

Technische vraag

Zaaknr.: 56572-2024

Technische vraag aan: Roel van Leendert

Onderwerp: Bestemmingsplan Akkerwinde III in Schaijk

Het plan Akkerwinde III heeft over de jaren enige ontwikkeling doorgemaakt, en de fractie van GroenLinks heeft hier nauwlettend aandacht voor gehad. Dit leidt tot enkele technische vragen.

Op 14 oktober 2020 konden we in het [Brabants Dagblad](#) lezen dat een plan voor 125 woningen in drie fases in grote lijnen overeengekomen was, waarbij de laatste 43 woningen (fase 3) vanwege een stankcirkel voorlopig niet gebouwd zouden worden. In het huidige plan is ruimte voor maximaal 96 woningen en is geen fasering meer aangebracht, hoewel in een eerder stadium nog wel twee fases bestonden. Het is ons onduidelijk hoe deze varianten zich tot elkaar verhouden.

1. Kunt u aangeven of het huidige plan overlap heeft met fase 3 van het in 2020 in grote lijnen overeengekomen plan en zo ja, hoeveel?
2. Is in het huidige plan rekening gehouden met mogelijkheden voor eventuele uitbreiding in de toekomst tot aan de Pastoor van Winkelstraat, bijvoorbeeld in de ligging van wegen?

In de [communicatie](#) wordt gesproken van 30 procent sociale huur en bijna 40 procent betaalbare koop- en huurwoningen. Dit lijkt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd te worden. Ook is onduidelijk hoe deze cijfers overeenkomen met de woningtypes zoals gepresenteerd in de Omgevingsdialoog op onder andere 4 oktober 2023.

3. Op welke manier worden deze aantallen geborgd buiten het bestemmingsplan?
4. Wat is hierin de definitie van een betaalbare koop- en huurwoning?
5. Wat is de verhouding tussen de woningtypes zoals gepresenteerd in de omgevingsdialoog en de genoemde aantallen sociale huur en betaalbare koop- en huurwoningen?

Ondertekening:

Datum indiening : 9 september 2024
Fractie : GroenLinks
Naam indiener : Quintin van Zuijlen
lbabs ID nr : 98

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Roel van Leendert

Datum: 11 september 2024

Vraag:

1. Kunt u aangeven of het huidige plan overlap heeft met fase 3 van het in 2020 in grote lijnen overeengekomen plan en zo ja, hoeveel?
2. Is in het huidige plan rekening gehouden met mogelijkheden voor eventuele uitbreiding in de toekomst tot aan de Pastoor van Winkelstraat, bijvoorbeeld in de ligging van wegen?
3. Op welke manier worden deze aantallen geborgd buiten het bestemmingsplan?
4. Wat is hierin de definitie van een betaalbare koop- en huurwoning?
5. Wat is de verhouding tussen de woningtypes zoals gepresenteerd in de omgevingsdialog en de genoemde aantallen sociale huur en betaalbare koop- en huurwoningen?

Antwoord:

1. In 2020 was er sprake van een ontwikkeling in drie fasen, hiertoe dienden de betrokken ontwikkelaars nog gronden te verwerven. Deze grondverwerving heeft langer geduurd dan destijds ingeschat. De uiteindelijk verworven gronden bieden ruimte aan twee fasen, in plaats van drie. De derde fase is daarmee feitelijk komen te vervallen. Er zal enige mate van overlap in de percelen of gronden mogelijk zijn, het is niet exact te achterhalen hoe groot die overlap is. De milieukundige beperking (m.b.t. geur) is verdwenen, hiertoe zijn afspraken gemaakt bij de grondverwerving en deze zijn ook onderdeel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is hiertoe een expliciete voorwaardelijke verplichting opgenomen.
2. Het bestemmingsplan gaat enkel over het plangebied, en heeft dus geen betrekking op het gebied tussen het plangebied en de Pastoor van Winkelstraat. Wel is er gekozen voor een stedenbouwkundige structuur die een verdere ontwikkeling in de toekomst niet uitsluit.
3. De aantallen zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
4. De definities voor een betaalbare koopwoning en huurwoning zijn opgenomen in de Woondeal Noordoost Brabant (2023). Verdere borging vindt plaats in de doelgroepenverordening van de gemeente Maashorst. Hierin is de definitie opgenomen van een betaalbare koopwoning met een vrij-op-naam prijs van maximaal €390.000. De definitie van een betaalbare huurwoning is een huurwoning met een maximale ('kale') maandhuur van €1123,13 en voor een sociale huurwoning € 879,66 (2024).
5. De woningtypen zijn niet specifiek toegewezen aan een bepaalde prijsklasse, dit biedt bijvoorbeeld ruimte aan de woningcorporatie om mede te bepalen welke woningtypen zij overnemen van de initiatiefnemer.