Technische vraag

Door	R. Mathijsen (PvdA-GroenLinks)	Portefeuillehouder	J. van Burgsteden
Kopie aan	Raad (via griffie)		
Volgnummer	24-018		
Zaaknummer	2551117		

Datum	Datum antwoord	Bijlage(n)
15 maart 2024	19 maart 2024	

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling Bp 'Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel'

Beste heer Mathijsen,

Uw vragen van 15 maart 2024 kunnen wij als volgt beantwoorden:

Onderstaande vragen vanuit de fractie PvdA-GroenLinks:

1. Waarom wordt bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen (inbreidingslocaties) altijd gekozen voor vrijstaande woningen?
2. Waarom is in deze plannen geen kwantitatieve onderbouwing opgenomen vanuit het woningbouwprogramma (dus in getallen en afgezet tegenover de doelstelling van 25% sociaal enz.), zoals dat bij Bestemmingsplan De Grote Braeck wel is gedaan in de toelichting op p. 65?
3. Waarom is de leidende onderbouwing meestal (sowieso in 3 bestemmingsplannen) gebaseerd op doorstromers als doelgroep (ouderen die doorstromen) (Voorbeelden: Teeuwishoek, Hopstraat, Herziening Bunderstraat 107 (alle in Schijndel); Kleine Heisteeg 3 en 3A, Sint-Oedenrode)?
4. Is deze doorstroming aantoonbaar in cijfers?
5. Kunt u aangeven hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot de doelstellingen vanuit het woningbouwprogramma?

Antwoord:

1. Waarom wordt bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen (inbreidingslocaties) altijd gekozen voor vrijstaande woningen?

Per planlocatie wordt een afweging gemaakt welk type woningen en welk aantal woningen hier passend is. Dit is afhankelijk van de locatie wat voor woningbouwprogramma passend. Het is dus niet zo dat er altijd wordt gekozen voor vrijstaande woningen. Bij dit specifieke plan is vanwege de ligging van het plangebied en het belang van het behoud van het groene karakter gekozen voor

het huidige stedenbouwkundige ontwerp. Een gedeelte van de grond wordt overgedragen aan de gemeente. Hierdoor is het gedeelte waar gebouwd kan worden beperkt. Deze locatie kan zowel georiënteerd worden op de Teeuwishoek als de Verdistraat. In dit geval is gekozen voor één woning aan de Teeuwishoek en één woning aan de Verdistraat. De hoofdgebouwen grenzen niet direct aan elkaar (wel via de aanbouw, garage) en zijn daarom vrijstaande woningen.

2. Waarom is in deze plannen geen kwantitatieve onderbouwing opgenomen vanuit het woningbouwprogramma (dus in getallen en afgezet tegenover de doelstelling van 25% sociaal enz.), zoals dat bij Bestemmingsplan De Grote Braeck wel is gedaan in de toelichting op p. 65?

Bij het bestemming Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel gaat het om het toevoegen van 241 woningen. Hierbij heeft het echt meerwaarde om dat in de toelichting uitgewerkt te hebben in een tabel zodat duidelijk wordt hoeveel in welke categorie wordt gebouwd en hoe zich dat verhoudt tot de Woonvisie. De kwantitatieve uitwerking van twee woningen in de vorm van een vergelijkbare tabel heeft geen meerwaarde. Hier is kwalitatief onderbouwd voor welk woningtype is gekozen. Daarnaast is de aangehaalde norm van 25 procent sociale huur niet van toepassing op plannen met minder dan 4 woningen.

3. Waarom is de leidende onderbouwing meestal (sowieso in 3 bestemmingsplannen) gebaseerd op doorstromers als doelgroep (ouderen die doorstromen) (Voorbeelden: Teeuwishoek, Hopstraat, Herziening Bunderstraat 107 (alle in Schijndel); Kleine Heisteeg 3 en 3A, Sint-Oedenrode)?

Dit is afhankelijk van het specifieke plan en het woningtype wat wordt gerealiseerd. In het geval van Teeuwishoek gaat het om het toevoegen van twee woningen die de voorzieningen op de begane grond hebben. Dit zijn woningen die uitermate geschikt zijn voor senioren. Bij de doelgroep senioren is er een grote kans dat er sprake is van doorstromers en dat ze bij verhuizing een woning achterlaten welke beschikbaar komt. Het is echter niet zo dat de woningen exclusief verkocht worden aan deze doelgroep. Dus de onderbouwing is hier ook niet op gebaseerd. De onderbouwing in het bestemmingsplan wordt bepaald door het type woningen dat wordt gerealiseerd.

4. Is deze doorstroming aantoonbaar in cijfers?

De doorstroming is iets wat alleen achteraf te bepalen is. Er wordt een bepaald woningtype gerealiseerd maar welke mensen hier uiteindelijk komen wonen is nog niet bekend. Of er daadwerkelijk doorstroming plaatsvindt hangt mede af van de specifieke woonsituatie van de kopers. Hier zijn per project geen gegevens van beschikbaar.

5. Kunt u aangeven hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot de doelstellingen vanuit het woningbouwprogramma?

Dit wordt per bestemmingsplan gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

J. van Burgsteden