

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel'	Datum antwoord:	30 januari 2024
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Datum vraag:	10 januari 2024		
Gesteld door:	J. Lavrijsen / CDA		
Registratienr.:	24.00611 / Z23002698		

Vraag

Tegen de zuidelijke grens van het plan zijn 6 patiowoningen voorzien. De oppervlakte voor dit deel met enkelbestemming Wonen is circa 930 vierkante meter.

Er zijn bouwvlakken gegeven van ieders 48,33 m² waarbinnen gebouwd mag worden tot een bouwgoothoogte van 6,5 meter, de beoogde dakopbouw.

Hoe verhoudt het een en ander zich tot de gegeven planregel:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Diepte – max. 14 m,

Breedte – max. 12 m per woning

Een simpele rekensom leert dat 14 x 12 x 6 woningen = 1.008 vierkante meter aan oppervlakte bebouwd mag worden.

Dit terwijl de enkelbestemming wonen voor dit deel slechts 930 vierkante meter bedraagt.

Dit geldt ook voor het noordelijk deel met de enkelbestemming Wonen, een nadere berekening heb ik achterwege gelaten.

Kunt u dit verklaren?

Zijn hier consequenties aan te verbinden indien wij het BP vaststellen?

Zou initiatiefnemer simpelweg alles vol kunnen bouwen?

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Gezien bovenstaande, is er überhaupt nog wel ruimte voor bijbehorende bouwwerken? Wordt het vrijhouden van minimaal 20 m² niet overruled door de gegeven mogelijkheden in art. 5.2.1?

Betaalbaarheid

Wat is de beoogde gebruiksoppervlakte wonen (GBO) per woning?

Vallen de nieuw op te richten woningen in het segment “betaalbare woningen”, tot en met € 390.000?

Of gaan de levensloopbestendige woningen in een hogere prijsklasse aangeboden worden?

Zo ja, welke prijsklasse?



Antwoord

Maximale bouwoppervlakte

De percelen zullen rond de 150 m² zijn met uitzondering van kavel 08 die rond de 200 m² zal zijn. Oftewel, als de maximale diepte wordt benut, is het niet mogelijk om ook de maximale breedte te benutten (en vice versa). Dat laat het perceel oppervlak niet toe. Wel is het mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan om het gehele perceel vol te bouwen mits het één hoofdgebouw is. Deze omissie is aangepast in de planregels voor de hoofdgebouwen, zodat er op een perceel tenminste 20 m² per woning vrij moet blijven van bebouwing.

Bijbehorende bouwwerken

Het vrijhouden van minimaal 20 m² wordt niet overruled door de gegeven mogelijkheden in artikel 5.2.1. Het vrijhouden van 20 m² legt een verdere beperking op aan de mogelijkheden die artikel 5.2.1 biedt.

Betaalbaarheid

Dertien van de veertien woningen hebben een perceelgrootte rondom de 150 m², alleen kavel 08 valt hier niet onder met een perceelgrootte van rondom de 200 m². Op basis van deze informatie is de gebruiksoppervlakte wonen (GBO) voor een perceel van 150 m² en 200 m² berekend. Voor een perceel van 150 m² zijn er twee GBO's berekend, aangezien deze percelen een optionele dakopbouw hebben (kavel 08 heeft geen optionele dakopbouw). Het GBO voor een perceel is in de nieuwe situatie 130 m² tot 180 m², afhankelijk van de optionele dakopbouw. Het GBO voor kavel 08 is in de nieuwe situatie 180 m². Het GBO is berekend door middel van de volgende formules:

Perceelgrootte – vrij van bebouwing blijven oppervlakte (20 m²) = GBO zonder dakopbouw
Perceelgrootte – vrij van bebouwing blijven oppervlakte (20 m²) + dakopbouw (max. 50 m²) = GBO met dakopbouw

De verkoopprijzen van de woningen liggen buiten het 'betaalbare woningen' segment van tot en met €390.000, de prijs van een patiowoning ligt op ongeveer €425.000. Echter, zal deze prijs nog geïndexeerd moeten worden.

