

Verslag informatieavond in Ons Centrum te Okkenbroek d.d. 24 mei 2022

Namens de gemeente aanwezig: Jip ten Barge (projectleider), Merle Rondhuis (jurist) Berrin Koçak (gemeentemakelaar)

Aantal aanwezigen vanuit Okkenbroek: 32

Vorstelronde: Jip, Merle en Berrin

Het doel van de avond is ten eerste algehele toelichting geven over de ontwikkeling van de locatie 't Hoge Veld, de verschillende stappen en de planning. Ten tweede wordt uitleg gegeven over CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Tot slot is er ruimte voor het stellen van vragen.

Vragen & opmerkingen van aanwezigen en beantwoording:

- Hoe is het CPO-project in Loo tot stand gekomen?
Antwoord: de CPO-groep in Loo heeft de locatie zelf gekocht, opdracht gegeven voor het bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte, bestemmingsplanprocedure en het bouwen van de woningen. De begeleiding van de gemeente was alleen op het planologisch gebied. Graag willen we dit in Okkenbroek anders doen door een aantal werkzaamheden als gemeente uit te voeren.
- Kan de link van de gemeentelijke webpagina voor Okkenbroek ook op de site van Plaatselijk Belang geplaatst worden?
Antwoord: Ja dat kan.
- Wat heeft de gemeente gedaan sinds het overleg van vorig jaar?
Antwoord: De gemeenteraad heeft op 22 december het woningbouwprogramma voor Okkenbroek vastgesteld. Begin 2022 heeft de gemeente een projectgroep opgericht en een plan van aanpak gemaakt voor de woningbouwontwikkeling in de dorpen Loo, Lettele en Okkenbroek. De uitvoering van dat plan van aanpak is inmiddels gestart.
- Als de huidige locatie is uitgegeven, wat doet de gemeente dan?
Antwoord: In de Routekaart Okkenbroek staat aangegeven dat de gemeente ervan uitgaat dat de recente woningbouwontwikkeling aan de Dijkmanstraat en de nog te ontwikkelen locatie aan 't Hoge Veld voldoende is om aan de vraag te voldoen. Als gaandeweg blijkt dat de behoefte hoger uitvalt dan voorzien, dan zal de gemeente tijdig starten met het zoeken naar nieuwe woningbouwlocatie(s).
- In de Routekaart wordt het aantal van 7 woningen in 10 jaar aangegeven. Blijft het mogelijk om bij beëindiging van een boerenbedrijf c.q. slopen van stallen bij een boerderij nog woningen te bouwen of gaat het koste van het woningbouwcontingent in Okkenbroek?
Antwoord: Het bouwen van woningen bij boerderijen o.g.v. De Rood voor Rood regeling is buiten beschouwing gelaten qua woningaantal.
- Waarom kiest de gemeente voor marktconforme prijzen, want deze zijn voor de starters niet te betalen?
Antwoord: In het Grondprijzenbeleid van de gemeente staat aangegeven dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert bij uitgifte van bouwgrond. Hiervoor stelt het college jaarlijks de te hanteren grondprijzen vast in de Grondprijzenbrief. De gemeente stelt de grondprijs voor 't Hoge Veld vast op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.
- Tijdens de avond is de doelgroep waarvoor deze locatie bedoeld is (starters en jonge gezinnen) mondjesmaat vertegenwoordigd. Hoe kan dit?
Antwoord: In de uitnodiging voor deze avond heeft de gemeente zich nadrukkelijk gericht tot jongeren, starters en jonge gezinnen. Het is jammer dat deze groep zich beperkt heeft aangemeld.

- Suggestie, maak een knip in het aantal te bouwen woningen, bijvoorbeeld een rijtje van 3 en een rijtje van 4 waardoor er 2 CPO-groepen gevormd kunnen worden. Hierdoor kan alvast een aanvang worden gemaakt met bijvoorbeeld een eerste blokje.
Antwoord: Dit is een goede suggestie en zullen wij onderzoeken.
- Jeugd wil duidelijkheid hebben over wat het gaat kosten?
Antwoord: Ten eerste gaat de gemeente alleen over de uitgifteprijzen van de grond en bijvoorbeeld niet over de bouwkosten van een woning. Voorafgaand aan de verkoop zal de gemeente de grondprijzen bekend maken, op dit moment kunnen helaas nog geen grondprijzen worden afgegeven.
- Wat wordt precies onder een starterswoning verstaan?
Antwoord: Een starterswoning is in onze optiek een woning van kleinere omvang, dit met als doel om naar verloop van tijd doorstroming te creëren zodat de starterswoning op dat moment opnieuw beschikbaar komt voor deze doelgroep.
- Wat wordt de nieuwe ingang van het plangebied; is dat vanaf 't Hoge Veld of komt er een nieuwe uitweg?
Antwoord: Dit aspect komt aan bod bij de uitwerking van het ruimtelijk kader.
- Denk groots: denk dus ook aan toekomstige uitbreidingen, misschien wil de gemeente wel uitbreiden op het agrarisch perceel ernaast; alsdan nu al nadenken over de nieuwe ingang.
Antwoord: Op dit moment zijn er nog geen plannen voor een vervolg op de locatie 't Hoge Veld. Verwezen wordt naar beantwoording van eerdere vragen.
- Eén van de aanwezigen is lid van de werkgroep veiligheid openbare ruimte (onderdeel PB Okkenbroek) en wil graag bij de uitweg betrokken worden.
Antwoord: De gemeente neemt bij de uitwerking van het ruimtelijk kader contact op met deze werkgroep.
- Verzoek om de volgende keer de uitnodiging anders te verspreiden; een deel van de aanwezigen had de uitnodiging niet ontvangen.
Antwoord: Blijkbaar zijn een aantal aanwezigen gericht op Okkenbroek, zonder dat zij formeel onderdeel uitmaken van het postcodegebied van Okkenbroek. Dat maakt het voor de gemeente lastig om ook deze groep per brief uit te nodigen. Gelukkig is de uitnodiging ook via Plaatselijk Belang onder de aandacht gebracht. Algehele vervolgg communicatie zal om discussie te voorkomen daarom voortaan plaatsvinden via www.deventer.nl/okkenbroek en niet meer huis-aan-huis.
- Het zou goed zijn om een tijdlijn maken zodat duidelijk is welke stappen wanneer gezet gaan worden.
Antwoord: In de presentatie is een hoofdlijnenplanning opgenomen. Een exacte planning is moeilijk af te geven en van diverse factoren afhankelijk. Veel zal afhangen van het animo onder de doelgroep, het planproces en de wettelijke procedures. Wel zal de gemeente proberen via genoemde webpagina hierover nog wat specifiekere duidelijkheid te verschaffen.

De gemeente doet nogmaals een oproep aan starters en jonge gezinnen om zich te melden en/of het vragenformulier in te vullen. Het vragenformulier staat op www.deventer.nl/okkenbroek. Verzoek aan eenieder om het vragenformulier uiterlijk 16 juni 2022 aan de gemeente te mailen of op te sturen. Plaatselijk belang Okkenbroek verspreidt dit formulier ook onder haar leden.