

Memorie van antwoord

Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : het college van burgemeester en wethouders
Datum : 6 december 2022
Onderwerp : memorie van antwoord bij VABP Vijfhoevenlaan - Tuin van Sandoel
Vraag van : Morgen!

Vraag:

Is Toegankelijk Geertruidenberg hierbij betrokken? Zo ja, wat is hun advies? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Stichting Toegankelijk Geertruidenberg (St. TG) is nog niet bij het project betrokken. De kaders en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling zijn bepaald door het vaststellen van de startnotitie. Dit is gebeurd in de raadsvergadering van 24 februari 2022. De motie waaruit deze vraag voortkomt is in diezelfde raadsvergadering aangenomen. Uitvoering geven aan deze motie door St. TG bij de kaders te betrekken was dus niet meer mogelijk.

Met de ontwikkelaar zijn wel afspraken gemaakt over de levensloopbestendigheid van de appartementen. Minimaal 70% van de appartementen voldoen aan de maximale eisen van eisen van levensloopbestendigheid. Dit is in lijn met de voorwaarden uit de Woonvisie 2017-2021.

De ontwikkelaar heeft op dit moment al wel een concept inrichtingsplan. We zullen het concept inrichtingsplan voor advies aan de St. TG voorleggen.

Vraag:

Worden de parkeerplaatsen groen? Bijvoorbeeld aangelegd met zgn. grastegels? Zo ja: prima. Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Ja. In het concept inrichtingsplan gaat de ontwikkelaar er vanuit dat de nieuwe parkeervakken uit grastenen bestaat. Enkele bestaande parkeervakken aan de rand van het plangebied veranderen niet. Het uitvoeren van het openbaar gebied met waterdoorlatende bestrating, en bij voorkeur met grastegels, is een randvoorwaarden uit de startnotitie. Op de manier zoals getoond in de concept inrichtingstekening wordt hier door de ontwikkelaar gehoor aan gegeven.

Vraag:

Zijn alle woningen zgn. "nul op de meter woningen? Zo ja: prima. Zo nee: waarom niet?

Antwoord:

Nee. Conform de Woonvisie en de wettelijk eisen voldoen de woningen aan de BENG-normering (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en bij voorkeur worden de woningen uitgevoerd als nul-op-de-meter. Dit ook zo vastgesteld in de anterieure overeenkomst. In de startnotitie is ook gesteld dat de woningen moeten voldoen aan de voorwaarden uit de Woonvisie 2017-2021. EPC=0 was toen de minimale eis. Deze eis achterhaald door de huidige strengere BENG normering. Nul-op-de-meter is in de woonvisie een voorkeur en geen vereiste.

Vraag:

Met het inmiddels landelijk schreeuwend tekort aan betaalbare huurwoningen de vraag of er in dit project alsnog rekening gehouden kan worden met (meer) betaalbare (sociale) huurwoningen?

Antwoord:

Met de ontwikkelaar is in de overeenkomst afgesproken dat van de 56 appartementen er 20 als bereikbare koop worden uitgevoerd. Hiermee wordt met dit project al een aanzienlijke bijdrage geleverd aan onze woningopgave. Die woningopgave gaat namelijk verder dan alleen het realiseren van sociale huurwoningen. De overeenkomst biedt nog wel ruimte aan de ontwikkelaar om bouwblok C (12 appartementen) alsnog in de verhuur aan te bieden. Hiervoor is een prijsplafond van €800¹ per maand afgesproken.

Vraag:

Is er in de woonvisie een percentage opgenomen van hoeveel sociale huurwoningen er moeten zijn of zouden moeten worden opgenomen in bouwprojecten.

Antwoord:

Nee, de huidige Woonvisie 2017-2021 is gebaseerd op feitelijke aantallen te realiseren woningen. Deze aantallen zijn in de afgelopen 5 jaar ruimschoots gerealiseerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
namens dezen,

H.H.M. de Jongh

¹ Prijspeil ondertekening overeenkomst, september 2022