

Partij Nieuw Laarbeek
Mariastraat 9
5735 EW AARLE-RIXTEL

Gemeente Laarbeek
Koppelstraat 37
Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk
0492 469 700
gemeente@laarbeek.nl
www.laarbeek.nl
IBAN: NL91 BNGH 0285 0007 21

datum:	8 november 2018	uw brief:	22 oktober 2018	kenmerk:	2294-2018:620849
verzonden op:	12 november 2018	zaaknummer:	2294-2018	bijlage(n):	n.v.t.
onderwerp:	Beantwoording vragen PNL m.b.t. project Tiny Houses	behandeld door:	J. van Wetten	afschrift:	Raads- en commissieleden

Geachte heer Heijmans,

Per brief van 22 oktober 2018 heeft de fractie Partij Nieuw Laarbeek ons college een aantal vragen voorgelegd met betrekking tot de realisatie van tien Tiny Houses in het plan De Hopman in Aarle-Rixtel. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Wat zijn de genoemde voorwaarden waaronder het college bereid is om medewerking aan het plan te geven?

Deze voorwaarden hebben met name betrekking op het gebruik en het onderhoud van de openbare ruimte, de instandhoudingsverplichting van de groene buffer (tussen de Tiny Houses en aanliggende percelen), de maximale hoogte van de woningen en het vastleggen van evaluatiemomenten.

Waarom, op welke gronden en wanneer heeft het college de Stichting toestemming gegeven om af te wijken van het lotingsysteem?

Het lotingsysteem ziet toe op regels voor de uitgifte van bouw kavels en starterswoningen. Uit de regels valt op te maken dat deze van toepassing zijn indien de gemeente gronden ter verkoop aanbiedt. In het geval van De Hopman is van grondverkoop geen sprake. De gronden worden voor een bepaalde periode verpacht. De lotingsregels zijn niet van toepassing en dus is toestemming voor afwijking niet aan de orde.

Zijn er door het college ná 6 maart jl. nog nadere afspraken gemaakt met de Stichting waardoor de termijn van bewoning verruimd is van 10 jaar naar 15 jaar? En zijn er door het college ook nog nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van het gebruik van de gronden aan de Jan van Rixtelstraat?

Zo ja: wanneer zijn deze afspraken gemaakt en waarom is de gemeenteraad daar niet over geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief of toezending van het collegebesluit?

Zo nee: op welke gesprekken en/of informele toezeggingen heeft de Stichting haar openbare informatie aan belangstellenden gebaseerd?

Het college is ná 6 maart (besluit college tot medewerking aan verzoek) geconfronteerd met het feit dat hypotheekverstrekkers niet akkoord gaan met een pachttermijn van 10 jaar. Hierover is ambtelijk en bestuurlijk gesproken met de stichting. Het college heeft pas recent een definitief besluit genomen over het verlengen van de pachttermijn naar 15 jaar, maar in het voornoemd overleg was wél al de bereidheid uitgesproken om het vanuit een positieve grondhouding in overweging te nemen. De mededeling op de website van de Stichting Tiny Houses Laarbeek is derhalve prematuur geweest. Tegelijkertijd is het begrijpelijk dat de stichting juist in dit stadium zoveel mogelijk klare wijn probeert te schenken in de richting van de kandidaat-kopers.

Geldt het verstrekken van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) voor alle woonprojecten in Laarbeek?

De Stichting (Tiny Houses Laarbeek) is vrij om aanvullende voorwaarden te stellen aan inschrijving. Het is niet vreemd dat een beoogde woongemeenschap met een duurzaam-idealistische grondslag eisen stelt of wensen heeft ten aanzien van de toekomstige bewoners. Wonen in een duurzame eco-buurt is immers niet geheel vrijblijvend en vergt meer van de sociale cohesie dan in een reguliere woonbuurt. Men is meer op elkaar aangewezen. Overigens, het verstrekken van een verklaring KAN onderdeel uitmaken van de procedure, aldus de website.

Er is in dit verband een parallel te trekken met de Stichting 55+. In het recente verleden was de Stichting 55+ o.a. actief in de gemeente Laarbeek. Inschrijving was noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor een gelijkvloerse seniorenwoning van de stichting en enkel mogelijk door personen van 55 jaar of ouder. SIR 55+ heeft seniorenwoningen gerealiseerd in De Beekse Akkers (Jan van Amstelstraat). Het is dus niet ongebruikelijk dat in de volkshuisvesting actieve stichtingen, regels stellen om in aanmerking te kunnen komen voor een woning teneinde een groep gelijkgestemden te organiseren. Overigens, in de geschiedenis van de volkshuisvesting bestaan hiervan talloze voorbeelden. Denk aan sociale, ideologische, religieuze of financiële woongroepen en communes.

Waarom wordt aan de inschrijver verplicht gesteld om zich in te zetten voor het bevorderen van mogelijkheden tot het realiseren van Tiny Houses (elders?) in Laarbeek?

Is dit ook gebruikelijk als iemand een starterswoning koopt uit een project starterswoningen?

Is dit niet in strijd met het lotingssysteem van Laarbeek?

In de voorwaarden wordt uiteengezet wat wordt verstaan onder deze verplichting: het actief participeren in het bevorderen van de voortgang van het project 'De Hopman' en bijdragen aan het mogelijk maken van duurzaam wonen. De bedoeling van deze bepaling is duidelijk: het creëren van groepsgevoel en voorkomen dat vanuit de stichting één of slechts enkele initiatiefnemers alle lasten en werkzaamheden dragen.

Komen de kosten voor het aanleggen van genoemde regenwateropvang ook voor rekening van de bewoners van het plan De Hopman?

De aanleg van de regenwaterretentie wordt inderdaad verrekend in de pachtvergoeding richting gemeente.

Voldoet de ondergrondse elektrakabel om de tien woningen ook in de winter (bij minder zonkracht voor de zonnepanelen) van voldoende elektra te voorzien voor bijvoorbeeld de warmtevoorziening in de tien woningen?

Moet hiervoor een andere kabel gelegd worden en moet hiervoor de straat opgebroken worden?

Komen dan deze kosten ook voor rekening van het project i.c. de bewoners van het project?

De tien Tiny Houses worden met individuele huisaansluitingen voorzien van elektra en aangesloten op de hoofdleiding in de Jan van Rixtelstraat. De Jan van Rixtelstraat hoeft niet te worden opgebroken. Groot voordeel van de Tiny Houses is dat de energievraag van de woningen - o.a. door het gebruik van zonnepanelen - betrekkelijk laag is.

Worden er kleine schuurtjes bijgebouwd voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen en tuinmeubelen, of plek voor het sorteren van afvalstromen? Op de tot nu toe gepubliceerde tekeningen is hier niets van te zien.

Bergingen en containeropstelplaatsen behoren tot de uitwerking van het plan. De gepubliceerde tekeningen bevatten de hoofdlijn.

Gaan de bewoners, ieder voor zich, hun eigen stukje grond huren waar alleen de woning staat en blijft de rest van het terrein openbaar terrein, of wordt het gehele terrein verhuurd aan alle bewoners gezamenlijk?

Enkel de footprint van de woning wordt verpacht. De overige gronden binnen het perceel blijven openbaar terrein en openbaar toegankelijk.

Het terrein blijft zo groen en open mogelijk. Wil dit zeggen dat op het terrein niet geparkeerd mag worden en dat de bewoners aan de Jan van Rixtelstraat moeten parkeren?

Als er op het terrein parkeerplaatsen gerealiseerd worden komen deze kosten dan voor rekening van het project i.c. de bewoner?

Ter hoogte van de huidige toegangspoort naar het voormalig scoutingterrein worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aangezien het merendeel van de Tiny Houses door één persoon bewoond zal worden, is een parkeernorm van 1,8 meer dan voldoende. De aanlegkosten van deze parkeerplaatsen worden verrekend in de pachtvergoeding richting gemeente.

Wat zijn de kosten voor het bouwrijp en woonrijpmaken van het project De Hopman? Graag een overzicht. Komen deze kosten allemaal voor rekening van de bewoners van de tien Tiny Houses?

Op de volgende pagina treft u het overzicht aan van de kosten die worden gemaakt om het voormalig scoutingterrein bouw- en woonrijp te maken voor Tiny Houses. Zoals u ziet gaat het om een relatief bescheiden investering (€ 45.000,00 exclusief BTW) die volledig wordt omgeslagen naar een door de pachters maandelijks te betalen pachtcanon. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit overzicht nog in beweging kan komen. Stel dat in overleg met de omwonenden nog extra groen wordt toegevoegd om de privacy op sommige plekken beter te kunnen waarborgen (bijvoorbeeld in de vorm van leilinden), dan drukken deze kosten aanvullend op de begroting.

Tiny Houses - De Hopman - Aarle Rixtel

egaliseren				€ 1.000,00
opruimen groen, puin				€ 2.000,00
p-vakken aanbrengen	180	m2	€ 25,00	€ 4.500,00
asfalt verwijderen	137	m2	€ 19,00	€ 2.603,00
aanbrengen klinkers	137	m2	€ 45,00	€ 6.165,00
Bodemonderzoeken				€ 2.915,00
aanbrengen groen	40	m1	€ 12,00	€ 480,00
aanbrengen huisaansluitingen	10	st	€ 375,00	€ 3.750,00
riool	50	m1	€ 45,00	€ 2.250,00
openbare verlichting	2	st		€ 2.400,00
				€ 28.063,00
akW&R	17	%		€ 4.770,71
				€ 32.833,71
onvoorzien (tbv hwa voorziening)				€ 2.000,00
				€ 34.833,71 excl btw
Engineering kosten				€ 10.000,00
			Totaal	€ 44.833,71

Voor vragen over het onderwerp verwijzen we u naar de heer Joan van Wetten, afdeling Beleid & Projecten (0492-469 883).

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
De burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden

De gemeentesecretaris van Laarbeek



M.J.M. Meertens

