Technische vragen raadsvergadering 20 februari 2025

Bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
GBM	1. In het raadsvoorstel staat een verdeling van doelgroepen, maar wij zien hier geen goedkope koopwoningen tussen, hoeveel goedkope koopwoningen komen er?	Er worden in dit plan geen goedkope koopwoningen gerealiseerd.
	2. Als het antwoord geen is op bovenstaande vraag, waarom zijn er geen goedkope koopwoningen opgenomen in dit plan?	Het woningbouwplan kent inmiddels een lange historie die teruggaat naar 2021. Gelet op de dorpse setting en doorstroming wilde men in Olland woningen van enige omvang. In de onderhandelingen om tot een haalbaar woningbouwplan te komen is er uiteindelijk voor gekozen om in dit plan geen goedkope koopwoningen te realiseren. Er is met name ingezet op het kunnen voldoen aan de sociale huureis van 25% uit de destijds nog geldende Woonvisie 2018. Uitgangspunt van de Woonvisie is het realiseren van een gemixt woningprogramma, waarbij minimaal 25% sociale huur wordt gerealiseerd. De overige categorieën kunnen per project afwijken. Dat is hier ook het geval.
Hart	1. In het raadvoorstel bij 2.2 staat een andere verdeling van segmenten van verschillende type woningen als in bijlage 1 toelichting paragraaf 3.3.3 Wat is de juiste verdeling en hoe verhoudt deze zich tot de doelgroepen verordening.	Onverhoopt sluiten beide passages niet op elkaar aan. In de oorspronkelijke afspraken mochten 8 woningen worden gerealiseerd in de prijscategorie met de bandbreedte ‘hoge middeldure koop – lage dure koop’. Dat betekent concreet dat als de woningen in de

		bovenkant van deze bandbreedte op de markt worden gebracht dat ze in de categorie ‘duur’ landen. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze woningen onterecht als ‘middelduur’ opgenomen. De verdeling die in het raadsvoorstel staat is juist.
	2. In het raadvoorstel staan woningen van €410.000 aangeduid als duur. Er staat: dure koop met gemaximeerde verkoopprijs van € 410.000,-- o.b.v. prijspeil 2024) Klopt dit? In bijlage 1 toelichting paragraaf 3.3.4 staat een bedrag van €355.000. Wat is nu duur en middelduur en goedkoop. En hoe is de verdeling?	Ja. Er zijn verschillende prijspeilen gebruikt. In 2024 is de grens voor middeldure koop verhoogd van € 355.000 naar € 390.000 (nieuwe betaalbaarheidsgrens van het rijk). Woningen boven deze grens vallen in de ‘dure’ categorie. Woningen met een maximale verkoopprijs van € 410.000 vallen daarmee in de dure categorie. De verdeling zoals opgenomen in het raadsvoorstel is de juiste.
D66	1. Zou het college een kaart kunnen maken waarop de locatie van deze ontwikkeling is weergegeven, samen met de twee geitenhouderijen die in dit stuk worden genoemd? Kan daarbij ook een cirkel van twee kilometer rond deze geitenhouderijen worden ingetekend?	Ja, kaartje met locatie en geitenhouderijen is bijgevoegd bij de raadsvragen.
	2. In november 2022 hebben wij technische vragen gesteld (cyclus 15-12-2022, onderwerp Wvg-locatie in Schijndel) over het onderzoek naar de verhoogde kans op longontsteking bij bewoners binnen een straal van twee kilometer van een geitenhouderij. Destijds was de boodschap dat het onderzoek nog liep. Wat is de huidige stand van zaken? Zijn er inmiddels tussenresultaten bekend?	Ja. Het RIVM heeft onlangs de resultaten van het nieuwste onderzoek bekendgemaakt (VGO-III) dat bevestigt dat er een aantoonbaar verband is tussen het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij en het risico op longontsteking.
	3. Bent u bekend het met het volgende nieuwsbericht en het daarbij behorende onderzoek (Jaarlijks tot 100 extra doden door longontsteking bij geitenboerderijen) hierin wordt aangegeven dat er dat er “*een consistent, aantoonbaar verband’ is tussen het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij en het risico op longontsteking”* Zijn de resultaten van	Ja, dat is bekend. Het onderzoek is op dit moment echter geen reden om het woningbouwplan Pastoor Smitsstraat 36 te Olland te herzien. Het rapport bevestigt de bevindingen van de eerdere onderzoeken VGO I en II.

	dit onderzoek reden om de plannen op pastoor Smit straat te herzien? Zo nee waarom niet?	Er moet nog veel nader worden onderzocht en er zijn ook (nog) geen landelijke voorzorgsmaatregelen genomen. Daarbij wordt de kortste afstand van woningen tot de geitenhouderijen met het plan niet verkleind en mogen de huidige geitenhouderijen in Brabant niet uitbreiden. Bovendien gaat de woningbouwprogrammering uit van het inzetten op woningbouwplannen in alle kernen van Meierijstad om daarmee de behoefte per kern in te kunnen vullen. Bij de voorbereiding van het plan (2021) is een integrale afweging gemaakt, waarbij alle belangen gewogen zijn. Het gezondheidsbelang is afgewogen tegen de belangen van o.a. volkshuisvestelijke, sociale, maatschappelijke en financieel-economische aard. De woningbouw in Olland heeft de afgelopen jaren op slot gezeten en dit heeft belangrijke gevolgen voor de leefbaarheid en de voorzieningen van een kern. Dit woningbouwplan zorgt ervoor dat de woningbouw in Olland, met name voor de doelgroepen, een flinke impuls krijgt. De ontwikkelingen rondom geitenhouderijen worden nauwgezet gevolgd.
	4. In de 'Memo Woningbouwinitiatieven Geitenhouderijen' staat dat alleen medewerking wordt verleend aan kleinschalige woningbouwprojecten van maximaal 11 woningen (en dus niet 12 zoals in bijlage 1 wordt vermeld). Was of is het een optie om in eerste instantie slechts 11 woningen te ontwikkelen, totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van het	Het is niet gewenst om in eerste instantie slechts 11 woningen te bouwen. Er is juist gekozen voor enige schaalgrootte om te zorgen voor een goede mix van woningen voor de doelgroepen en een duurzaam, robuust plan met een goede verkaveling, infrastructuur waterberging en voldoende groen.

	verhoogde risico op longontstekingen? Zo nee, waarom niet? Zo ja waarom is daar dan toch niet voor gekozen? Bijlage: Memo woningbouwinitiatieven geitenhouderijen	Bovendien heeft gefaseerd bouwen belangrijke impact op m.n. capaciteit, efficiency en de haalbaarheid van het plan.
	5. Betekent het feit dat er nu medewerking wordt verleend aan een bouwproject van 32 woningen dat de uitgangspunten van de bovengenoemde memo niet langer van toepassing zijn? En zo ja, wordt er dan een nieuwe memo opgesteld?	Nee, de uitgangspunten van de 'memo Woningbouwinitiatieven Geitenhouderijen' blijft van toepassing. De bijzondere situatie van de kern Olland, waarbij zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde een geitenhouderij gevestigd is waarvan de 2 kilometer contour over de hele kern ligt, zou betekenen dat er nog jarenlang niet gebouwd kan worden met alle gevolgen voor o.a. de leefbaarheid en voorzieningenniveau van de kern. Er is immers geen alternatieve locatie waar de geitenproblematiek geen rol speelt. Dit heeft een belangrijke rol gespeeld bij de integrale afweging. Sociale, maatschappelijke en volkshuisvestelijke onderwerpen zijn zwaarder meegenomen in de weging.
	6. In de bijlage op pagina 68 wordt gesteld dat er geen kwetsbare doelgroepen in de woningen worden gehuisvest. In de memo zelf worden geen specifieke groepen genoemd, maar alleen gebouwen waar zij verblijven, zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen. Klopt het dat hiermee kinderen en mensen die zorg nodig hebben worden bedoeld? Zo nee, welke groepen mensen vallen dan onder definitie kwetsbare doelgroepen?	Onder de kwetsbare doelgroepen vallen o.a. ouderen (> 65 jaar), jonge kinderen (< 2 jaar), mensen met een verzwakt immuunsysteem, rokers en ziekenhuispatiënten.
	7. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat er geen mensen die onder de definitie van ‘kwetsbare doelgroepen’ vallen, in deze woningen worden gehuisvest?	Het plan voorziet alleen in de bouw van woningen. Gebouwen waarin kwetsbare groepen gehuisvest worden zoals verpleeghuizen zijn niet in het plan opgenomen. Daarnaast geldt er een actieve informatieplicht.

		De initiatiefnemer is duidelijk geïnformeerd over de risico's die kunnen voortvloeien uit het bouwen van woningen binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij. Daarbij is er in de overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten een kettingbeding opgenomen over het informeren en delen van genoemd risico met bewoners, kopers, huurders en opvolgende verkrijgers. Op basis daarvan kan men een eigen afweging maken om de woning te aanvaarden.
	8. In de stukken kunnen we lezen dat de *'initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. De risico's zullen ook bekend gemaakt worden aan de eindgebruikers.'* Kunt u ons een kopie van deze verklaring sturen? Daarnaast ontvangen we graag meer informatie over hoe de eindgebruikers/bewoners hierover worden geïnformeerd.	Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst met die de initiatiefnemer is gesloten. In de overeenkomst is het feit dat het plan is gelegen binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen, dat dit gevolgen / risico's met zich meebrengt t.a.v. de realisatie van het woningbouwplan en dat de initiatiefnemer deze moet aanvaarden, opgenomen in zowel de overwegingen en als kettingbeding. Daarnaast maakt de bijlage Verklaring geitenhouderijen van de gemeente Meierijstad integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst. Deze verklaring is apart ondertekend door de initiatiefnemer. Een kopie van de Verklaring geitenhouderijen is bijgevoegd bij de raadsvragen.
	9. Betekent de aanvaarding van het (gezondheids)risico door de initiatiefnemer ook dat hij aansprakelijk is als eindgebruikers gezondheidsklachten ontwikkelen als gevolg van de nabijheid van de	Ja. En als gemeente hebben we een zorgplicht. Maar dat geldt altijd en overal binnen Meierijstad.

	geitenhouderijen? Zo ja, geldt deze aansprakelijkheid ook voor eventuele nieuwe bewoners na verkoop van een woning?	
	10. Waarom is in de kanttekeningen niet vermeld dat zich nabij deze locatie twee geitenhouderijen bevinden, terwijl er beleid is om voorzichtig om te gaan met woningbouw in dergelijke gebieden?	Dit is aangevuld in het raadsvoorstel.
	11. In de PPP-scan scoort dit plan neutraal op gezondheid. Hoe is dat mogelijk, gezien de nabijheid van twee geitenhouderijen en het verhoogde risico op longontstekingen in dit gebied? Zou deze score niet de afweging van het college, zoals beschreven op pagina 64 tot en met 68 van de toelichting, moeten weerspiegelen? En zo ja,? Kan er dan een geüpdatete PPP-scan worden toegevoegd waarin deze factoren zijn meegenomen?	Een update van de PPP-scan is helaas niet mogelijk omdat de site niet meer in gebruik is. Daarom is de tekst in het raadsvoorstel onder duurzaamheid aangepast. Het plaatje is om verwarring te voorkomen verwijderd.
	12. Zou een eerste stap in het informeren van de eindgebruikers over dit gezondheidsrisico niet zijn om dit expliciet te vermelden in het raadsstuk?	Dat is met het plaatsen van de kanttekening en het aanvullen onder het kopje duurzaamheid gebeurd.