitengebied. "Voor het buitengebied geldt de Structuurvisie Woningplitsing Buitengebied en de Beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022."

Vraag:

Hoeveel woningen zijn sinds de genoemde Rood voor Rood regeling aangevraagd, hoeveel zijn er vergund, hoeveel zijn er niet vergund en hoeveel zijn er nog in behandeling? In hoeveel gevallen betrof het in voorgaande vraag een starterswoning of seniorenwoning?

Antwoord:

Er zijn op dit moment 41 casussen, hiervan zijn er inmiddels 3 vergund en bezig met de uitvoering. Over 11 casussen is er een principebesluit genomen door het college en deze zijn dus ook in de voorbereidende fase voor een vergunningsaanvraag. Verder zijn er 20 casussen die in de eerste fase zitten en bezig zijn met de planvorming. De overige casussen liggen nog stil, meestal door de initiatiefnemer. In principe worden er op dit moment geen starterswoningen/seniorenwoningen aangevraagd in het kader van rood voor rood. Dit heeft er mee te maken dat het volume van de woning maximaal 1000m³ mag zijn.

Vraag:

Hoe en wanneer wordt de Raad geïnformeerd over eventuele aanpassingen van de Ontwerp-Beleidsregel naar aanleiding van eventueel ingediende zienswijzen?

Antwoord:

Op dit moment worden de ingebrachte zienswijzen behandeld en voorzien van een advies om de regeling wel of niet aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen. Dit wordt aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Vervolgens worden de zienswijzen richting de indieners beantwoord en daarna zal de raad hierover worden geïnformeerd. Naar verwachting zal dit begin april zijn.