

## Beantwoording technische vragen PRO Kaag en Braassem inzake Bestemmingsplan De Woelige Baren

- We hebben geconstateerd dat in het bestemmingsplan sociale woningen zijn opgenomen. In het raadsvoorstel wordt gesproken over 30% sociaal. Antwoord tijdens beeldvorming was dat dit sociale koopwoningen betreft.- Is dit voor de volledige 30% sociaal? Of is er ook sociale huur?

Antwoord: De volledige 30% sociale woningen zullen sociale koopwoningen zijn. Sociale huurwoningen worden niet in dit plan gerealiseerd.

- Hoeveel woningen gaat het om en voor welke waarde en bijbehorende kwalificaties ?

Antwoord: Het percentage sociale woningen bedraagt 30 %. In het plan worden 49 woningen gerealiseerd. Dus 30% van 49 woningen is  $(49 \times 0,30) = 14,7 \approx 15$  woningen. De vereiste van een sociale woning staat omschreven in de anterieure overeenkomst :

Een woning in de sociale sector is een zelfstandige woonruimte:

- met een vrij-op-naam-koopprijs ter hoogte van maximaal het bedrag zoals vastgelegd in artikel 15, lid 1 sub a van de Wet bevordering eigenwoningbezit (€185.900,); of
- met een huursom ter hoogte van de maximale huurprijsgrens als genoemd in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag.

- Hoe denkt het college deze sociale koop (waarde) te gaan borgen als sociale koop (anders dan het juridisch kader als beschreven in het bestemmingsplan) voor de toekomst?

Antwoord: De sociale woning wordt één keer verkocht met een maximaal bedrag zoals vastgelegd in artikel 15, lid 1 sub a van de Wet bevordering eigenwoningbezit. Conform het tot op heden gevoerde beleid. In de update van de MRSV wordt dan nu ook opgenomen dat 25% van de 30% sociale huur dient te zijn. Dit om de sociale woningen in de toekomst beter te borgen.

Daarnaast ontwerptechnische vragen rondom de hoogte van het appartementen gebouw:- - Hoe hoog zijn de dijkwoningen in relatie tot het appartementen gebouw (ter verduidelijking: als men over NAP maten spreekt maakt dat helder hoe hoog bovenkant dijkwoning komt tov appartementencomplex)

Antwoord: Met de volgende site is de ligging van het gebied t.o.v. het NAP terug te vinden <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>.

Ter hoogte van het appartementencomplex ligt de grond ongeveer 3,75 meter onder NAP. Ter hoogte van de woningen aan de Plantage 80, 56 en 54 ligt de grond ongeveer 0,408 meter onder NAP. De grond van de nieuw te bouwen woningen aan de dijk ligt ongeveer 2,5 meter onder NAP.

De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 19 meter. En komt dus  $(19 - 3,75) = 15,25$  meter boven NAP

De woningen aan de plantage hebben een maximale bouwhoogte van 7 tot 9 meter. En komt dus  $(7-0,48)= 6,52$  meter of  $(9-0,48)= 8,52$  meter boven NAP.

De nieuw te bouwen woningen aan de dijk hebben een bouwhoogte van 11 meter. En komt dus  $(11-2,5)= 8,5$  meter boven NAP.

Het hoogte verschil met de woningen aan de plantage is dus  $(15,25-8,52)= 6,73$  meter of  $(15,25-6,52)=8,73$  meter.

Het hoogte verschil met de nieuw te bouwen woningen is  $(15-8,5)= 6,5$  meter.

- Vanaf welke hoogte zou men zichtlijnen hebben (kijkt men) op de Braassem (over de dijkwoningen)?

Antwoord: Tussen de nieuw te bouwen dijkwoningen en het appartementencomplex zit een hoogte verschil van 6,75 meter. Dus het appartementencomplex zal met de bovenste twee etages (circa 3 meter per etage) uit kunnen kijken over de Braassem.

- Zijn er afspraken (beleid) vanuit het verleden die gaan over een dergelijke hoogte? (hebben we ergens genoteerd dat we niet hoger bouwen dan? en waar dan?)

Antwoord: De nota inbreidingslocaties is het stedenbouwkundige beleid waaraan getoetst wordt. Hierin staat nergens vermeld dat er niet hoger gebouwd mag worden dan vier of vijf etages. Andere afspraken met betrekking tot hoogte zijn niet direct te herleiden uit het vigerende beleid.

- Hoe hoog zijn (planologische gezien) de hoogste mogelijkheden in onze gemeente voor dit soort gebouwen?

Antwoord: Het hoogste wat planologische gezien gebouwd mag worden is een hoofdgebouw van maximaal 5 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 17,5 meter. Dit betreft de appartementen in de Bloemen.