

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Het Zwartven	Datum antwoord:	20 januari 2025
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	15 januari 2025	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	D. Kors / VVD		
Registratienr.:	25.01033 / Z24002816		

Vraag

- Er wordt gesproken over een bijzonder woonvorm, kan er aangegeven worden wat daaronder verstaan wordt?
- Hoofdstuk 3.3 wordt gesproken over kwaliteitsverbetering, en daar ligt een kwaliteitsberekening onder en we treffen daar een berekening tegenprestatie aan en de term compensatieopgave komt voorbij.

• We zouden graag uitgelegd krijgen hoe we dit moeten lezen/interpreteren.

Er wordt regelmatig op gewezen in het stuk dat geen realistisch beeld geeft, dat het een conceptberekening is. Ook is er een te kort, waarbij geconcludeerd wordt dat deze kan worden voldaan.

Daaruit concluderen wij dat er risico's aan verbonden zijn, in hoeverre zijn deze geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst?

Antwoord

1. Dit plan voorziet in de realisatie van een 'collectieve woonvorm'. In de regels onder de begrippen is in artikel 1.28 opgenomen wat daar onder wordt verstaan, namelijk:
"een cluster woningen waarbij:
 - *Meerdere zelfstandige huishoudens samenwonen;*
 - *In gezamenlijkheid medezeggenschap is over (het beheer van) de woningen, omliggende gronden en de kavels;*
 - *In meer of mindere mate (woon- en tuin)voorzieningen met elkaar worden gedeeld, variërend van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden".*
Deze woonvorm komt mede voort uit regels van de provinciale Omgevingsverordening. (zie artikel 5.58 "Maatwerk voor collectieve woonvormen".
2. Bij de ontwikkeling van plannen wordt vanuit provinciale regels gevraagd om een kwaliteitsverbetering. Dit betreft een gewogen rekenmethodiek voor kwaliteitsberekening. De beoordeling daarvan is meegenomen door de provincie bij de toetsing van het bestemmingsplan. In de kwaliteitsberekening wordt uiteen gezet wat de waardevermeerdering is van een locatie. Dat zijn standaard normbedragen voor bepaalde bestemmingen. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande bestemmingen (recreatieterrein met bedrijfswoningen) en de toekomstige bestemmingen (burgerwoningen met natuur). Daarnaast moet compensatie plaatsvinden vergelijkbaar aan de investering van een ruimte voor ruimte woning. Dat levert een bepaald bedrag op zoals opgenomen in de berekening. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt hoe de tegenprestatie vormgegeven gaat worden. De normbedragen daarvoor zijn gebaseerd op de STILA normen 2023. In bijlage 3 is de uiteenzetting opgenomen daarvan opgenomen. Het is een ingewikkelde berekening, maar is meermaals gecontroleerd. Met het minbedrag in de berekening wordt aangegeven dat de tegenprestatie hoger is dan de benodigde berekende investering.

