

Van: "J"
Verzonden: maandag 13 november 2023 11:55
Aan: "J" <J@bu-ro.nl>; "J" <J@rho.nl>
Cc: "J" <J@sed-wf.nl>; "J" <J@blauwhoed.nl>; "J" <J@vbmontwikkeling.nl>
Onderwerp: Aanvulling tekst woningbouw Centrum West opname in de Toelichting.
Categories: Intern/Openbaar

Hallo J

Nog een aanvulling op de stukken die ik je net doorstuurde (betreft de mail van J)

Informatie van J 9nov23 die nog verwerkt moet worden in de Toelichting.

-----mail van J-----

We spraken vanmorgen de ontwikkelaars over de anterieure overeenkomst
Voor het plan zijn de uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad
Hierin wordt uitgegaan van de realisatie van 200-250 woningen
Verzoek van de gemeenteraad is om te onderzoeken of het mogelijk is om meer betaalbare koopwoningen in het plan te realiseren
Dit lijkt mogelijk maar zal mogelijk leiden tot meer woningen in het plan.
Worden deze aantallen nog ergens geborgd in het plan?

In de toelichting van het BP lees ik het volgende:

Twee marktpartijen hebben een bouwplan ontwikkeld om aan de westkant van de bebouwde kom van Venhuizen een woningbouwplan met ongeveer 280 woningen te realiseren.

Dit is iets anders dan wat het programma van uitgangspunten heeft vastgelegd. Ik stel dan ook voor om de tekst in de toelichting iets aan te laten passen.

Twee marktpartijen hebben een bouwplan ontwikkeld om aan de westkant van de bebouwde kom van Venhuizen een woningbouwplan te realiseren met ongeveer 250 te realiseren.

Pagina 24/25 toelichting

Programmatistische beschrijving van het plan

In het plangebied worden in totaal ongeveer 200-250 woningen gebouwd, waarbij het Woonprogramma 2021-2025 (zie paragraaf 2.3.2) als uitgangspunt is gehanteerd. De bouw van nieuwe woningen zal zodoende aansluiten op de vraag vanuit de markt. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd plan met verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Om een gevarieerde opbouw van de wijk te kunnen realiseren wordt door de ontwikkelaar per fase aanvullend onderzocht welke vraag er vanuit de verschillende doelgroepen actueel aanwezig is. Daar zal het programma en de woningen op worden afgestemd.

Het uitgangspunt is minimaal 25% sociale huur te realiseren. De wens is om meer betaalbare koop te realiseren. Dit kan worden ingepast door verschuivingen in onderstaande streefpercentages:

- middeldure huur 10% (prijspeil 2023: € 808,06 - € 1.000);
- betaalbare koop 10% tot 0,85* NHG (€ 344.250, prijspeil 2023)
- middeldure koop 20% tot 1,2* NHG grens (€ 486.000, prijspeil 2023);
- dure koop 35% vanaf 1,2* NHG grens (486.000, prijspeil 2023).

Deze bedragen zijn gebaseerd op NHG peil 2023: € 405.000.

Het realiseren van meer betaalbare koopwoningen lijkt ruimtelijk en financieel haalbaar lijkt, mits het aantal te realiseren woningen wordt verhoogd (circa 10%).

In de uitwerking van de plannen wordt hier door ontwikkelaars, in overleg met de gemeente nader invulling aan gegeven. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in overleg met de gemeente het maximaal aantal te realiseren woningen te verhogen van 250 naar maximaal 280 woningen.

Zo sluit de toelichting ook naadloos aan op het formulier zoals dat bij de regionale afstemming is gehanteerd. Namelijk de 250 woningen met de toevoeging dat deze aantallen met circa 10% kunnen worden verhoogd bij de uiteindelijke planrealisatie. Met die ca. 10% kom je uit op de 280 woningen.

Met vriendelijke groet,

J
0228 J | 06 J
werkdagen: ma t/m do ochtend

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen