

gemeente **Hilvarenbeek**



Vrijthof 10
5081 CA Hilvarenbeek
Postbus 3
5080 AA Hilvarenbeek
T: (013) 5058300
F: (013) 5054380
E: gemeente@hilvarenbeek.nl
BNG 28.50.03.933

6 Kernen Belang
Gulden Akker 6
5087 LE DIESSEN

VERZONDEN 14 MAART 2008



datum:	3 maart 2008	ons kenmerk:	08uit01603
uw brief d.d.:	20 februari 2008	uw kenmerk:	
behandeld:	P. Werther	telefoonnr.	013-5058383
BSN:		bijlage(n):	
betreft:	Beantwoording vragen inzake plan van aanpak locatie "De Wit"		

Geachte heer Vennix,

In uw brief van 20 februari 2008 reageert u namens 6 Kernen Belang op het plan van aanpak ontwikkeling locatie "De Wit" dat wij in onze vergadering van 11 december 2007 hebben vastgesteld. Via deze brief beantwoorden wij graag uw vragen.

1. Hoe gaat het college er concreet voor zorgen dat de gemeentelijke invloed op deze ontwikkeling groot genoeg is?

De gemeente treedt op als regisseur van onderhavige ontwikkeling. Naast de publiekrechtelijke bevoegdheid (vaststelling bestemmingsplan) is de uitvoering van onze publieke taken in deze specifieke ontwikkeling verankerd en gewaarborgd op twee verschillende niveaus. Zowel de stuurgroep als de projectgroep staan onder leiding van de gemeente. Vanuit deze dubbelzijdige regierol hebben wij op twee niveaus optimale invloed en zeggenschap over alle relevante aspecten, waaronder ook de publieke. Vanuit de stuurgroep worden de kaders op hoofdlijnen aangegeven. Vervolgens worden deze kaders op het niveau van de projectgroep inhoudelijk nader uitgewerkt. In de projectgroep fungeert de gemeentelijke projectleider eveneens als regisseur door onder meer de kaders en randvoorwaarden te stellen aan de te verrichten werkzaamheden en onderzoeken. Hiermee wordt dus slechts de uitvoering (begeleiding) van de feitelijk te verrichten werkzaamheden en onderzoeken aan de ontwikkelaars uit handen gegeven. Dit alles onder regie van de gemeente.

Wij zijn van mening dat met de in het plan van aanpak (hierna: PvA) voorgestelde werkwijze de gemeente een actieve en consistente rol heeft in deze ontwikkeling.

Archief

2. Hoe is de in het plan van aanpak aangegeven woningbouwprogramma te rijmen met de doelgroepenverdeling van de Woonzorgvisie? Dient dit aandeel van de starters niet fors te worden verhoogd?

De basis van een woningbouwprogramma bestaat uit ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten en de onderlinge wisselwerking en afstemming tussen deze beleidsvelden. Onderdeel 5 'Projectuitgangspunten' van het PvA heeft tot doel om al in een vroeg stadium van de ontwikkeling op hoofdlijnen de kaders aan te geven waarmee rekening moet worden gehouden. Vervolgens moeten die kaders in het verdere ontwikkeltraject een nadere invulling krijgen.

Hoewel de stedenbouwkundige schets van de ontwikkelaars een goede basis vormt voor de verdere uitwerking, kan het zijn dat de stedenbouwkundige opzet wijzigt als gevolg van nader te verrichten onderzoeken, haalbaarheidsstudies of hernieuwde inzichten. In het PvA is de stedenbouwkundige schets rechtstreeks vertaald naar een concreet woningbouwprogramma. Hierbij is echter geen rekening gehouden met onderzoeksresultaten omdat deze simpelweg nog niet voorhanden zijn. Wij concluderen dan ook dat deze vertaling te voorbarig is. Wij onderkennen dat het woningbouwprogramma onvoldoende recht doet aan de doelgroepenverdeling van de Woonzorgvisie. Het voorgaande is overigens in de eerste projectgroepvergadering ook onderkend en besloten is om de in bijlage 2 aangegeven aanduidingen met betrekking tot het woonprogramma te laten vervallen.

In deze ontwikkeling zijn kwaliteit en duurzaamheid van groot belang en nemen naar onze mening dan ook een belangrijke plaats in. Wij streven naar een duurzaam woningbouwprogramma. Hierbij zijn de woonomgeving en de woningen zodanig gebouwd, dat deze mee kunnen groeien met toekomstige ontwikkelingen en daarmee keuzemogelijkheden bieden voor de gebruikers nu en in de toekomst. De volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen uit de Woonzorgvisie en het Woningmarktonderzoek vormen een belangrijke component en zijn in deze ontwikkeling leidend. Het is tevens van belang dat deze beleidsdoelstellingen worden getoetst aan de lokale woonbehoefte en -wensen en de situatie op de woningmarkt. Naast het volkshuisvestelijke component onderscheiden wij nog een ruimtelijk-fysieke (stedenbouwkundige opzet, architectuur, flexibel bouwen) en een sociale (woon- en leefomgeving, leefbaarheid) component.

Gedurende het voorbereidingstraject wordt aan het bovenstaande een nadere invulling gegeven. Een peiling van de lokale behoefte zal in combinatie met de volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen meer inzicht geven in de verdeling van doelgroepen.

3. Kan het college ons uitleggen wat de zinsnede "Met betrekking tot voornoemde verhouding geldt voorts dat in geval van toewijzing starters voorrang krijgen op senioren" betekent? Hoe is deze zin te rijmen met de verdeling over de doelgroepen als onder vraag 2 vermeld?

Conform de in de Woonzorgvisie vermelde doelgroepenverdeling, is aan starters en senioren eenzelfde percentage toegekend (45%). Bij de uiteindelijke toewijzing van de woningen/bouwkavels kan het derhalve voorkomen dat er als gevolg van voornoemde doelgroepenverdeling, een afronding plaats zal moeten vinden. In dat geval wordt met de zinsnede aangegeven dat bij toewijzing een starter voorrang zal krijgen.

De zinsnede kan dus gezien worden als een nuancering van de doelgroepenverdeling tussen de verhouding van de doelgroepen onderling.

Archief

4. Is de gemeente betrokken bij de informatieavond in Baarschot of wordt dit aan de ontwikkelaars overgelaten?

De invulling van het communicatietraject maakt eveneens onderdeel uit van dit project. Vanuit de eerder vermelde regisseursrol is de gemeente, in zowel de stuur- als projectgroep, dus betrokken bij de invulling van de communicatie naar buiten toe. Uiteraard geldt dit ook voor de informatieavond in Baarschot (31 maart 2008) en voor de informatie aan de leden van de commissie ROV welke gepland staat in de reguliere vergadering van 21 april 2008.

5. Is het college met ons van mening dat de feitelijke woningbehoefte zoals die op die avond en later blijkt, beslissend moet zijn voor de verdeling van de woningen over de doelgroepen? Heeft de gemeente binnen het plan van aanpak vervolgens voldoende speelruimte om die verdeling te sturen? Kan de kavelindeling hierop nog worden aangepast?

Zoals aangegeven in onze reactie onder 2, wordt benadrukt dat wij streven naar een duurzame aanpak. In eerste instantie gelden onze volkshuisvestelijke beleidsdoelen als uitgangspunt. Eventuele afwijking daarvan is gerechtvaardigd als de behoefte daarvan aantoonbaar is. Daarnaast zijn wij van mening dat dit plan voor Baarschot een flexibel woningbouwprogramma moet bevatten dat enerzijds in kan spelen op de huidige situatie (actuele behoefte) en anderzijds mee kan groeien met toekomstige ontwikkelingen of gewijzigde omstandigheden. De actuele woonbehoefte binnen de Baarschotse gemeenschap is hierbij een belangrijk aspect. Het Comité Baarschot heeft aangegeven dat de resultaten van de door hen, twee jaar geleden, uitgezette woonwensen enquête nog steeds actueel zijn. De resultaten van deze enquête zullen in combinatie met de volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen (Woonzorgvisie en Woningmarktonderzoek) langs het definitieve verkavelingsplan en het bestemmingsplan worden gelegd. Uiteindelijk streven wij naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling van de locatie.

Met betrekking tot de vraag naar voldoende speelruimte in het plan van aanpak merken wij het volgende op. Het PvA is een middel om in een zo vroeg mogelijk stadium van de ontwikkeling het planproces, onderzoek, ontwikkeling en uitvoering op elkaar af te stemmen. Het ontwikkelen van een locatie is immers een proces dat continue in beweging is en laat zich moeilijk in een keurslijf gieten. Het PvA vormt daarmee de rode draad van het ontwikkel- en realisatieproces en biedt ons alle ruimte die nodig is om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige en verantwoorde ontwikkeling van de locatie. Met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling en verkaveling hebben wij al aangegeven dat de door de ontwikkelaars opgestelde stedenbouwkundige schets een basis biedt voor de verdere uitwerking. De definitieve verkaveling volgt echter uit de in het PvA geschetste onderzoeksfase. Veranderingen in de stedenbouwkundige opzet zijn mogelijk naar aanleiding van verrichte haalbaarheidsonderzoeken of hernieuwde inzichten. Daarnaast zullen wij met de verkaveling ook rekening moeten houden met de mogelijke spanning tussen het aantal bouwkvavels in relatie tot de totale omvang van de kern Baarschot.

Overigens zullen wij met het bestemmingsplan gebruik maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro) biedt. Met de inwerkingtreding van de nWro wordt het mogelijk gemaakt om regels in het bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen. Concreet houdt dit in dat er in het bestemmingsplan locatie-eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van categorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Archief

6. Hoe gaat het college de betaalbaarheid van de aan te bieden starterswoningen bewaken? Is het college bereid zich er sterk voor te maken dat, mocht in Baarschot de behoefte daaraan blijken te bestaan, ook hier collectief bouwen mogelijk wordt gemaakt?

De betaalbaarheid van een woning kent een directe relatie met de grootte van een woning. Wij zien in eerste instantie mogelijkheden om daar in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan (nWro) op in te spelen. Door in het plan woningen op te nemen met een beperkte grootte qua inhoud en kaveloppervlak, kunnen deze betaalbaar worden gemaakt voor de starters. Door uitbreidingen en (grootschalige) verbouwingen niet mogelijk te maken kan de (compacte) woning ook in de toekomst behouden blijven voor starters. Zowel wij als de ontwikkelaars hebben de ambitie om de woningen te realiseren volgens de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Door de woningen immers energiezuinig te bouwen, kunnen verder de woonlasten laag worden gehouden. In de praktijk zorgt dit voor een lage energierekening, wat het bewonen van deze huizen betaalbaar maakt.

De wijze waarop financiële sturing en bewaking van de betaalbaarheid van de starterswoningen in dit project plaatsvindt wordt momenteel nader onderzocht. Hieruit zal ook blijken in hoeverre financiële tegemoetkoming van de gemeente, provincie en eventueel de woningcorporatie tot de mogelijkheden behoort. In het PvA is in ieder geval aangegeven dat de kaveluitgifte plaats moet vinden volgens de prijzen van de gemeentelijke Grondnota. Uiteraard zullen wij alles in het werk stellen om het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid tot uitvoering te brengen binnen onze publiekrechtelijke bevoegdheden (bestemmingsplan en exploitatieplan).

Indien er in Baarschot behoefte bestaat aan collectief bouwen zijn wij uiteraard bereid om ons daarvoor in te spannen, zeker gezien het feit dat dergelijke initiatieven een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Baarschot. In het PvA hebben wij ook aangegeven dat de bouw van alle woningen zo veel mogelijk in betrokkenheid met de woonconsumenten moet plaatsvinden. De ontwikkelaars hebben de toezegging gedaan om consumentgericht te willen bouwen. De projectgroep werkt dit momenteel nader uit. Het is de bedoeling om tijdens de informatiebijeenkomst in Baarschot naar bewoners en betrokkenen te communiceren hoe binnen onderhavige ontwikkeling omgegaan kan worden met het thema 'opdrachtgeverschap'.

7. De kern Baarschot valt conform de gemeentelijke toewijzingsverordening onder de kern Diessen. Aanpassing naar aanleiding van bouwplannen in Baarschot noodzaakt tot aanpassing van voornoemde regelgeving op dit punt. Hoe en op welke termijn wil het college dit gaan regelen? Welke maatregelen zijn getroffen of worden voorbereid?

Uit artikel 8, tweede lid van de geldende "Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2004", blijkt dat de kern Baarschot over 'eigen' toewijzingscriteria beschikt. Wij kunnen uw stelling niet onderschrijven. Aanpassing van de gemeentelijke toewijzingsverordening op dit punt lijkt ons dus niet noodzakelijk. Voor wat betreft de uitwerking van dit plan in relatie tot de toewijzingsverordening, achten wij het van belang dat er gebouwd wordt volgens de volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen en gepeilde behoefte. Overigens merken wij de in artikel 7 aangeduide bevoegdheid van de gemeenteraad op. Conform dit artikel kan de gemeenteraad, indien hij de noodzaak daartoe aanwezig acht, bijzondere toewijzingscriteria verbinden aan onderhavig bouwproject/uit te geven kavels.

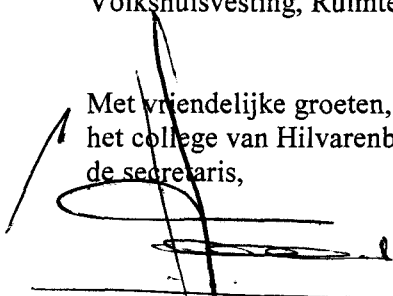
Archief

8. Het onderhavige bouwplan wordt thans nog aangeduid als locatie "De Wit". Is het college met ons van oordeel dat dit nieuwe woongebied in Baarschot op korte termijn van gemeentewege van een officiële naam dient te worden voorzien?

Uiteraard delen wij de mening dat onderhavig woongebied een officiële naam dient te krijgen. Omdat we geen specifiek beleid kennen ten aanzien van de naamgeving van nieuwe woongebieden, willen wij graag het Comité Baarschot en omwonenden actief daarbij betrekken. Door middel van een prijsvraag mogen inwoners van Baarschot en belangstellenden namen bedenken voor het nieuwe woongebied. Wij hebben het voornemen om de prijsvraag tijdens de informatiebijeenkomst op 31 maart 2008 in Baarschot te lanceren.

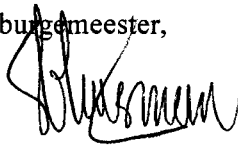
Wij gaan er vanuit dat wij uw vragen naar tevredenheid hebben beantwoord. Mocht u nog vragen of suggesties hebben met betrekking tot de ontwikkeling aan de Baarschotsestraat 28-30 dan kunt u gerust contact opnemen met de heer P. Werther van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Met vriendelijke groeten,
het college van Hilvarenbeek,
de secretaris,



N.L.M. van den Heuvel

de burgemeester,



mr. drs. S.W.Th. Huisman

Archief



Aan de voorzitter van de raad
van de gemeente Hilvarenbeek

Diessen, 20 februari 2008

Betreft: vragen art. 44 reglement van orde inzake plan van aanpak locatie "De Wit"

Geachte voorzitter,

In zijn vergadering van 11 december 2007 heeft het college een plan van aanpak voor de locatie De Wit in Baarschot vastgesteld. In dit plan is onder meer geregeld hoe de verhoudingen zijn tussen de gemeente, de ontwikkelaars (Woonstichting Stroomland en Van der Weegen Bouwontwikkeling BV), Comité Baarschot en de inwoners van Baarschot. De gemeente ziet voor zichzelf vooral een regierol weggelegd, terwijl de ontwikkelaars een trekkersrol vervullen voor het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van de definitieve verkaveling en het opstellen van o.a. het bestemmingsplan. Voor zover ons bekend is deze vorm van publiek-private samenwerking in onze gemeente nog niet eerder in deze vergaande mate toegepast.

6 Kernen Belang realiseert zich dat deze aanpak voordelen biedt, met name doordat de ambtelijke inzet door de gemeente aanzienlijk kleiner kan zijn dan bij de gebruikelijke werkwijze. Nadeel kan echter zijn dat de uitvoering van publieke taken aldus te veel in handen wordt gegeven aan private partijen. De vraag is hoever men hiermee kan gaan.

Vraag 1: Hoe gaat het college er concreet voor zorgen dat de gemeentelijke invloed op deze ontwikkeling groot genoeg is?

Het vorenstaande speelt zeker als het gaat om de vaststelling van het woningbouwprogramma. Op blz. 11 van het plan van aanpak wordt verwezen naar de Woonzorgvisie, met de verdeling 45% starters, 45% senioren en 10% doorstromers. In de daaronder staande tabel A staat evenwel de volgende, compleet afwijkende, verdeling:

Fase I: starters 7 (29%), senioren 12 (50%) en doorstromers 5 (21%)

Fase II: starters 5 (23%), senioren 14 (63%) en doorstromers 3 (14%)

Vraag 2: Hoe is deze verdeling te rijmen met de Woonzorgvisie? Dient het aandeel van de starters niet fors te worden verhoogd?

Op blz. 11 staat ook de zin: "Met betrekking tot voornoemde verhouding geldt voorts dat in geval van toewijzing starters voorrang krijgen op senioren."

Vraag 3: Kan het college ons uitleggen wat deze zinsnede betekent? Hoe is deze zin te rijmen met de verdeling over de doelgroepen als hierboven vermeld?

Archief



Naar wij begrepen wordt op korte termijn over dit plan in Baarschot een informatieavond gehouden.

Vraag 4: Is de gemeente betrokken bij die informatieavond of wordt dit aan de ontwikkelaars overgelaten?

Vraag 5: Is het college met ons van mening dat de feitelijke woningbehoefte zoals die op die avond en later blijkt, beslissend moet zijn voor de verdeling van de woningen over de doelgroepen? Heeft de gemeente binnen het plan van aanpak vervolgens voldoende speelruimte om die verdeling te sturen? Kan de kavelindeling hierop nog worden aangepast?

Vraag 6: Hoe gaat het college de betaalbaarheid van de aan te bieden starterswoningen bewaken? Is het college bereid zich er sterk voor te maken dat, mocht in Baarschot de behoefte daaraan blijken te bestaan, ook hier collectief bouwen mogelijk wordt gemaakt?

De kern Baarschot wordt voor de toepassing van de gemeentelijke toewijzingsverordening tot op heden bij de kern Diessen gevoegd. Onze fractie heeft er in de commissies RO en ABF diverse malen gewezen op dat de ontwikkeling van een bouwplan in Baarschot noodzaakt tot aanpassing van de regelgeving op dit punt.

Vraag 7: Hoe en op welke termijn wil het college dit gaan regelen? Welke maatregelen zijn getroffen of worden voorbereid?

Tot slot:

Vraag 8: Het onderhavige bouwplan wordt thans nog aangeduid als locatie "De Wit". Is het college met ons van oordeel dat dit nieuwe woongebied in Baarschot op korte termijn van gemeentewege van een officiële naam dient te worden voorzien?

Hoogachtend
namens 6 Kern Belang:

Wil Vennix
fractievoorzitter

Archief