

AANVULLENDE VRAGEN NAAR AANLEIDING VAN POLITIEKE AVOND 14 april 2021

1. *Ten aanzien van de situering van de bouwvlakken en woningen: In het bestemmingsplan aangaande het PTT-gebouw staat o.i. dat, wanneer daar iets anders gebouwd zou gaan worden, men de pui-lijn van de huizen aan het begin van de straat dient aan te houden. In het voorstel dat nu ter discussie staat wordt hier volledig aan voorbij gegaan. Dit creëert een zichtlijn in de straat die zeer benauwend zal zijn en tevens inbreuk doet aan de belangen van de bewoners aan de overzijde van de straat. Een stedenbouwkundig monstrum waaruit blijkt dat er teveel woningen op een te klein terrein worden gepropt.*

Het bestemmingsplan is een belangrijk toetsingskader voor bouwinitiatieven. Het nu voorliggende schetsplan pas binnen de reikwijdte, ook qua zichtlijn, van het bestemmingsplan. De gemeente heeft daarnaast een onafhankelijke commissie (commissie Ruimtelijke Kwaliteit) die het college adviseert over bouwinitiatieven. Het schetsplan is diverse keren besproken met deze commissie en deze heeft positief geadviseerd. Wij vinden het nu voorliggende schetsplan aanvaardbaar.

2. *Ligt er niet een enorme druk op het proces en worden er geen overhaaste stappen gezet?*

De eerste participatiestappen zijn doorlopen in de periode juni 2020-januari 2021. In deze 8 maanden tijd is uitgebreid gesproken met stakeholders, is er een webinar (2 november 2020) georganiseerd, een participatieavond georganiseerd om in co-creatie tot een ontwerp voor het openbaar gebied te komen (17 december 2020) en in januari 2021 is er een internet raadpleging geweest. Er heeft naar onze mening een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces plaatsgevonden waarin iedereen de kans heeft gehad zijn of haar mening over het proces kenbaar te maken. Wij vinden niet dat er overhaaste stappen zijn genomen of dat er dat er onnodige druk is gezet om tot besluitvorming te komen.

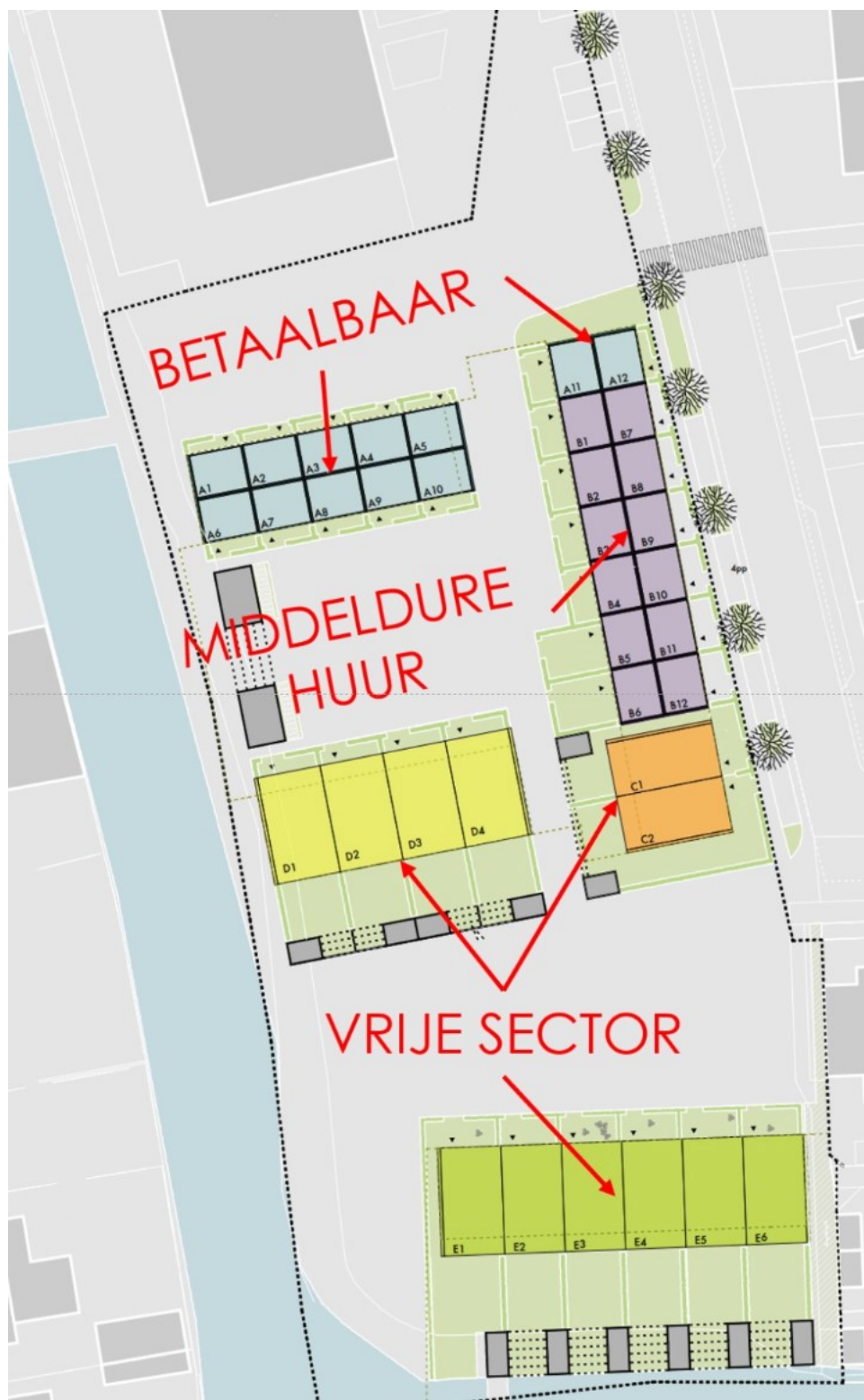
Het participatieproces zal de komende maanden worden voortgezet met onder andere kinderp participatie en bewonerscommunicatie (informereren).

3. *Heeft KPN heeft aangegeven het gebouw naast het terrein te gaan verlaten?*

Wij beschikken niet over marktinformatie dat KPN op korte termijn het terrein gaat verlaten. Er zijn in het verleden wel plannen geweest om het terrein te verlaten, maar die zijn vooralsnog niet doorgezet. De huidige locatie is namelijk een belangrijk knooppunt voor kabels en leidingen (internetknooppunt).

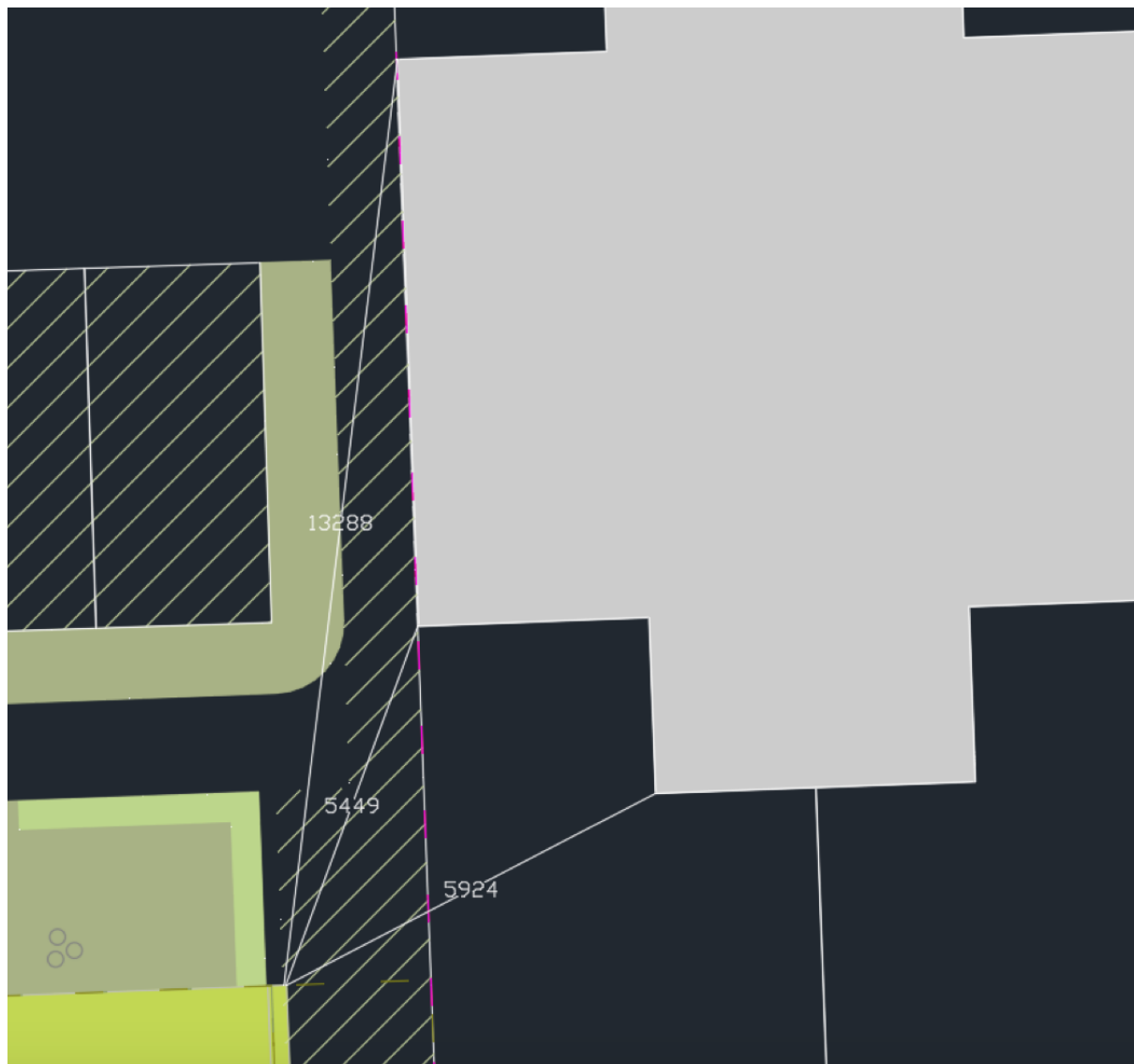
4. *Hoe groot worden de tinyhouses, en komen deze boven elkaar te staan? Waar op de bouwvlakken komen deze huisjes?*

De tiny houses (betaalbaar en middenhuur) hebben een oppervlakte van circa 49,2 m². De verschillende verblijfsruimten zijn verdeeld over drie verdiepingen. In de onderstaande tekening kunt u zien waar de verschillende woningen worden gesitueerd. Alle woningen worden geprojecteerd in de bouwvlakken.



5. Hoe dicht komen de woningen naast mijn huis, nr 36. Hoeveel uren zon scheelt dat per dag die niet in de tuin/huis komt? Ik kan dat op het plan niet goed inschatten. Het aantal verminderde zon uren is wellicht van invloed op de opbrengst van de zonnepanelen die ik voor deze plannen bekend waren heb laten aanbrengen.

Wij hebben de afstanden in onderstaande tekening voor diverse gevels van de woning aangegeven:



De berekeningen van zonopbrengsten zijn zeer complexe berekeningen die wij niet voor u kunnen maken. Hiervoor zijn gespecialiseerde adviesbureaus. Alleen uw adres is hiervoor onvoldoende. Om een goede berekening te kunnen maken moet met zeer veel factoren rekening worden gehouden: onder andere de precieze situering van de panelen, type zonnepaneel, de verschillende seizoenen et cetera.

6. Dat betekent 144 kliko's erbij, waar worden deze geplaatst? In de kleine tuintjes van de tiny houses? Of gewoon op straat?

Er is een pre-advies door de GAD (gemeentelijke afvaldienst) uitgebracht voor dit plangebied. Het advies van de GAD is om het huishoudelijk afval van restafval en pmd ondergronds in te zamelen. Dit zal gaan om vier ondergrondse containers (restafval, pmd, duo rest/pmd en papier). En daarnaast 2 bovengrondse gfe voorzieningen (groente, fruit en etensresten). Tot slot zullen minicontainers aan huis komen voor de huishoudens met een tuinruimte groter dan 30m² voor gft (groente, fruit en tuinafval) en papier.

7. *Hoe zit het met het burendrecht dat geschonden gaat worden?*

Ieder bouwplan dat in Nederland wordt gerealiseerd, moet voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Het burendrecht is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW). Er wordt niet uitgelegd welk aspect(en) van het burendrecht zouden worden geschonden zodat wij hier niet verder op in kunnen gaan.

8. *Uit een enquête blijkt dat 30% van de stemmers voor plan 3 heeft gekozen. 70% van de stemmers heeft voor wat anders gekozen, waarvan 60% voor een betere participatie. Hieruit kan ik niet opmaken dat het draagvlak voor het ontwikkelplan is vergroot.*

Door circa 25 tot 35% van de verstuurde 488 adressen (dat zijn circa 122 tot 171 huishoudens) is gereageerd op de internetpoll. Tussen de 317 en 366 huishoudens (65 tot 75%) hebben niet gereageerd op de internetpoll. In totaal hebben circa 73 tot 103 (60%) huishoudens aangegeven zich niet te kunnen vinden in de participatieruimte. Tussen de 48 en 67 huishoudens (39%) hebben gekozen voor 1 van de 3 ontwerpen. Ontwerp 3 is door de meeste huishoudens gekozen (28%) als beste voorstel voor het openbaar gebied.

Het merendeel van de huishoudens (65 tot 75%) in de wijk heeft niet gereageerd (geparticipeerd) op de oproep van de gemeente. Wat de reden daarvan is, is lastig vast te stellen. Het zou kunnen zijn dat de niet-reageerders alle ontwerpen goed vinden of dat ze het onderwerp niet belangrijk genoeg vinden om op te reageren. Van de groep huishoudens die wel heeft geparticipeerd, heeft 39% aangegeven voor ontwerp 1, 2 of 3 te kiezen. We kunnen dus vaststellen dat bij die groep wel draagvlak is voor een van de ontwerpen. Een groep van 60% heeft aangegeven niet te kunnen instemmen van de participatieruimte. In die groep is geen draagvlak voor de participatieruimte en het doorlopen participatieproces.

9. *Waarom zijn er geen betere tekeningen beschikbaar dan de huidige impressies? Bijvoorbeeld waarop men de maatvoering kan zien.*

Er is een schetsplan ingediend; dit is inderdaad nog geen uitgewerkt ontwerp. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden gedetailleerde tekeningen ingediend. Die worden dan onder meer getoetst aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

10. *De parkeernorm voor tiny houses wordt per kamer berekend (0,7 per kamer). De tiny houses bestaan uit 3 kamers (begane grond, eerste- en tweede verdieping) wat resulteert in een parkeernorm van 2,1 per tiny house. Wanneer er voor de typering sociale huurwoning werd gekozen was de parkeernorm lager (1,6 per woning). Waarom is er gekozen voor de benaming tiny houses? Dit resulteert namelijk in een hogere parkeernorm.*

Het begrip tiny house is in ontwikkeling. Er ontstaan steeds nieuwe ontwerpvormen voor tiny houses. Het is zeker niet meer alleen een soort 'stacaravan' zoals in de beginperiode. Het ontwerp over meerdere bouwlagen is nieuw ontwerpvorm.

In de parkeerrichtlijn van de gemeente wordt niet uitgelegd wat een tiny house is (geen normen over maximaal aantal m² of criteria over een of meerdere bouwlagen en dergelijke). Wij hebben dus een redelijke aanname gedaan naar het parkeereffect van dit type tinyhouse.

De woonvorm moet tiny zijn en dat is het. De gebruiksoppervlakte is 49m². Als daar alle verkeersruimte vanaf wordt getrokken (dus trap, badkamer, toilet) dan blijft circa 31 m² verblijfsoppervlakte over. Dat komt redelijk overeen met een oppervlakte van een kamer.

De vraag van 0,7 parkeerplek per kamer is voorgelegd aan het CROW. Het CROW antwoordt dat de 0,7 parkeerplaats geldt per functie (dus wonen in dit geval) en niet per kamer. Het CROW is 'gezaghebbend' op het gebied van parkeren.

Het standpunt dat per kamer 0,7 parkeerplaats moet worden gerekend vinden wij niet logisch. Iedere verdieping heeft soms meerdere kamers en het is niet zo dat in iedere kamer/op iedere verdieping een apart huishouden wordt gevoerd. Als deze redeneerlijn wordt gevolgd zou 2,1 parkeerplek (3 x 0,7 parkeerplek) worden gerealiseerd en dat komt neer op de norm van een twee-onder-een-kapwoning.

Tot slot is onze ervaring dat bij sociale huurwoningen het gemiddeld autobezit lager ligt.

- 11. Er schijnt een overeenkomst te zijn voor de afname van de sociale woningen door De Alliantie. Deze overeenkomst is er voor de middenhuurwoningen niet. Nergens staat een garantie dat deze woningen ook voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Welke zekerheid heeft de gemeente hieromtrent?*

In de concept-koop- en realisatieovereenkomst is een zogenaamde instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar opgenomen voor de tiny houses in het middeldure segment. Deze conceptovereenkomst zit bij de raadsstukken.

- 12. FH Projecten B.V. heeft haar jaarrekeningen niet of te laat gedeponneerd. Dit is een economisch delict (art. 1 sub 4 van de wet op de economische delicten). Was de wethouder daarvan op de hoogte? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom dan met deze partij toch in zee gaan?*

Wij waren hiervan niet op de hoogte. Wij hebben FH Projecten hierop aangesproken. De jaarrekeningen zijn alsnog gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel, zodat is voldaan aan wet- en regelgeving. Bij de herontwikkeling van het voormalige stadskantoor in Naarden hebben wij positieve ervaringen met FH Projecten opgedaan.

- 13. De bijlagen van de koop- en realisatieovereenkomst zijn niet gepubliceerd. Hierdoor kan men geen goede afweging maken of de koop- en realisatieovereenkomst op de juiste feiten is gebaseerd. Waarom zijn de bijlagen niet gepubliceerd?*

De concept-koop- en realisatieovereenkomst is inclusief enkele bijlagen voorgelegd aan de gemeenteraad. Sommige bijlagen zijn nog niet gereed of worden nog gewijzigd. Wij zijn van mening dat de aan de gemeenteraad toegezonden en gepubliceerde stukken voldoende zijn om een weloverwogen afweging te kunnen maken.

- 14. Het grootste deel van de wijk geen uitnodiging heeft ontvangen voor de enquête?*

Wij hebben het verspreidingsgebied aangehouden dat ons is geadviseerd door bureau Overmorgen; dit is gebaseerd op hun stakeholderanalyse. In totaal is naar 488 adressen de uitnodiging verstuurd. Wij vinden dit een breed verspreidingsgebied.

- 15. Hoe zorgen ze dat ze voldoen aan de normen van lichtinval voor de huizen gesitueerd onder de bomen gericht naar de Jan ter Gouwweg?*

De aanvraag voor omgevingsvergunning wordt straks onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is geregeld aan welke eisen ten aanzien van lichtinval moet worden voldaan.

- 16. De projectontwikkelaar moet zeer waarschijnlijk of de plannen aanpassen of het bestemmingsplan doen laten wijzigen. Er schijnt nog geen overeenstemming te zijn met de woningbouwvereniging over pakket van eisen en de prijs. Met het heien door het grondzeil in de vervuilde bodem erbij zijn er dus nogal wat (financiële) risico's voor gemeente en projectontwikkelaar.*

Het schetsplan blijft in hoofdlijnen hetzelfde; de raad heeft op 16 november besloten het bestemmingsplan niet te wijzigen. Misschien dat bepaalde details van het schetsplan nog worden gewijzigd bij de indiening van omgevingsvergunning.

De woningcorporatie is positief over het concept van de tiny house. Op dit moment vinden de laatste onderhandelingen plaats over enkele details. Dit zijn onderhandelingen tussen FH Projecten en de woningcorporatie. De gemeente is hierin geen partij, dus wij kunnen hierover dan ook geen verdere mededelingen doen.

Er wordt tijdens het bouwproces niet geheid, maar geboord. Voordat in de grond mag worden 'geroerd' moet een zogenaamde BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) worden gedaan bij de Omgevingsdienst. Dit gebeurt vijf weken voor aanvang van de werkzaamheden. Tijdens de werkzaamheden wordt toezicht gehouden door een milieukundig medewerker.

17. De BEA (Bomen Effect Analyse) geeft duidelijkheid over het moeten verdwijnen van in het ontwerp voorziene parkeerplaatsen. Door het anders situeren van de eerste inrit en langs de straat. Om hoeveel parkeerplaatsen gaat het volgens de wethouder en hoe worden deze gecompenseerd in het plangebied? Klopt het dat de bouwvlakken 8 meter moeten worden verschoven in verband met het behoud van de platanen?

Wij nemen de adviezen uit de BEA over. Dit betekent dat 1 parkeerplaats zal worden verplaatst. Daarnaast zal de eerste inrit worden gecentreerd tussen de bedoelde bomen. Het bouwplan moet passen in het nu geldende bestemmingsplan. In de BEA staat niet dat de bouwvlakken met 8 meter moeten worden verplaatst.