Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
email d.d.: 26 november 2024

Vragensteller: Bas van Sinten **Partij:** ABL

Portefeuillehouder: RAG van den Berkmortel

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'

Vraag:

Vraag 1:
Onduidelijk is of gezamenlijk verder gegaan wordt met ontwikkeling van de woningen of dat Wocom en de gemeente apart ontwikkelen. En als de gemeente apart ontwikkeld, hoe ziet dat traject er dan uit?

Vraag 2:
De levensloopbestendige woningen vallen onder het middeldure segment. Het is niet duidelijk onder welke woonvisie deze ontwikkeling nog valt. Als deze onder de woonvisie uit 2022 valt dan kent deze de categorie 'lage middeldure koop' of de categorie onder de NHG-grens. Welke maximale koopprijzen worden nu gehanteerd anno 2025 voor deze categorie? De genoemde woonvisie 2023 kent geen categorie middeldure koop.

Vraag 3:
Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat waterberging problematisch is. In hoeverre is het huidige beleid met de bergingseis realistisch voor gebieden in Laarbeek waar het grondwater structureel hoog staat?

Vraag 4:
Hoe ziet het tijdstraject van de ontheffing voor de steenmarter er uit en op welk moment gaat dit nog een risico vormen voor de start uitvoering?

Vraag 5:
Is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld of voorgeschreven? Hetgeen in de toelichting is omschreven is summier. Of wordt dit op een andere manier beoordeeld?

Antwoord:
Vraag 1
WoCom heeft aangegeven dat ze de woningen aan de voorzijde van het plan (sociale huurwoningen) los van de gemeente wil ontwikkelen. Dit betekent dat woCom en de gemeente een eigen proces starten om de woningen te ontwikkelen. Voor wat betreft de gemeentelijke kavels (patiowoningen) wordt een openbare verkoop georganiseerd. Waarbij partijen kunnen

inschrijven en een plan presenteren. De gemeente gaat de gronden verkopen aan een partij die de ontwikkeling voor haar rekening neemt.

Vraag 2
Het proces loopt al geruime tijd en de anterieure overeenkomst met woCom is gesloten voordat het beleidskader wonen is vastgesteld. Maar gelet op het feit dat de bouw en de ontwikkeling nu pas gaat spelen worden de prijzen van het huidige beleid gevolgd. Dit wil zeggen dat het gaat om het segment betaalbare koop. Hiervoor wordt betreffende de verkoopprijs aangesloten bij de MRE-begrippenlijst. De prijsgrens voor het betaalbare koop is in 2024 gesteld op €390.000 v.o.n. Het peiljaar voor de te hanteren koopprijs is het jaartal van de eerste verhuur/verkoop. Het is niet haalbaar om alle levensloopbestendige woningen in het betaalbare segment te laten, omdat er enkele kavels een flink oppervlak hebben.

Vraag 3
Een bergingseis van 60 mm per m^2 verharding is realistisch en in lijn met de eisen van waterschappen Aa en Maas en de Dommel. Het is nodig waar het grondwater soms hoog staat. Als water wordt vastgehouden en langzaam teruggegeven aan de bodem, lokaal of verderop, heeft dit positieve effecten op locaties waar het grondwater hoog staat. Er is momenteel geen sprake van structureel hoge grondwaterstanden maar de gemeente blijft de grondwaterstanden monitoren en het grondwatermeetnet uitbreiden.

Vraag 4
De ontheffing gaat via de omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Er is door de ecoloog contact geweest met de omgevingsdienst betreffende de aanpak. De normale procedure is dat er cameraonderzoek gedaan wordt. Doordat het hier om woningen en tuinen gaat is dat geen wenselijke optie vanuit privacy. Daarom zijn we nu de mogelijke verblijfplaatsen in kaart aan het brengen om deze vervolgens in het activiteitenplan in te passen. Met deze aanpak is de omgevingsdienst eens. De verwachting van de ecoloog is dat de ontheffing in Q2 van 2025 wordt verleend. Het verlenen van de ontheffing ligt bij de omgevingsdienst, dus op de doorlooptijden van verlening hebben we geen invloed.

Er dient rekening gehouden met de sloop, omdat deze sloop niet mag plaatsvinden in de kraamperiode van de steenmarter. De wens is dat er gesloopt gaat worden als er een onherroepelijk bestemmingsplan is, hopelijk begin februari 2025 (als er geen beroep wordt ingesteld). Dan dienen er nog maatregelen genomen te worden om daadwerkelijk te kunnen slopen, deze kunnen pas genomen worden als de huizen leeg zijn. Dus tegen de tijd dat we daadwerkelijk kunnen gaan slopen is de kraamperiode van de steenmarter voorbij. Mocht er wel beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan dan wordt er gesloopt op een geschikt moment na het onherroepelijk worden.

Vraag 5
Er wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, in dit gebied geldt de welstandsnota. Verder wordt bij de openbare verkoop van gemeentelijke gronden en bij de vergunningverlening onze supervisor betrokken.

Datum beantwoording: 2 december 2024