

Omschrijving	Aankruisen wat van toepassing is
Schriftelijke vragen (art. 44 RvO)	
Technische vragen	x

Onderwerp: Bestemmingsplan Hemelrijk Puiflijk

Vragen:

- 1. Het gaat hier om een globaal bestemmingsplan. Hiermee wordt de schets zoals weergegeven in de beslisnota planologisch niet geborgd. Dit betekent dat het mogelijk is dat de initiatiefnemer andere plannen indient dan wordt beoogd. Dit kan zowel tijdens de initiatieffase als na realisatie door toekomstige bewoners. Hierdoor kunnen ongewenste situaties zich voordoen. Bouwvergunning passend binnen dit zeer ruime bestemmingsplan moeten dan door uw college worden afgegeven. Hoe wordt geborgd dat het beoogde stedenbouwkundig plan ook daadwerkelijk wordt ingediend?**

Initiatiefnemer is al in een zeer ver stadium met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het plan is inmiddels diverse malen met het projectteam van de gemeente besproken. In de uitwerking is de beoogde stedenbouwkundige opzet op een juiste manier meegenomen. Initiatiefnemer is voornemens z.s.m. na onherroepelijk bestemming in verkoop te gaan zodat in 2022 met de bouw kan worden gestart.

Mocht de initiatiefnemer in het uiterste geval een omgevingsvergunning indienen met een ander plan dan reeds uitgewerkt dan zal de adviseur ruimtelijke kwaliteit het nieuwe plan toetsen aan redelijke eisen van welstand. Ook zal de adviseur ruimtelijke kwaliteit, zeker gezien de voorgeschiedenis waarin intensief met de ontwikkelaar is gesproken over de ruimtelijke en architectonische kwaliteit, het nieuwe plan toetsen aan datgene wat eerder met hem is besproken.

- 2. Hoe wordt in het bestemmingsplan geborgd dat het hier gaat om een kwalitatieve ontwikkeling stedenbouwkundig en architectonisch gezien (dat het een ruimtelijk mooi plan wordt)?**

Dit is niet in het bestemmingsplan geborgd. Zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 1 is de initiatiefnemer is al in een zeer ver stadium met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Bij de uitwerking is intensief overleg geweest met de adviseur ruimtelijke kwaliteit om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen. Als het gaat om de architectonische kwaliteit wordt dezelfde werkwijze gehanteerd.

- 3. Het gebrek aan kwalitatieve sturing als gevolg van een globaal bestemmingsplan kan worden gecompenseerd door een stevig en goed beeldkwaliteitplan vast te stellen. Hieraan kan dan de commissie welstand toetsen. We zien echter dat ook geen beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld.**



- a. Zien wij dit goed? Klopt, er wordt geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld.**
b. Om welke reden is ervoor gekozen geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor dit plangebied?

Door 2 trajecten naast elkaar te doorlopen, namelijk het bestemmingsplantraject en het ontwerptraject, kan de bouw sneller starten. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt geborgd door de plannen met nauwe betrokkenheid van de adviseur ruimtelijke kwaliteit en ambtenaren van diverse vakgebieden zoals verkeer, water en groen te ontwikkelen.

- c. Aan welke uitgangspunten toetst commissie welstand nu? (behalve de redelijke eisen van welstand, maar dit is een vage kreet en biedt geen houvast als het gaat om aantal woningen binnen een bouwblok, architectonische eenheid, architectonische kwaliteit, stedenbouwkundig passend etc etc).**

Door de plannen te ontwikkelen met nauwe betrokkenheid van de adviseur ruimtelijke kwaliteit en ambtenaren van diverse vakgebieden zoals verkeer, water en groen wordt het plan op een optimale manier ingepast in zijn omgeving en worden een optimale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit bereikt. Een vooraf vastgesteld toetsingskader is in dit geval niet nodig.

- d. We zien in de beslisnota een vage schets. Het valt ons op dat aan de zijde van de koningsweg erg lange woonblokken komen te staan (wand van 60meter aan één stuk). Waarom is hiervoor gekozen? Naar onze mening passen deze blokken naar aard en schaal niet binnen de omgeving. Graag zien we hier de visie van het college op en de visie van de gemeentelijk stedenbouwkundige.**

De lange woonblokken aan de Koningsweg zijn juist vanwege de visie van de adviseur ruimtelijk kwaliteit tot stand gekomen. In de architectuur is het lange blok verzacht door een gevarieerd gevelaanzicht met diverse elementen. Hierdoor komt het dorps karakter naar boven. De adviseur ruimtelijke kwaliteit is erg te spreken over het aanzicht van de lange blokken aan de Koningsstraat. Het advies van de adviseur ruimtelijk kwaliteit aan het college is dan ook positief.

- e. Waarom wordt gekozen voor langsparkeren aan de Koningsweg? Deze parkeerplaatsen zullen veelvuldig gebruikt worden. In onze beleving draagt dit niet bij aan de kwaliteit van het plan. Graag zouden we het parkeren willen oplossen in een extra te realiseren parkeerhof. Kan het college zich hierin vinden?**

Er is gekozen voor het langsparkeren aan de koningsweg om het karakter van de weg te veranderen. Het is een automobilist door de aanwezigheid van de parkeerplaatsen duidelijk dat er in een woonwijk gereden wordt en rustig rijden op zijn plaats is.

Een extra parkeerhof kost veel ruimte en zal direct ten koste gaan van het aantal woningen.



4. Wij veronderstellen dat de uitgangspunten van de woondeal arnhem/nijmegen (50% betaalbare koop en 30% sociaal) van toepassing zijn. Is dit juist?

De woondeal gaat uit van 50% betaalbare woningen. Die 50% betaalbare woningen bestaan uit een mix van betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Het plan Hemelrijk omvat het volgende programma:

- 14 sociale huurwoningen
- 6 huurwoningen tot € 850,=
- 22 betaalbare koopwoningen tot de NHG grens
- 26 duurdere koopwoningen

5. Hoeveel sociale, middeldure en dure woningen worden gerealiseerd? Indien dit nog niet bekend is hoe gaat u borgen dat er een voldoende differentiatie komt? Welke afspraken zijn hierover gemaakt in de anterieure overeenkomst?

Zie punt 4.

6. Hoeveel woningen worden hiervan huur (zowel sociale huur, middeldure huur en vrije sector huur). Indien (nog) niet bekend, welke afspraken zijn hierover gemaakt.

Zie punt 4.

7. Wij zien dat het streven is om levensloopbestendige woningen te realiseren, hoeveel woningen met als doelgroep een ouder publiek (badkamer en slaapkamer op één verdieping) worden gerealiseerd? Hoe is dit geborgd? Zijn hierover nadere afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst?

Samen met beoogde gebruikers wordt bekeken welke levensloopbestendige maatregelen er worden ingezet. Het plan biedt daarvoor genoeg ruimte en flexibiliteit.

8. Indien sprake is van goedkope en /of middeldure huur, worden deze woningen dan verkocht aan een toegelaten instelling (corporatie). Zo nee, waarom niet? En indien hier geen sprake van is hoe wordt dan geborgd dat deze woningen voor de lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep met een kleine portemonnee?

Er worden 14 sociale huurwoningen verkocht aan woningcorporatie Woonwaarts. Daarmee is de beschikbaarheid daarvan voor de doelgroep met een kleine portemonnee gewaarborgd.

9. In februari 2019 is door onze raad een zelfbewoningsplicht aangenomen. Wij veronderstellen dat deze zelfbewoningsplicht in de anterieure overeenkomst is opgenomen en dat daarmee toekomstige beleggers (wegkapen van woningen door beleggers) buiten spel zijn gezet. Is deze veronderstelling juist? Zo nee, waarom niet?

Zelfbewoningsplicht is niet door de raad vastgesteld. Instrumenten daarvoor zijn op dit moment in ontwikkeling en worden voorgelegd aan de raad.

10. We zien dat er zeer kleine/smalle woningen worden gerealiseerd, om welke reden wordt hier voor gekozen? Bieden deze woningen nog voldoende woonkwaliteit?

Deze woningen zijn bestemd voor woningcorporatie Woonwaarts. Woningen met 90m² GBO voldoen aan de criteria van leefcomfort en betaalbaarheid.

11. Kan het college bevestigen dat alle gronden gelegen tussen de zuidelijke openbare weg en richting het scp terrein volledig in eigendom komt van de gemeente Druten?



Daar waar het gaat om openbare ruimte komen de gronden in eigendom van de gemeente Druten.

12. Welke duurzaamheidsmaatregelen, naast het wettelijke verplichte BENG (gasloos bouwen) worden genomen?

In het kader van de wettelijk verplichte BENG worden er uitstekende isolatie, zonnepanelen en warmtepompen toegepast. Daarmee zijn het huizen met een hoge duurzaamheidsfactor. In aanvulling op de energieduurzaamheid worden de woningen voorzien van maatregelen op het gebied van natuurinclusiviteit.

13. Welke maatregelen ten aanzien van natuurinclusiviteit worden genomen?

Woningen worden aangevuld met een "natuur inclusief voorzieningen. Hiervoor wordt een rapport opgesteld door initiatiefnemer, denk aan bijvoorbeeld nestvoorzieningen in de gevel, schuilplaatsen voor vogels, Groene hagen in de voortuin, etc.

14. Hoe breed is de groene buffer op het breedste en kortste punt?

Het breedste punt is ca. 25m, het smalste punt is ca. 13m.

15. Is dit het enige voorstel t.a.v. de groene buffer geweest?

Nee, er zijn meerder voorstellen de revue gepasseerd. In overleg met de adviseur ruimtelijk kwaliteit is gebleken dat dit de beste variant is.

16. Is dit het moment om iets te vinden van de buffer of bij verdere inrichting openbare ruimte en groen?

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal men invulling geven aan de inrichting van de openbare ruimte in afstemming met de beleidsterreinen verkeer, water en groen.

Verzonden:

Ter informatie: Indienen en wijze van afdoening door het college

Schriftelijke vragen	Afdoening door college: schriftelijke beantwoording binnen 30 dagen
Technische vragen	Indienen: Uiterlijk maandag vooraf een RTG. Afdoening door college: tijdens RTG vergadering