

De fractie van Weert Lokaal
t.a.v. de heer P.H. Spruijt

Weert, **01 MAART 2023**

Onderwerp: vragen art. 40 RvO over Woningbouwversnelling
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1984386 / 1989769

Beste heer Spruijt

Op 3 februari 2023 heeft u vragen gesteld op grond van art. 40 RvO. De vragen gaan over de Woningbouwversnelling. Hieronder ontvangt u de antwoorden.

Vraag 1:

Hoe groot is onze plancapaciteit (zowel hard als zacht)? Met name harde plancapaciteit (zegenschap over grond en aanwezige bouwtitel) maakt slagen op korte termijn mogelijk.

Antwoord:

De plancapaciteit is ruim 2.150 woningen per 1 januari 2023. Dit is nog niet definitief omdat we de definitieve gegevens met betrekking tot de mutaties op adresniveau over 2022 nog niet ontvangen hebben. De harde plancapaciteit per 1 januari 2023 bedraagt ongeveer 830 woningen.

Vraag 2:

Zijn onze eigen processen reeds aangepast aan de vereiste en aan het Rijk gevraagde versnelling? Denk aan standaardisering van contracten, bestemmingsplannen, etc.

Antwoord:

Ja.

Vraag 3:

Ligt er een helder startdocument ten grondslag aan ieder bouwplan? Duidelijkheid aan het begin voorkomt vertraging door latere tijdrovende discussies met marktpartijen.

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de rol die de gemeente heeft in een bouwplan. Niet voor elk initiatief wordt een projectleider van de gemeente aangesteld en is projectmatig werken van toepassing. Verder is dit afhankelijk van de complexiteit van de ontwikkeling.

Vraag 4:

Zijn er voldoende projectleiders (en hiervan afgeleide projectmedewerkers) beschikbaar en worden die ingezet op majeure en harde ontwikkelingen of op kruimels met weinig rendement? Is deze focus er?

Antwoord:

Er is zeker focus. Vacatures op bestaande formatie zijn geregeld lastig in te vullen door krapte op de arbeidsmarkt waardoor we gebruik maken van inhuur. En ook bij inhuur merken we de krapte op de arbeidsmarkt. Dit kan in bepaalde gevallen leiden tot vertraging. In de begroting 2023 zijn personele prioriteiten opgenomen om te anticiperen op ambities/opgaven. De snelheid bij plannen van derden wordt vooral bepaald door initiatiefnemers. Waar het op dit moment vertraagt is bij het opstellen van bestemmingsplannen door stedenbouwkundige bureaus in opdracht van derden. De aanlevertijd is langer dan enkele jaren geleden, ook bij vervolgoncepten. Dit komt met name door de uitgebreide onderzoek plicht, de langere doorlooptijd voor onderzoeken en de capaciteit bij onderzoeksbureaus en stedenbouwkundige bureaus. Verder vindt er vertraging plaats als gevolg van juridische procedures. Tot slot wordt een substantieel deel van de woningtoevoegingen gerealiseerd door transformaties, waarmee een veel kortere doorlooptijd gepaard gaat.

Vraag 5:

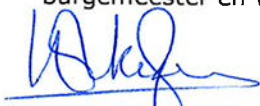
Is Weert bereid concessies te doen aan de kwaliteit van plannen of wordt er ambitie op ambitie gestapeld (denk aan duurzaamheid, parkeernormen, visuele kwaliteit, etc.) die een plan nagenoeg onhaalbaar maken?

Antwoord:

De eisen ten aanzien van duurzaamheid zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Men dient aan de parkeernormen te voldoen, enkel bij transformatie wordt hiervan afgeweken indien er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. In de binnenstad wordt men verplicht in een garage te parkeren, wanneer men een auto heeft, om het parkeren op maaiveld te ontlasten. Ten aanzien van de visuele kwaliteit geldt dat Weert grotendeels welstandsvrij is, uitsluitend in de stads- en dorpsgezichten alsmede bij monumenten wordt het plan door de monumentenwelstandscommissie beoordeeld. En in een aantal nieuwbouwwijken geldt een beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt een bepaalde basiskwaliteit neergezet. Natuurinclusief bouwen en een natuurinclusieve inrichting van de buitenruimte vinden wij belangrijk in het kader van de biodiversiteit. We stimuleren inwoners natuurinclusief te bouwen en hun tuin natuurinclusief in te richten en geven zelf het goede voorbeeld met de (her)inrichting van de openbare ruimte. Het Waterschap heeft een norm voor de opvang en berging van schoon hemelwater van 100 mm per m² verharding en bebouwing. Aan deze norm dient men te voldoen.

De conclusie is dat veel voorwaarden in wettelijke regels zijn vastgelegd. Verder staat kwaliteit bij ons hoog in het vaandel, zeker om er voor te zorgen dat nieuwbouw ook over langere tijd nog kwalitatief hoogwaardig is en zijn waarde houdt.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester