

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel'	Datum antwoord:	16 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:	N. Bijl / PvdA		
Registratienr.:	24.00413 / Z23002698		

Vraag

- Wat is er gewijzigd in ontwerp (o.a. n.a.v. overleg met de commissie welstand / ruimtelijke kwaliteit) ná presentatie in participatietraject d.d. 1 juni 2022?
- Worden dit formeel 0-op-de-meter woningen?
- Indien een woning NIET onder sociale (koop of huur)norm valt, dan is er ook géén zelfbewoningsplicht. Is er nagedacht hoe we voorkomen dat investeerders deze patiowoningen opkopen?
- De afdracht aan het vereveningsfonds is gelijk aan het verschil in opbrengst per m2 uitteefbaar indien je 40% zou bouwen. Op welk bedrag komen we dan uit?
- Wordt er bij de aanleg meteen voorzien in één of meerdere laadpalen op het publieke deel van de parkeerterreinen?
- Wat moet je je voorstellen bij paaltjes die door de brandweer kapot gereden kunnen worden?

Antwoord

Wijzigingen ontwerp ná presentatie in participatietraject

Na de presentatie in het participatietraject hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden. Op basis van de welstandcommissie en inloopavond zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd, ook zijn er gaande het proces enkele kleine wijzigingen doorgevoerd:

- De weg (aansluiting op Kruisstraat) is ten behoeve van het inrijden van het plangebied iets opgeschoven, zodat er een rechte weg zonder knik ontstaat;
- Kavel 08 heeft een ronding gekregen in de woonkamer in plaats van een rechte muur in een hoek van 45 graden, kleinere ramen aan de wegkant om hinderlijke koplampen te voorkomen, en heeft geen optionele opbouw;
- De dakrand van de hoofdwoningen aan de hofzijde is opgetild vanuit esthetisch oogpunt, dit was 3,15 m op de begane grond en is plaatselijk bij woonkamers/entrees opgetild naar 3,54 m;
- Bestaande bijgebouwen op de perceelgrenzen zijn ingemeten en is het plan op afgestemd;
- Erfafscheidingen zijn uit de aanvraag weggelaten en worden separaat bekeken;
- De ramen aan de achterzijde zijn op dezelfde positie gebleven om privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk te waarborgen;
- Er is iets geschoven met de parkeerplaatsen bij de entree vanuit Kruisstraat;
- De ramen aan de voorzijde van de optionele opbouwen zijn kleiner gemaakt, hierbij is er afgestemd op de ramen aan de achterzijde.

0-op-de-meter woningen

De veertien woningen zullen formeel gezien geen 0-op-de-meter woningen worden, maar Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) woningen. Sinds 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouwprojecten voldoen aan de eisen voor BENG.



Voorkomen opkoping door investeerders

De gemeente Reusel-De Mierden heeft geen beleid rondom het voorkomen van opkoping door investeerders. In de anterieure overeenkomst zijn er wel enkele uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de verkoop en toewijzing van bouwkvavels/projectwoningen:

- Gemeente en initiatiefnemer stellen samen een procedure op als het gaat om loting en toewijzing van het betreffende project. De gemeente heeft de beslissende stem hierin.
- Zijn er meerdere gegadigden met een 1^e voorkeur voor één en dezelfde bouwkvavel/projectwoning, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden.
- Deze loting vindt plaats op een nader te bepalen tijdstip en wordt uitgevoerd door een notaris.
- De gegadigde die als eerste wordt geloot, krijgt de bouwkvavel/projectwoning toegewezen.

De verwachting is dat op basis van deze uitgangspunten en de prijsklasse van de woningen de kans zeer klein is dat de woningen zullen worden opgekocht door investeerders.

Afdracht vereveningenfonds

De afdracht aan het vereveningenfonds is inderdaad het verschil in opbrengst tussen de te realiserende situatie en de situatie waarbij er 40% sociaal gebouwd zou worden. In het geval van Ekkershof wordt er 0% sociaal gebouwd, hierdoor komt de waarde van de grond op €1.155.000. Als op de locatie 40% sociaal gebouwd zou worden dan zou de totale grondopbrengst bij gronduitgifte €1.062.600 bedragen. Dit houdt in dat het verschil tussen de te realiserende situatie en de situatie waarbij er 40% sociaal gebouwd zou worden €92.400 bedraagt. De afdracht aan het vereveningenfonds bedraagt dus €92.400 en is geborgd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Laadpalen publieke parkeerterreinen

Als gemeente hebben wij de afspraak dat de gemeente alle nieuwbouwlocaties aandraagt bij de concessie houder (firma Vattenfall). Vattenfall bekijkt per situatie (per nieuwbouwwijk) of de demografische ontwikkelingen en verwacht autobezit aanleiding geven tot het voorbereiden van één of meerdere laadpalen. Vattenfall heeft één locatie ingepland op de Ekkershof om daar een laadpaal te realiseren. Particuliere laadpalen worden op eigen terrein aangebracht en aangesloten op de elektriciteitsaansluiting van de woning. De aansluitingen zijn hierop berekend. Laadpalen dienen door de toekomstige bewoners zelf aangevraagd te worden. De gemeente Reusel-De Mierden ziet alleen toe op de realisatie van de laadpaal die in het openbaar gebied ingepland is.

Kapot te rijden paaltjes

De naam van deze palen is de zogenaamde 'flexibele paal'. De flexibele verkeerspaal is een nieuw type paal die van hoogwaardig synthetisch materiaal is gefabriceerd. De verkeerspaal is van polyurethaan met een zeer hoge buigweerstand. Indien de brandweer in het gebied moeten zijn dan rijden ze door/over deze flexibele paal heen. Dit type palen geven weliswaar weerstand maar breken niet. Op die wijze kan een tankspuutwagen toch op Ekkershof komen vanaf de Wegekker. Dit type palen is al op meerdere plekken binnen de gemeente Reusel-De Mierden toegepast. Vroeger moest een paal omgeklapt of gedemonteerd worden wat kostbare aanrijdminuten kostten.

