

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 74-2022
Datum : 12 mei 2022
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : R.Donderwinkel
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen fracties CDA, D66, GemeenteBelangen en Progressieve Partij inzake Bestemmingsplan Kern De Heurne, herziening 2022

Aanleiding:

Vragen van de Gemeenteraad over het bestemmingsplan Kern De Heurne, herziening 2022.

Inhoud mededeling:

Hieronder de schriftelijke reactie op de gestelde vragen over het bestemmingsplan Kern De Heurne, herziening 2021 van het CDA, D66, Gemeentebelangen en de PP.

De CDA fractie heeft de volgende vragen;

De meest linkse woning in het WG van 10 is aangrenzend aan het gebied (3856) met de nummers 3858, 3864, 3863 , 2460 enz.

- Wie is de eigenaar van genoemde gronden (3856)?
Antwoord:
Dit is particulier eigendom.
- Wat is het fingerende bestemmingsplan van dit perceel ?
Antwoord:
Het vigerende bestemmingsplan is Kern De Heurne 2010 met de bestemming, enkel bestemming recreatie - verblijfsrecreatie
- Is dit ook een locatie welke geschikt is voor woningbouw, nu, of in de toekomst ?
Antwoord:
Het is een potentiële inbreidingslocatie, maar we hebben daar in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek naar gedaan
- Bent u bereid om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van woningbouw in genoemd gebied ?
Antwoord:
Verdere uitbreiding/inbreiding van de woningbouw is op dit moment niet aan de orde.
- Is de genoemde woning bij woningbouwplannen op genoemd perceel geen “ obstakel “, nu of in de verre toekomst , om een goede en veilige aan- c.q. ontsluiting te kunnen maken op bestemming verkeer in het voorliggende plangebied ?
Antwoord:
Deze vraag is nu niet aan de orde.

De 2 gerealiseerde Uuthuskes zijn die onderdeel van de 18 percelen , m.a.w. kunnen er maximaal 16 woningen gerealiseerd worden zolang de Uuthuskes in het plangebied staan ?

Antwoord:

Naast de 2 Uuthuskes kunnen er nog 16 woningen worden gerealiseerd. Indien de uuthuskes weg zijn kunnen hier dus nog 2 woningen worden gerealiseerd

Hoewel niet expliciet onderdeel van het voorliggende voorstel toch enkele vragen over de uitgifte van de 18 bouwpercelen

- Waarom gefaseerde uitgifte, verspreid over 3 of 4 jaar ?

Antwoord:

We gaan uitgeven naar aanleiding van de vraag.

- Is gezien de woningbehoefte een vlottere uitgifte niet wenselijk ?

Antwoord:

We gaan uitgeven naar aanleiding van de vraag.

- Hoe, en door wie worden de gronden uitgegeven , in eigen beheer of via een ontwikkelaar bijvoorbeeld.

Antwoord:

Gronduitgifte zal in eerste instantie worden uitgegeven door de gemeente.

- Wordt met de uitgifte rekening gehouden met sociale betrokkenheid van de aspirant koper met de (omgeving) kern De Heurne

Antwoord:

Het idee is om, binnen de mogelijkheden die de wet hier toe biedt, zoveel mogelijk de lokale markt te bedienen

Fractie D66

Schriftelijke vragen Herziening bestemmingsplan De Heurne

1. In 2010 is er overleg geweest direct met inwoners, in 2021 alleen via Heurns Belang. Zijn omwonenden direct geïnformeerd over het hernieuwde plan en de wijzigingen t.o.v. 2010?

Antwoord:

Er is in samenspraak met Heurns Belang een klankbordgroep samengesteld, waarin veel direct aanwonende zitting hebben genomen.

2. De spelregels voor materiaalgebruik schrijft traditionele materialen als baksteen voor. Waarom wordt hier niet meer ruimte gegeven voor hedendaags biobased bouwen?

Antwoord:

Alhoewel geen specifieke bouwstijl wordt nagestreefd, is de Heurnse typologie leidend.

Vandaar de keuze voor deze materialen.

3. Op pagina 16 van de Toelichting staat bij de ambitie van Provincie Gelderland dat alle nieuwbouwwoningen zo circulair mogelijk gebouwd worden. Hoe wordt hierop gestuurd in dit bestemmingsplan?

Antwoord:

Ook hier geldt dat geen specifieke bouwstijl wordt nagestreefd, is de Heurnse typologie leidend. Vandaar de keuze voor deze materialen die staan in de beeldkwaliteitsparagraaf en verder niet in de regels.

4. De Uuthuskes verdwijnen na het aflopen van de tijdelijkheid. Deze waren uitsluitend bedoeld voor mensen met een sociale en/of maatschappelijke binding met een van de kleine kernen. Hoe wordt in het onderliggende plan rekening gehouden met voorrang voor mensen met een sociaal en/of maatschappelijke binding met de Heurne?

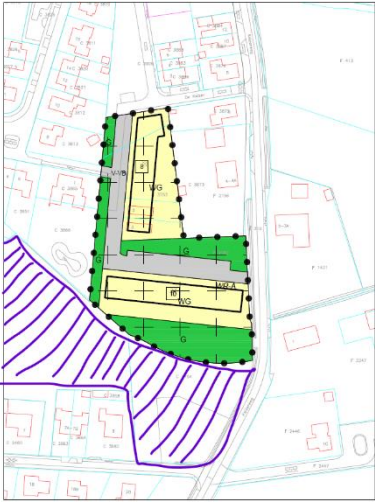
Antwoord:

Het idee is om, binnen de mogelijkheden die de wet hier toe biedt, zoveel mogelijk de lokale markt te bedienen

5. In het voorstel wordt aangegeven dat er in afstemming met het Waterschap een waterparagraaf in het plan is opgenomen. Hoe wordt in dit plan in andere maatregelen rond klimaatadaptatie, maar ook groene inpassing en biodiversiteit voorzien?

Antwoord:

Het inrichtingsplan voor de groenstroken moeten gaan zorgen voor een groene inpassing en biodiversiteit en het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd en geloosd op eigen terrein en bij de bestrating afgevoerd naar groenstroken en de wadi.

GemeenteBelangen	1. Voorstel bp Kern Heurne
1	<i>Als we de plattegrond van De Heurne bekijken, blijft er na realisatie van het voorgestelde bestemmingsplan nog een mogelijk bouwvlak over ten zuidenwesten van dit bestemmingsplan. Waarom wordt dit gedeelte niet gelijk in ontwikkeling meegenomen?</i> 

Antwoord:

Verdere uitbreiding/inbreiding van de woningbouw is op dit moment niet aan de orde.

1. Doelgroep. Er staat: *"...wordt in de herziening van het bestemmingsplan gewerkt met globale woonbestemmingen. Hierdoor kan er flexibel meegewerkt worden middels verlening van een omgevingsvergunning als er verschillende woningtypen worden aangevraagd. Een belangrijk uitgangspunt is dat wordt ingezet op betaalbare woningen voor jongeren en levensloopbestendige huisvesting van (jonge) senioren."*

Op welke wijze wordt gegarandeerd dat er daadwerkelijk voor deze doelgroepen wordt gebouwd? Wat gebeurt er bijv als een aanvraag voor duurdere woningen komt?

Antwoord:

De gemeente heeft zelf de hand in de uitgifte van de bouw kavels. De gemeente zal derhalve privaatrechtelijk sturen op de te bouwen woningtypes.

2. De grondexploitatie wordt geschat op een batig saldo van 400.000, kunnen we een deel van die gelden ten goede laten komen aan de betaalbaarheid, bijvoorbeeld een lagere grondprijs voor (rij-)woningen

Antwoord:

In de nog aan uw raad voor te leggen grondexploitatie, wordt de grondprijs voor rijenwoningen met € 5,-/m² verlaagd ten opzichte van de tot nu toe gehanteerde grondprijs.

3. Het oorspronkelijke plan stamt van 2010, is er voldoende aandacht voor circulair en energieneutraal bouwen zoals dat heden ten dage gebruikelijk is. Er zijn de afgelopen 12 jaar nogal ontwikkelingen geweest.

Antwoord:

Er dient gebouwd te worden volgens het geldende bouwbesluit waarin sinds 1 januari 2021 de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) zijn verwerkt.

4. Biedt de opzet van maximaal 3 woningen in een rij (zie pagina 12 plan) wel de mogelijkheid van betaalbare starterswoningen. Voor de groene kamer waren 11 woningen in een rij al 230.000? Is gestapelde bouw mogelijk in dit plan?

Antwoord:

Nee, is niet mogelijk.

5. Welke maatregelen zijn er nodig/mogelijk om te voorkomen dat de woningen snel voor een hogere prijs worden doorverkocht? Worden deze overwogen?

Antwoord:

Bij de gronduitgifte worden zelfbewoningsplichten en antispeculatiebedingen gehanteerd.

6. Kan de gemeente bevorderen dat er sociale huurwoningen of wooncoöperatiewoningen in dit gebied worden gebouwd? Zo ja, op welke wijze?

Antwoord:

Er zijn in dit plangebied geen huurwoningen voorzien.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:



Vragen CDA fractie vaststellen bestemmingsplan kern De Heurne ,
(behandeling 10 mei in beeldvormende raad)

De CDA fractie heeft de volgende vragen;

_ De meest linkse woning in het WG van 10 is aangrenzend aan het gebied (3856) met de nummers 3858, 3864, 3863 , 2460 enz.

- Wie is de eigenaar van genoemde gronden (3856)?
- Wat is het fingerende bestemmingsplan van dit perceel ?
- Is dit ook een locatie welke geschikt is voor woningbouw , nu, of in de toekomst ?
- Bent u bereid om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van woningbouw in genoemd gebied ?
- Is de genoemde woning bij woningbouwplannen op genoemd perceel geen “ obstakel “, nu of in de verre toekomst , om een goede en veilige aan- c.q. ontsluiting te kunnen maken op bestemming verkeer in het voorliggende plangebied ?

_ De 2 gerealiseerde Uuthuskes zijn die onderdeel van de 18 percelen , m.a.w. kunnen er maximaal 16 woningen gerealiseerd worden zolang de Uuthuskes in het plangebied staan ?

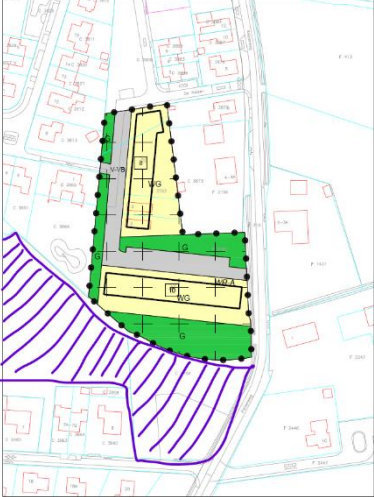
_ Hoewel niet expliciet onderdeel van het voorliggende voorstel toch enkele vragen over de uitgifte van de 18 bouwpercelen

- Waarom gefaseerde uitgifte , verspreid over 3 of 4 jaar ?
- Is gezien de woningbehoefte een vlottere uitgifte niet wenselijk ?
- Hoe, en door wie worden de gronden uitgegeven , in eigen beheer of via een ontwikkelaar bijvoorbeeld.
- Wordt met de uitgifte rekening gehouden met sociale betrokkenheid van de aspirant koper met de (omgeving) kern De Heurne

Fractie D66

Schriftelijke vragen Herziening bestemmingsplan De Heurne

1. In 2010 is er overleg geweest direct met inwoners, in 2021 alleen via Heurns Belang. Zijn omwonenden direct geïnformeerd over het hernieuwde plan en de wijzigingen t.o.v. 2010?
2. De spelregels voor materiaalgebruik schrijft traditionele materialen als baksteen voor. Waarom wordt hier niet meer ruimte gegeven voor hedendaags biobased bouwen?
3. Op pagina 16 van de Toelichting staat bij de ambitie van Provincie Gelderland dat alle nieuwbouwwoningen zo circulair mogelijk gebouwd worden. Hoe wordt hierop gestuurd in dit bestemmingsplan?
4. De Uuthuskes verdwijnen na het aflopen van de tijdelijkheid. Deze waren uitsluitend bedoeld voor mensen met een sociale en/of maatschappelijke binding met een van de kleine kernen. Hoe wordt in het onderliggende plan rekening gehouden met voorrang voor mensen met een sociaal en/of maatschappelijke binding met de Heurne?
5. In het voorstel wordt aangegeven dat er in afstemming met het Waterschap een waterparagraaf in het plan is opgenomen. Hoe wordt in dit plan in andere maatregelen rond klimaatadaptatie, maar ook groene inpassing en biodiversiteit voorzien?

GemeenteBelangen	1. Voorstel bp Kern Heurne
1	<i>Als we de plattegrond van De Heurne bekijken, blijft er na realisatie van het voorgestelde bestemmingsplan nog een mogelijk bouwvlak over ten zuidenwesten van dit bestemmingsplan. Waarom wordt dit gedeelte niet gelijk in ontwikkeling meegenomen?</i> 

Bestemmingsplan “Kern De Heurne, herziening 2021.
Vragen PP

1. Doelgroep. Er staat: *“...wordt in de herziening van het bestemmingsplan gewerkt met globale woonbestemmingen. Hierdoor kan er flexibel meegewerkt worden middels verlening van een omgevingsvergunning als er verschillende woningtypen worden aangevraagd. Een belangrijk uitgangspunt is dat wordt ingezet op betaalbare woningen voor jongeren en levensloopbestendige huisvesting van (jonge) senioren.”*
Op welke wijze wordt gegarandeerd dat er daadwerkelijk voor deze doelgroepen wordt gebouwd? Wat gebeurt er bijv als een aanvraag voor duurdere woningen komt?
2. De grondexploitatie wordt geschat op een batig saldo van 400.000, kunnen we een deel van die gelden ten goede laten komen aan de betaalbaarheid, bijvoorbeeld een lagere grondprijs voor (rij-)woningen
3. Het oorspronkelijke plan stamt van 2010, is er voldoende aandacht voor circulair en energieneutraal bouwen zoals dat heden ten dage gebruikelijk is. Er zijn de afgelopen 12 jaar nogal ontwikkelingen geweest.
4. Biedt de opzet van maximaal 3 woningen in een rij (zie pagina 12 plan) wel de mogelijkheid van betaalbare starterswoningen. Voor de groene kamer waren 11 woningen in een rij al 230.000? Is gestapelde bouw mogelijk in dit plan?
5. Welke maatregelen zijn er nodig/mogelijk om te voorkomen dat de woningen snel voor een hogere prijs worden doorverkocht? Worden deze overwogen?
6. Kan de gemeente bevorderen dat er sociale huurwoningen of wooncoöperatiewoningen in dit gebied worden gebouwd? Zo ja, op welke wijze?