

Technische vraag

Door	R. Mathijssen (PvdA-GroenLinks)		Portefeuillehouder	J. van Burgsteden
Kopie aan	Raad (via griffie)			
Volgnummer	24-017			
Zaaknummer	2551024			
Datum		Datum antwoord	Bijlage(n)	
15 maart 2024		20 maart 2024		
Onderwerp	Vaststelling Bp 'Kom Schijndel 2013, herziening Hopstraat 16'			

Beste heer Mathijssen,

Uw vragen van 15 maart 2024 kunnen wij als volgt beantwoorden:

Onderstaande vragen vanuit de fractie PvdA-GroenLinks:

1. Waarom wordt bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen (inbreidingslocaties) altijd gekozen voor vrijstaande woningen?
2. Waarom is in deze plannen geen kwantitatieve onderbouwing opgenomen vanuit het woningbouwprogramma (dus in getallen en afgezet tegenover de doelstelling van 25% sociaal enz.), zoals dat bij Bestemmingsplan De Grote Braeck wel is gedaan in de toelichting op p. 65?
3. Waarom is de leidende onderbouwing meestal (sowieso in 3 bestemmingsplannen) gebaseerd op doorstromers als doelgroep (ouderen die doorstromen) (Voorbeelden: Teeuwishoek, Hopstraat, Herziening Bunderstraat 107 (alle in Schijndel); Kleine Heisteeg 3 en 3A, Sint-Oedenrode)?
4. Is deze doorstroming aantoonbaar in cijfers?
5. Kunt u aangeven hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot de doelstellingen vanuit het woningbouwprogramma?

Antwoord:

1. Waarom wordt bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen (inbreidingslocaties) altijd gekozen voor vrijstaande woningen?

Op de locatie Hopstraat 16 te Schijndel is gekozen voor vrijstaande woningen, om zo min mogelijk het landelijk karakter te verstoren. Dit omdat het in een van de eerder beschreven groene wiggen van Schijndel ligt. Daarom is het stedenbouwkundig voorstelbaar om binnen de contouren van het

landelijk erf een extra woning toe te voegen en daarnaast een extra schuurbolume, passend bij een boerenerf.

Het zijn vrijstaande woningen in plaats van meerdere kleine wooneenheden in grotere volumes, omdat daarmee het karakter verstoord zou worden met meerdere tuinen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen.

Per planlocatie wordt een afweging gemaakt welk type woningen en welk aantal woningen hier passend is. Dit is afhankelijk van de locatie wat voor woningbouwprogramma passend. Het is dus niet zo dat er altijd wordt gekozen voor vrijstaande woningen.

2. Waarom is in deze plannen geen kwantitatieve onderbouwing opgenomen vanuit het woningbouwprogramma (dus in getallen en afgezet tegenover de doelstelling van 25% sociaal enz.), zoals dat bij Bestemmingsplan De Grote Braeck wel is gedaan in de toelichting op p. 65?

Bij het bestemming Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel gaat het om het toevoegen van 241 woningen. Hierbij heeft het echt meerwaarde om dat in de toelichting uitgewerkt te hebben in een tabel zodat duidelijk wordt hoeveel in welke categorie wordt gebouwd en hoe zich dat verhoudt tot de Woonvisie. De kwantitatieve uitwerking van twee woningen in de vorm van een vergelijkbare tabel heeft geen meerwaarde. Hier is kwalitatief onderbouwd voor welk woningtype is gekozen. Daarnaast is de aangehaalde norm van 25 procent sociale huur niet van toepassing op plannen met minder dan 4 woningen.

3. Waarom is de leidende onderbouwing meestal (sowieso in 3 bestemmingsplannen) gebaseerd op doorstromers als doelgroep (ouderen die doorstromen) (Voorbeelden: Teeuwishoek, Hopstraat, Herziening Bunderstraat 107 (alle in Schijndel); Kleine Heisteeg 3 en 3A, Sint-Oedenrode)?

Er wordt veelvuldig ingezet op levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn vergeleken met reguliere woningen geschikt voor senioren. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met brede deurkozijnen, drempelloosheid en een badkamer op de begane grond. Bij de doelgroep senioren is er een grote kans dat er sprake is van doorstromers en dat ze bij verhuizing een woning achterlaten welke beschikbaar komt. Het is echter niet zo dat de woningen exclusief verkocht worden aan deze doelgroep. Dus de onderbouwing is hier ook niet op gebaseerd. De onderbouwing in het bestemmingsplan wordt bepaald door het type woningen dat wordt gerealiseerd.

4. Is deze doorstroming aantoonbaar in cijfers?

De doorstroming is iets wat alleen achteraf te bepalen is. Er wordt een bepaald woningtype gerealiseerd maar welke mensen hier uiteindelijk komen wonen is nog niet bekend. Of er daadwerkelijk doorstroming plaatsvindt hangt mede af van de specifieke woonsituatie van de kopers. Hier zijn per project geen gegevens van beschikbaar.

5. Kunt u aangeven hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot de doelstellingen vanuit het woningbouwprogramma?

Dit wordt per bestemmingsplan gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
J. van Burgsteden