

# Vragen aangaande de woningbouw op de Bredius te Muiden

Vragen in relatie tot de geheime grondexploitatie staan in een apart document. Het gaat om vraag 1 en een onderdeel van vraag 6.

## Vragen GDP

1. *Deze vraag is in een geheim document beantwoord aangezien deze relatie heeft met de geheime grondexploitatie.*
2. Zowel bij koop als bij huur is het denkbaar dat de grondeigenaar (de gemeente ) voor een beperkt aantal jaren of eeuwig durend vastlegt dat er bij doorverkoop en wederverhuur beperkingen in acht genomen worden.

Bijvoorbeeld een bepaalde doelgroep, gemaximaliseerde prijs en/ of voorrang voor inwoners uit onze gemeente die een her bezetbare huurwoning achterlaten in de sociale sfeer etc. etc.

De opmerking is eerder geplaatst in een gesprek. Wethouder Frankx heeft beloofd daarop een passend antwoord te zullen geven. Is de gemeente bereid binnen 2 weken hierop alsnog antwoord te geven? Zo ja, wat is het antwoord?

Dit antwoord heeft u ontvangen in de dagbrief van 11 april jl. Hierbij in herhaling:

Mogelijkheden voor gerichte toewijzing van woningen (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk) aan specifieke groepen woningzoekenden:

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om bij eerste toewijzing afwijkende criteria te hanteren. Het college kan die, in overleg met de corporaties, vaststellen: *Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen advies bij de verhurende corporatie. (Huisvestingsverordening art. 4.2, lid 6.j)*

Let op. Dit artikel geldt alleen voor sociale huurwoningen die worden verhuurd door woningcorporaties. Ook algemene regels, zowel wettelijk als binnen de verordening, blijven van kracht. Zo mag maar max 25% van alle toewijzingen worden gedaan aan huishoudens met lokale binding.

Vervolgens ook

De mogelijkheid/wenselijkheid anti-speculatiebeding:

Er zijn mogelijkheden om te zorgen dat de sociale huurwoningen langere tijd beschikbaar zullen blijven voor de doelgroep. Omdat het gemeenteground is kan dit opgeëist worden. Zie het antwoord op de eerder vraag van de raad in de dagbrief van 11 april jl.:

Aangezien er een uitvraag naar woningcorporaties plaats gaat vinden, gaan we standaard uit van het in het bezit houden van de sociale huurwoningen van minimaal 25 jaar.

Bij koop gaat het over sociale koop of de markt. Het voorstel is woningen te ontwikkelen in de klasse tot 350.000 euro, dit houdt de ontwikkeling in van kleine eenvoudige eengezinswoningen. Het is mogelijk hier een anti-speculatiebeding aan te koppelen.

3. Vroeger kenden wij woningbouwverenigingen die de belangen behartigden van de huurders. Dit zijn tegenwoordig coöperaties geworden met eigen belangen en eigen denkbeelden. Waar bestuurders vroeger genoeg namen met een sigaren centje, worden tegenwoordig forse salarissen betaald. Dit is een feit waar de gemeente rekening mee dient te houden.

In Muiden is tot nu toe uitsluitend Ymere actief. Ymere heeft besloten tientallen sociale huurwoningen te verkopen zonder passend beding om de woningen voor de doelgroep te behouden. Ymere is dus niet de aangewezen partij om sociale huurwoningen te laten bouwen omdat kennelijk financiële motieven belangrijker zijn dan het behoud van de sociale huurvoorraad. Hetzelfde geldt op andere wijze voor Dudok die meer vervreemdt dan bij bouwt.

Is het dus verstandig om te verkopen aan een woning coöperatie?

Is er “voorbehoud gunning” mogelijk? Als wij uitvraag doen bij coöperaties en de uitkomst bevalt ons niet, kunnen wij dan als raad nog anders besluiten? Zijn daar eventueel financiële gevolgen aan verbonden? Zijn er alternatieven? (zie ook een erfdienstbaarheid of kettingbeding als onder vraag 2). Kan gezien het tegengestelde belang tussen de woningbouwcoöperatie en de huurders de woningbouwvereniging gezien worden als vertegenwoordiger van de woningzoekende?

Zie ook beantwoording voorgaande vraag.

#### Uitvraag

Op voorhand moet worden bepaald welke eisen er aan de geschiktheid van partijen worden gesteld. Indien een partij aan deze eisen voldoet kan deze een geldige inschrijving doen. De corporaties die voor een uitnodiging in aanmerking komen zijn allen werkzaam in het werkgebied van Gooise Meren. Afhankelijk van de eisen en wensen zal een shortlist gemaakt worden van corporaties die worden uitgenodigd.

Conclusie: aan de voorkant goed nadenken over de te stellen eisen en wensen en daarop de shortlist van partijen opstellen.

Het kan verstandig zijn om aan de voorkant een marktconsultatie uit te voeren om de interesse van de partijen te peilen.

4. Is er haast bij dit project of kunnen we ook de burgerparticipatie voltooien door een enquête /onderzoek te houden onder de huidige woningzoekenden, maar ook onder potentiële woningzoekenden, met name potentiële doorstromers die een her bezetbare huurwoning achterlaten.

Er heeft een uitgebreide participatie plaatsgevonden waaronder een bewoner en belanghebbenden avond. Niet voor niets zijn er in de lokale visie en de regionale visie behoeften naar woningen opgenomen. Deze zijn ten behoeve van deze visies uitgebreid onderzocht. Zie voor de doorstroming het antwoord bij vraag 2.

5. Bedacht dient te worden dat er in de Krijgsman meer dan 1000 vrije sector woningen komen. Indien er een derde sociaal gebouwd moet worden hebben we dus in sociale huur 500 woningen tekort gebouwd in dit deel van de gemeente? Bovendien zijn er de afgelopen 5

jaar veel woningen aan de sociale voorraad onttrokken en is de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd groot en loopt de wachtlijst op.

Is het derhalve niet verstandig om op de Bredius 100% sociaal te bouwen?

Op de Bredius zelf blijft het van belang minstens de 1/3 sociaal te realiseren vanwege het totale tekort in de hele gemeente Gooise Meren. Het streven naar meer sociaal is wenselijk. Dit is bij de Bredius gedaan en opgeschroefd naar 56%.

Gebiedseigenschappen en ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en leefbaarheid en vervolgens financiën maken dat 100% sociaal hier geen oplossing is. Daarnaast is de uitkomst van de participatie dit niet te doen.

Een eenvoudige inventarisatie leert dat er in Muiden en Muiderberg een hoog percentage gezinswoningen staat. Mensen die willen doorstromen binnen de eigen kern en niet kunnen doorstromen bij gebrek aan huurappartementen houden nodeloos gezinswoningen bezet. Indien met een clause in het eigendomsbewijs blijvend wordt veiliggesteld dat de woningen primair worden toegewezen aan senioren die een her bezetbare huurwoning achterlaten ontstaat doorstroming vanuit de gezinswoningen. Deelt het college deze visie? Zo nee, waarom niet?

Zie antwoord vraag 2.

Er staan HATeenheden (HAT staat voor huisvesting alleenstaanden en tweepersoons huishoudens) aan de Weesperstraat en de Broshuizen. Deze woningen zijn primair gebouwd voor de doelgroep jongeren. Als stellen die wonen in deze hateenheden voorrang krijgen bij toewijzen van gezinswoningen ontstaat er in de HATeenheden ruimte voor huisvesting jongeren. Het verbouwen van de huidige HATeenheden tot leeftijdsbestendige seniorenwoningen is niet kosten efficiënt. Leent dit project zich dus niet bij uitstek voor het blijvend tot stand brengen van verhuisketens waardoor steeds een, twee, drie of vier verhuisbewegingen ontstaan.

De locatie Bredius biedt veel wat in het wensenpatroon van een senior past:

- Voor uitzicht op de trekvaart
- Achter uitzicht op de sportvelden
- Dicht bij openbaar vervoer
- Op loopafstand van het centrum
- Op loopafstand van de nieuwe supermarkt

Is dit alles voldoende reden om het project nog eens op deze aspecten te toetsen en de keuzen en randvoorwaarden bij te stellen?

In samenspraak met corporaties is besproken dat deze locatie zich met name leent voor starters. Maar dit neemt niet weg dat ze ook voor senioren geschikt kunnen zijn. De huidige appartementen zijn levensloopbestendig, wat inhoudt dat ze ook geschikt kunnen zijn voor ouderen (lift e.d.). Het is mogelijk om in de uitvraag naar de ontwikkelaar een doelgroep te formuleren. De ontwikkelaar/corporatie weet zelf als de beste waar de behoefte in de markt ligt en of zij woning puur labelt voor senioren.

Het college vindt de mix aan typen waarvoor in dit project gekozen is de juiste om de brede behoefte op te vangen. Sociaal vanwege de grote vraag in de gemeente (eis 1/3 vanuit eigen beleid en liever meer), midden dure huur vanwege de behoefte vanuit de regionale visie en middel dure koop vanwege de opbrengsten en de behoefte bij de modale werknemer.

In verband met de brede school op het Krijgsman terrein komt er vermoedelijk een locatie vrij bij de P.C. Hooftschool en wellicht t.z.t. ook bij de Jozefschool. Als er een brede school komt in Muiderberg komen er wellicht locaties vrij waar thans de Oranje Nassaschool en de Vinkenbaan staan. Indien we de woningzoekenden voldoende betrekken bij het project Bredius hebben we wellicht meteen de juiste uitgangspunten voor de volgende projecten. Op de nieuwbouwlocaties Gieling en van der Vliet worden geen sociale huurwoningen verwacht. Indien in andere projecten 0% sociale huur wordt gebouwd komen we alleen tot een gemiddelde van 33% sociale huurwoningen indien we elders meer dan 70% sociaal bouwen. Deelt het college deze visie? zo nee, kan het ons voorrekenen waarom onze som onjuist is?

Is dit niet des te meer een reden om al deze projecten in samenhang te bezien en te overleggen wat, waar, wanneer, voor welke categorie gebouwd wordt?

Op samenhang moet gestuurd worden vanuit de doorvertaling naar lokaal niveau. Daar waar de mogelijkheid is meer te doen van 1/3 sociaal moet dat worden nagestreefd. Met het sociale aanbod van bijna 2/3 denken we het maximaal haalbare gedaan te hebben om deze doelgroep ruimte te bieden op de Bredius. Voor de locatie PC Hooftschool zal een apart programma van eisen worden opgesteld en worden voorgelegd voor besluitvorming inclusief de gewenste participatie.

6. De stedenbouwkundige contouren zien er goed uit. Indien de woningen een standaard maat krijgen van 9 bij 6 is 54 m<sup>2</sup> per etage heeft een gezinswoning een bruto vloeroppervlak van 162 m<sup>2</sup>. Stedenbouwkundig is een wijziging van het vloeroppervlak van 120 m<sup>2</sup> naar 162 m<sup>2</sup> een zeer kleine wijziging die visueel niet of nauwelijks zichtbaar is. Hier moet natuurlijk een lift en of trappenhuis van af maar rekenkundig ontstaan hier 3 appartementen van 45 à 50 m<sup>2</sup>.

Deelt het college deze som? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is het dan niet gewenst om een eenvoudig schetsje te maken hoe een gezinswoning gesplitst kan worden in 3 appartementen of in een parterre appartement met daarboven een maisonnette? Ter vergelijking op het Nooitgedacht staan een aantal woningen die er uitzien als gezinswoningen met daarin werkelijk twee appartementen. Indien niet gewerkt wordt met een schuine kap (volgens de stedenbouwkundig planning is het de bedoeling gezinswoningen te bouwen van drie lagen met een plat dak). Binnen hetzelfde aantal m<sup>3</sup> en achter dezelfde voorgevel moeten dan toch 3 appartementen mogelijk zijn?

De variant met 2 appartementen is uitgewerkt in de bijlage als onderzoeksvraag en als opdracht meegegeven door raadsleden. Bij 3 appartementen wordt het blok visueel verder "opgedikt", vooral zichtbaar op de 2<sup>e</sup> verdieping (dit is in de huidige opzet een teruggetrokken massa en geen volle verdieping). Dit was niet gewenst in de laatste bijeenkomst, hierin werd gesteld visueel binnen de massa te blijven en hoe die zich toont naar de omgeving. De tuintjes schuiven op en het parkeren neemt toe.

In de huidige versie bestaat een gezinswoning uit een begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping van 5,4m x 8m beukmaat en een tuintje van 7 meter diep. De bovenste laag is een

teruggetrokken laag van 5,4m x 4 meter. Samen een bruto vloeroppervlak (bvo) van zo'n 100 a 110 m<sup>2</sup> (40/40/20m<sup>2</sup>)

Voor de goede orde melden we dat de huidige verkaveling een voorbeeldverkaveling is. De uiteindelijke uitwerking zal na de selectiefase bekend zijn.

Is het college bereid indicatieve ontwerpjes te maken van splitsing van gezinswoningen in twee à drie appartementen? Is het college bereid financiële en stedenbouwkundige consequenties daarvan aan de Raad voor te leggen?

In de laatste vergadering d.d. 8 april jl. is besproken dat er een drietal varianten geschetst zouden worden. Namelijk van het splitsen van de eengezinswoningen, van meer appartementen in het grote blok en van het optoppen van de appartementen. Deze zullen samen met de beantwoording van deze vragen voor de raad inzichtelijk worden gemaakt. Afgesproken is om binnen het huidige visuele volume te blijven werken. Dit houdt in dat 2 appartementen zijn onderzocht in de grondgebonden woning.

*Het onderdeel dat hier nog bij hoort is in een geheim document beantwoord aangezien deze relatie heeft met de geheime grondexploitatie.*

7. Het omzetten van 15 gezinskoopwoningen in 45 appartementen zou als boven gesteld 6 ton kosten. Heeft de gemeente op korte termijn andere bouwlocaties waar ook 45 sociale huurappartementen neergezet kunnen worden? Zijn die locaties geschikter of ongeschikter? En is het verlies per gebouwde sociale woning daar hoger of lager? Is het mogelijk de komende 5 jaar ten minste 500 sociale huurwoningen te realiseren in deze gemeente? Zo ja, waar en hoe? Zo nee, is het dan niet gewenst in die projecten waarin de gemeente direct of indirect grondeigenaar is (bijvoorbeeld ook bij onderwijsgebouwen waar de gemeente grond ter beschikking kan stellen in de vorm van een ruiltransactie – x m<sup>2</sup> nieuwe locatie in ruil voor x m<sup>2</sup> oude locatie) 100% sociale huur te bouwen om de bedoeling zo dicht mogelijk te benaderen.

Geldt de regel 1/3 sociale huur per woning? Per straat? per kern? Per wijk? Of voor de hele gemeente?

De 1/3 sociaal is vereist bij een de nieuwbouwlocatie van meerdere woningen en is geldig binnen onze hele gemeente. Het college streeft ernaar meer te doen. Bij de ontwikkeling Bredius ontwikkeling is hiermee een percentage van 56% bereikt. Daarnaast werken we uw onderzoeksvragen uit.

8. Is de gemeente bereid de parkeersituatie nader te preciseren? Is het mogelijk op het terrein achter de woningen 1 parkeerplek per woning te maken met enigerlei belanghebbende parkeren. Klopt de som dat 140 woningen bij een norm van 1,2 betekent dat er dan ook 28 parkeerplekken te weinig zijn? Wat wordt bedoeld?

Momenteel bij de huidige opzet zijn er 120 pp nodig. De grondgebonden woningen hebben een parkeernorm van 1,6 en de sociale woningen van 1,2. U heeft het over 140 sociale woningen, dit zou  $140 \times 1,2 = 168$  pp geven.

Is het mogelijk bij de aanleg van een parkeerterrein voor de sport 28 parkeerplekken extra te maken om dit probleem op te lossen? Wat zijn daarvan de ruimtelijke consequenties? wat zijn daarbij de financiële consequenties? Hoeveel meter ligt het parkeerterrein van de sporthal van de woningen? Komt er een parkeergarage bij de Albert Heijn? Hoeveel meter loopafstand is dit van de woningen? Is het mogelijk hier een aantal parkeerplekken te huren?

Op elke locatie wordt gestreefd naar een parkeeroplossing op eigen terrein. Als dit niet mogelijk is, is de landelijke norm dit binnen 100 meter op te lossen. Op de Bredius-locatie is het niet de bedoeling om bij voorbaat het parkeren te krap te organiseren. Daarnaast is het parkeren op de sport meer dan 100 meter verder en komt het aanwezigheidspercentage van de locaties niet overeen. Dit geldt ook voor het parkeren elders, op P1 of op het Krijgsmantterrein. Daarnaast wordt er in de parkeerbalans van de Krijgsmant geen rekening mee gehouden. Dicht bij parkeren heeft te maken met loopafstand en sociale veiligheid. Parkeren krap organiseren geeft een ongewenst effect op de naastgelegen bestaande wijk en een risico op foutparkeren en daarmee blokkade voor hulpdiensten.

9. Indien een deel van de parkeerproblematiek wordt afgewikkeld nabij de sporthal om het groen en de doorkijkjes tussen de bouwblokken te handhaven; is het dan mogelijk eventuele extra benodigde capaciteit bij de sporthal op te vangen door uitbreiding van de P1? Wat zijn daarvan de financiële consequenties? Wat zijn daarvan de ruimtelijke consequenties?

Zie beantwoording voorgaande vraag. Daarnaast heeft u als raad 17 april besloten over de visie Muiden zuidwest. Hierbij is aangegeven dat p1 niet uitgebreid zal worden.

10. Is het dan tevens mogelijk de brandweer en het makelaarskantoor te verhuizen richting de P1 zodat er extra parkeerruimte beschikbaar komt waar thans de brandweer zit?

Deze vraag is reeds beantwoord vorige week in het kader van de besluitvorming op de visie Muiden zuidwest.

11. Tussen Amsterdamsestraatweg 26 en de nieuwbouw ligt een stuk groen . is het mogelijk hier parkeren aan te leggen? Al of niet half verdiept? Is het mogelijk die parkeerfaciliteit aan het gezicht van de nabij gelegen woningen te onttrekken? Is het mogelijk met de eigenaar van Amsterdamsestraatweg 26 tot een oplossing te komen dat hij naast zijn huis een dergelijke parkeerfaciliteit accepteert in ruil voor compensatie? Kan dat in plaats van geld in natura?

Met de bewoners is er de afspraak na een zorgvuldige participatie om een groene buffer van 50 meter tussen de woningen en de ontwikkeling te realiseren. Deze is vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitskader. Inmiddels is deze gevormd en ingericht. Verdiept parkeren is niet kosten efficiënt in dit gebied. Wel is het mogelijk het huidige parkeren aan het oog te onttrekken door bijvoorbeeld heggen te plaatsen rondom de parkeerplaatsen.

12. Zijn al deze gedachten geen goede reden om het plan nog eens rustig te bezien in de hoop dat een samenhangend geheel ontstaat zodat uiteindelijk een beter geheel gevormd wordt. Is het mogelijk de busbaan en de waterpartij nog enigszins te verschuiven om meer ruimte te creëren ?

Er is zorgvuldig gewerkt aan een goede stedenbouwkundige opzet en deze is naar de mening van het College gevonden. De vragen van raadsleden zijn beantwoord en de gevraagde varianten zijn bijgesloten. Wij vertrouwen erop dat een woningbouwcorporatie hier bij een uitvraag een goed ontwerp van zal maken met de eisen en wensen die wij als gemeente meegeven.

De busbaan loopt orthogonaal vanwege de wens in het BKK, passend in het gebied met een orthogonaal slotenpatroon en doorgezet in de gehele stedenbouwkundige opzet van de Bredius. De afstand tot aan het kruispunt aan de zuidzijde is nodig om de draai goed te kunnen maken om de Maxisweg op te komen. Dit positioneert de busbaan en daarmee de waterpartij/ groenzone.

## Vragen GroenLinks

- Graag zien wij een scenario uitgewerkt waarin de 25 grondgebonden woningen vervangen worden door 40-50 huur appartementen. Dit zou kunnen betekenen dat de rijtjes ivm het benodigde oppervlak per woning, niet uit 5 maar uit 4 gaan bestaan.

In de bijlage is de onderzoek variant met de beukmaat van 5,4m uitgewerkt. Dus 5 woningen per blokje zijn gesplitst in 2 woningen.

- Het beeldkwaliteitsplan stamt uit 2015 en gaat uit van het scenario van hotel + maximaal 50 woningen en een beperkt aantal sportvelden. De grond was toen nog geen eigendom van de gemeente. Zou dit plan niet herzien moeten worden, waarbij de wens voor 100+ woningen direct verwerkt kan worden en waarbij de verplichting tot platte daken kan vervallen? (Een vierkant blok oogt massiever dan meer speelsheid door verschillen door dakvormen.)

Het bestemmingsplan moet worden herzien als er meer dan 50 woningen komen. Daarmee zou het beeldkwaliteitsplan ook een update of een addendum kunnen krijgen, dat klopt. Belangrijkste ruimtelijke waarden in het BKK blijven bestaan (uitgestrektheid, orthogonaliteit etc. ). Deze kunnen we niet loslaten, want zijn gebiedseigen. Met vormen van daken kunnen we wel wat doen.

- Wij zouden het liefst afzien van koopwoningen en een combinatie zien van sociale en middeldure huur. Wellicht dat een combinatie van groottes van de appartementen (ook studio's en grotere appartementen) toch de gewenste bewoners mix oplevert.

Zie hiervoor de motivering van het College van B&W bij het voorgestelde programma waarbij er ook aandacht is voor het middensegment. De motivering voor grondgebonden woningen is ook gemotiveerd: financieel, uitstraling en meer menging.

- In de Ontwerp Bouwstenennota Huisvestingsverordening van maart 2019 wordt gesuggereerd dat er bij nieuwbouwprojecten voorrang gegeven kan worden aan lokale inwoners. Is deze nota aangenomen? Als dat zo is en als er speelsheid in het ontwerp kan komen, neemt dit wellicht veel van de weerstand van de omwonenden weg.

Deze nota zal voor 1 juli 2019 voor besluitvorming bij de raad liggen.

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om bij eerste toewijzing afwijkende criteria te hanteren. Het college kan die, in overleg met de corporaties, vaststellen: *Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgemeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen advies bij de verhurende corporatie. (Huisvestingsverordening art. 4.2, lid 6.j)*

Let op. Dit artikel geldt alleen voor sociale huurwoningen die worden verhuurd door woningcorporaties. Ook algemene regels, zowel wettelijk als binnen de verordening, blijven van kracht. Zo mag maar max 25% van alle toewijzingen worden gedaan aan huishoudens met lokale binding.

## Vragen Hart voor BNM

- Zijn er plannen voor bouwprojecten in de gemeente met wooneenheden die kleiner zijn dan 50m<sup>2</sup>? Zo ja, welke projecten, en hoeveel wooneenheden met welke oppervlakten? Hoe staat de gemeente tegenover deze projecten?

Een groot aandeel van de woningen bij de Zwarte Weg in Naarden is kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. Het gaat over 67 woningen van de in het totaal 82 woningen.

- Waarom is in het ontwerp, waar de grondgebonden woningen een plat dak hebben en een footprint van 5,4x8, het gbo maar 110 in plaats van 130 m<sup>2</sup>?

Het oppervlak is op de begane grond 5,4 x 8 m<sup>2</sup>, op de verdieping ook en de 2e verdieping heeft een teruggetrokken bovenlaag. Dit geeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van zo'n 100 a 110 m<sup>2</sup> (40/40/20m<sup>2</sup>). Zie ook de bijlage.

- Is het mogelijk om 1 trappenhuis te delen met 2 appartementen op de 1e verdieping en 2 op de 2e, in wat nu de grondgebonden woningen zijn?

Een onderzoeksvraag die wij uitwerken is om in 1 grondgebonden woning, 2 woningen op elkaar te maken. Er zou dan een portiek kunnen komen en deze ontsluit 2 appartementen op de begane grond en 2 appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping. De halve laag op de 2<sup>e</sup> verdieping hoort dan bij de woning op de 1<sup>e</sup> etage.

- Is het mogelijk sociale huurwoningen te bouwen zonder galerijen en met bijvoorbeeld een mansarde dak om zo een dorps karakter te krijgen, of verlaagt dit de waarde van de woningen voor woningbouwcorporaties? Zo ja, met hoeveel?

Als we iets anders dan platte daken gaan toepassen zullen we dit mee moeten nemen tegelijk met het bestemmingplan in het Beeldkwaliteit kader. Dit is voor de verdere uitwerking. Portieken en mansarde kappen i.p.v. galerijen en platte daken zijn bouwkosten verhogend. Bij het lage blok zijn portieken mogelijk.

- Is het mogelijk de parkeerplaatsen ook een groen karakter te geven, door bijvoorbeeld roosters met grasbegroeiing te gebruiken?

Dit is een goed en begrijpelijk idee. We streven een duurzame inrichting van de openbare ruimte na waarin dit een onderdeel kan zijn.

- Wordt in andere bouwprojecten zoals BOR en Crailo ook de groenstrook/ buffergroen al van het totale beschikbare bouwoppervlak afgehaald zoals dit bij Bredius gebeurt, wanneer de bouwdichtheid per hectare wordt berekend? En de bestrating?

Nee, hetgeen u in de presentatie zag waren de lijnen voor de vereiste afstand naar de dijk, naar de sportvelden en naar de bestaande wijk. Deze lijnen maken dat er een beperkt oppervlak overblijft om bebouwing te realiseren.

De bouwdichtheid gaat over de hele kavel die overgaat naar de ontwikkelaar (ongeveer 1,5 ha). De dichtheid met totaal 90 woningen is dan alsnog hoog in dit gebied en raakt aan het stedelijke.