

Technische vragen raadsvergadering 15 december 2022

Vaststellen geactualiseerde Masterplan Veghels Buiten, deelgebied Noordoost		
Fractie	Vragen	Antwoorden
CDA	1. Er wordt een hoog verwachtingen gewekt als het gaat om fossielvrije opwekking van energie binnen het plangebied. Concrete voorbeelden ontbreken. Kunt u die geven??	Er is inmiddels een Quicksan duurzaamheid uitgevoerd, om meer duiding te geven aan de kansen en mogelijkheden op dit gebied, waar op een later moment verder vervolg aan gegeven zal worden. Ten eerste gaat het dan om beperken van de energievraag, en vervolgens over het fossielvrij opwekken van de uiteindelijke vraag. Daarbij wordt uiteraard gekeken naar PV panelen op daken, worden ook overdekte parkeervoorzieningen met PV genoemd, en/of slim energiemangement met ook energieopslag, mogelijk op buurt- en/of wijkniveau.
	2. Kunt u aangeven hoe de aansluitingen op de Udenseweg en de Erpseweg gaan plaatsvinden? Beide wegen zijn overvol.	Daarvoor worden in het kader van het Bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Waarbij deze beide kruisingen nadrukkelijk bekeken worden, met betrekking tot de wijzigende verkeersstromen en verkeersafwikkeling ter plaatse.

	3. Kunt u aangeven hoe de verkeersafwikkeling regionaal en landelijk gaat plaatsvinden en welke passende maatregelen hierbij worden genomen in samenwerking met provincie en Rijkswaterstaat? Dit met de wetenschap dat: • De ombouw van de N279 voorlopig niet gaat plaatsvinden en dus ook geen verlichting kan bieden. • Hierdoor de Erpseweg, Udenseweg, Rembrandtlaan, Maxwell Talorbrug en Corridor nog zwaarder belast gaan worden. Naast extra congestie zal dit de leefbaarheid van de kern Veghel ernstig aantasten.	In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie en het effect op het omliggend wegennet, met mogelijke oplossingsrichtingen. Waarbij niet gezegd is dat het project alleen doorgang kan vinden als alle mogelijke knelpunten opgelost worden, daar dient een nadere afweging in gemaakt te worden wat acceptabel is. Regionale en landelijke verkeersafwikkeling kan en zal niet op het schaalniveau van dit project opgelost worden, daarvoor lopen andere trajecten.
HIER	1. Hoeveel extra verkeersbewegingen brengt de actualisatie t.o.v. het oude masterplan met zich mee?	De woningaantallen in het masterplan 2008 zijn redelijk vergelijkbaar met het huidige masterplan, destijds ging het om 1150 woningen, nu is rekening gehouden met circa 1200 woningen.
	2. Heeft de actualisatie ook effect op het veiliger maken van fietsverkeer op Het Ham en de Vogelzang (de weg van Erp naar Veghels Buiten)?	Dat valt buiten de scope van dit masterplan.
Lokaal	1. Zijn de ambities van het college om woningbouw te versnellen door minder regels reeds opgenomen in dit geactualiseerde masterplan en kunt u daar enkele voorbeelden van geven?	Het vereenvoudigen van de regels in dit plangebied heeft als doel om meer duidelijkheid te scheppen over wat er wel en niet in het gebied mogelijk is, waarbij we kritischer zijn in het dat wat we vastleggen. Dat heeft als mogelijk bijeffect dat procedures ook sneller doorlopen kunnen worden.
	2. In het raadsvoorstel staat dat de omgevingswet 1 januari 2023 in werking treed. Klopt dat?	Nee, dat klopt niet meer. Ten tijde van het aanleveren van de stukken was dat nog wel de datum van de inwerkingtreding, inmiddels is die opgeschoven.
VVD	In het masterplan staat op pagina 72 het volgende te lezen: “Een kleinschalig ambachtelijk bedrijf kan de levendigheid ten goede komen, echter de kans daarop is klein, immers dergelijke bedrijven	Het bestemmingsplan zet in op een bestemming woongebied. Er zal daarom geen bedrijfsbestemming opgenomen worden. Wel zal een regeling voor ‘aan

	stellen toch specifieke milieu-eisen. Als het inpasbaar is is het wel aantrekkelijk.” 1. In hoeverre is het ruimtelijk voorstelbaar dat een bepaald Gehucht of een bepaalde Kloosterbuurt, of een specifiek deel daarvan, wordt aangewezen ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven, al dan niet inclusief bedrijfswoning? Zouden door op deze wijze functiescheiding toe te passen de kansen op een goede ruimtelijke inpasbaarheid van kleinschalige ambachtelijke bedrijven kunnen worden vergroot?	huis gebonden beroepen en bedrijven' worden opgenomen.
	In paragraaf 4.3 staat te lezen: “Kleinschalige commerciële voorzieningen zoals een winkeltje of sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagopvang zijn ook voorstelbaar. Dit moet dan passen bij de schaal van de woonomgeving. Het hart van het Gehucht lijkt ons een passende plek voor dit soort voorzieningen. Er is in de Noordoost geen (grootschalige) voorziening zoals een supermarkt of winkelcentrum voorzien. Naast een winkeltje is zeker voorstelbaar dat er bijvoorbeeld een horecavoorziening of een kiosk ontstaat. Deze zou dan bij voorkeur gekoppeld moeten worden aan de Groene Mal en belangrijke langzaamverkeersroutes. Kleinschalige (dag)horeca, zoals een koffietentje of een cafetaria, achten wij ook passend in het hart van het Gehucht.” 2. Hoe zullen deze voorzieningen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt? Rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (afwijdings- dan wel wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht)?	Het bestemmingsplan zet in op een bestemming woongebied. De realisatie van andere voorzieningen in het gebied vraagt om een maatwerkoplossing, wanneer er daadwerkelijk een behoefte ontstaat. Dit is niet op voorhand te vervatten in regels. Er geldt al beleid op het gebied van kleinschalige winkels en voorzieningen in het buitengebied, dit is maatgevend voor een eventuele planologische afwijking in de toekomst.
GBM	1. In het masterplan wordt gesproken over openbaar groen, bomen en groene erfafscheidingen, maar niet over gevelstenen die permanente nest of verblijfplaatsen voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen bezitten, in het kader van natuurinclusief bouwen.	In de Quickscan duurzaamheid (zie ook vraag 1 van het CDA) is ook naar biodiversiteit gekeken. Daarin worden op dit gebied kansen benoemd “om voor gebouw bewonende soorten naar het creëren van een

	Waarom past men dit niet toe in dit masterplan?	hoogwaardige habitat toe te werken. Dit kan onder andere door middel van neststenen of inbouwkasten en het planten van specifieke grassen als voeding op de groene daken."
PvdA-GroenLinks	1. Wat is het gemiddeld percentage sociale huur in Meierijstad?	Het percentage sociale huur ligt op ongeveer 23% van de totale woningvoorraad. Dit betreft sociale huur in eigendom van woningcorporaties én private partijen.
	2. Met het oog op de landelijke woningmarktplannen van de richtsnoer 30% sociale huur in de gemeenten. Hoe hoog moet het percentage sociale huur in Veghels buiten zijn om het huurpercentage van de gehele gemeente naar 30% te krijgen.	Om de sociale huur in de bestaande woningvoorraad naar 30% te verhogen dienen er 2500 sociale huurwoningen extra te worden gebouwd (bovenop de al bestaande woningbouwplannen). Dus zelfs als alle woningen in Veghels Buiten als sociale huurwoningen worden ontwikkeld, wordt de 30% niet behaald. Overigens zou het daarnaast ook niet gewenst zijn om in één wijk alleen maar sociale huur te realiseren. Gedifferentieerd bouwen draagt ook op sociaal vlak positief bij aan het goed functioneren van onze samenleving.
	3. Worden de sociale huurwoningen gebouwd door woningbouwverenigingen of projectontwikkelaars?	De sociale huurwoningen zullen in eigendom komen bij een woningcorporatie. Welke partij de woningen gaat bouwen, wordt in overleg bepaald.
	4. In de expertmeeting wonen werd duidelijk dat we vooral moeten bouwen voor jonge gezinnen. Dit betekent dat prijs van belang is, maar ook het woonvolume. Is er een relatie te leggen tussen de woningcategorie en de volume van de woning en zo ja wat is deze relatie?	Tot op heden werd het woonvolume vooral benut om voor met name de goedkopere woningen ook een ondergrens mee te geven. Dit om te voorkomen dat goedkope woningen te klein zouden worden. Het woonvolume kan ook van belang zijn om te sturen op doelgroepen, zoals jonge gezinnen. Belangrijk is om de woonproducten te beoordelen op de gewenste doelgroep. Het woonvolume is daar een onderdeel van.

		De cijfers (en bijbehorende conclusies) die in de expertmeeting werden gepresenteerd verdienen enige nuance. In het RIGO rapport wordt namelijk ook een beleidskeuze meegegeven. Grofweg is er de keuze om de trendlijn voor Meierijstad te blijven volgen of deze te doorbreken door een ander beleid te voeren. Dat ander beleid kan ook gestoeld zijn op grotere landelijke ontwikkelingen en trends. De behoefte wordt namelijk altijd bepaald vanuit een samenhang tussen vraag en aanbod. Ter illustratie: de cijfers laten nu zien dat het aandeel jongeren in Meierijstad erg laag is en in de toekomst ook laag blijft. Vraagstuk is dus of we hier beleid op willen voeren om jongeren aan onze gemeente kunnen binden. Een ander voorbeeld is de vergrijzing. Ook Meierijstad krijgt met deze ontwikkeling te maken. Willen we hier sterker beleid op voeren? Dan kan dat ook gevolgen hebben voor de woningtypen die we in de toekomst moeten toevoegen.
	5. Men wil 20% dure koop realiseren. Is op voorhand te zeggen wat de gemiddelde prijs zal zijn van de woningen in deze categorie?	Dure koop betreft woningen boven de 355.000 euro. Op voorhand is dus niet te zeggen voor welke bedragen deze woningen worden verkocht. Dit zal afhankelijk zijn van de grootte van de woning en het perceel, maar ook de ligging in het plangebied én de marktomstandigheden wanneer de woningen op de markt worden gebracht.