

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Zaaknummer</b>         | 321424                              |
| <b>Portefeuillehouder</b> | De heer drs. C.H. Boland, wethouder |
| <b>Voorstel</b>           | Aanpassen PID Project Borgronden    |

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het wijzigen van het kader van "maximale inzet op het middeldure segment" in "het realiseren van een optimale, haalbare ontwikkeling met een mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment, waarbij een minimum van 40 woningen in het goedkope segment wordt nagestreefd";
2. in te stemmen met het wijzigen van het kader van "een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare" in "een woningdichtheid circa 25 tot 30 woningen per hectare, waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 woningen per hectare mag bedragen";
3. in te stemmen met het toevoegen van een extra kader "de woningen en wijk duurzaam te ontwikkelen, waarbij onderzocht zal worden de wijk "gasloos" te maken".

### 2. Inleiding

- Op 4 maart 2015 heeft de raad van de gemeente Naarden de PID Project Borgronden vastgesteld
- Op 30 september 2015 heeft de raad van de gemeente Naarden het Participatieplan Project Borgronden vastgesteld.

In deze documenten zijn de kaders voor het project vastgelegd en is beschreven op welke wijze en welk niveau belanghebbenden bij het project betrokken zullen worden.

- Op 11 november 2015 is een Intentie overeenkomst getekend met de VOF Naarden Borgronden waarvoor de PID en het participatieplan het uitgangspunt vormden. Deze intentieovereenkomst is verlengd.

De vastgestelde kaders zijn:

- Realisatie van woningbouw;
- De woningtypologie van het project; maximaal inzetten op middelduur. Als alternatief kan de ontwikkelaar (een deel van) de woningen ook realiseren in de vrije huursector;
- Een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op de aanpalende wijk, het Componistenkwartier;
- Alle voor woningbouw van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- Bovenwijkse verevening voor de benodigde voorzieningen;

Het participatieniveau is vastgesteld op het niveau adviseren. Tevens zijn - in nauw overleg met belanghebbenden - de onderwerpen waarover in diverse stadia geparticipeerd gaat worden vastgelegd in het participatieplan.

De lokale woonvisie Naarden, vastgesteld in februari 2009, is leidend geweest voor het bepalen van de woningtypologie van het project; maximaal inzetten op middelduur.

Op 15 februari 2017 is de regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 vastgesteld. Deze visie is nu het uitgangspunt voor alle nieuwe ontwikkelingen. Het streven is daarnaast om daar waar mogelijk bestaande afspraken, zoals bijvoorbeeld voor dit project, aan te passen en een component goedkope woningen toe te voegen.

Deze gewijzigde inzichten zijn aanleiding geweest om gesprekken met de VOF Naarden Borgronden te starten om een aanpassing van dit kader te bespreken.

Tevens is dit moment aangegrepen om het toevoegen van een duurzaamheidskader aan de al vastgestelde kaders voor te leggen.

### **3. Beoogd effect**

De aanpassing van de kaders vast stellen waardoor de basis van het project helder is voor een ieder en hiermee het participatieproces gestart kan gaan worden.

### **4. Argumenten**

#### *1.1 De gemeente Gooise Meren is op zoek naar locaties om sociale woningbouw te realiseren.*

Het kader "maximaal inzetten op het middeldure segment" kwam voort uit de lokale woonvisie Naarden, februari 2009. Het kader diende ter compensatie van het niet bereiken van de verdeling goedkoop, middelduur en duur, te weten eenzesde, tweederde en eenzesde, op alle gemeentelijke bouwlocaties in Naarden in totaal. Omdat met name het aandeel middelduur niet gerealiseerd werd vormde de locatie Borgronden als het ware de buffer locatie. Hierin kon dan gecompenseerd worden voor projecten elders waar de gewenste verhouding tussen woningtypes niet gehaald werd.

De woningmarkt heeft de laatste jaren te maken gekregen met een groter wordend tekort aan goedkope woningen. Dit is o.a. de aanleiding geweest om in de recent vastgestelde regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, op te nemen dat regionaal in gezet zal worden op het realiseren van een derde deel goedkope woningen in alle nieuw te ontwikkelen locaties. Voor het Project Borgronden was het kader al vastgelegd op maximaal inzetten op middeldure woningbouw. Goedkope woningbouw hoefde niet op de Borgronden gerealiseerd te worden. De regionale woonvisie is aanleiding geweest om gesprekken te voeren met de VOF Naarden Borgronden om dit aan te passen. Het resultaat hiervan is dat zij bereid zijn een optimaal, haalbaar plan te ontwikkelen met een mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment. Hierbij wordt een minimum van 40 woningen in het goedkope segment nagestreefd. Van belang is te beseffen dat VOF Naarden Borgronden met de vastgelegde afspraak, maximaal inzetten op het middeldure segment, gronden in het gebied is gaan verwerven. Afspraken en contracten zijn gemaakt/afgesloten. Deze ommezwaai in woningtypologie is daarom niet eenvoudig. Door de mix waarbij ook woningen in het dure segment mogen worden toegevoegd en de dichtheid, zie argument 1.2, deels wordt opgehoogd wordt het realiseren van een component goedkoop mogelijk gemaakt. Het is belangrijk om bij de participatie hierover helder te zijn en de kaders van de PID hierop aan te passen.

#### *1.2 Bij goedkope woningbouw is een hogere bebouwingsdichtheid noodzakelijk om de benodigde investering te rechtvaardigen*

Het plan moet goed aansluiten bij de aanpalende wijk het Componistenkwartier. Deze wijk kent uitsluitend dure woningen en heeft een bebouwingsdichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare. Deze bebouwingsdichtheid was al opgehoogd tot 25 tot 30 woningen per hectare om middeldure woningbouw mogelijk te maken. Nu dat het goedkope segment wordt toegevoegd zal in bepaalde delen van het plan gebied een iets hogere dichtheid tot 35 woningen per hectare mogelijk worden gemaakt. Hierdoor wordt het planologisch en financieel technisch mogelijk het realiseren van sociale woningbouw te laten slagen.

*1.3 Het coalitieakkoord 2016-2018 geeft aan dat Gooise Meren een van de duurzaamste gemeenten wil zijn.*

In de vastgestelde PID is geen duurzaamheidskader opgenomen. Omdat de gemeente Gooise Meren er naar streeft een van de duurzaamste gemeente in Nederland te willen worden mag dit kader niet ontbreken. Voor de woningen in het project moeten alle nuts voorzieningen nog worden aangelegd. Dit is dus het juiste moment om ook afspraken te maken over de duurzaamheid voor de nieuwe wijk op de Borgronden. De VOF Naarden Borgronden heeft aangegeven bereid te zijn te onderzoeken welke mogelijkheden er in dat opzicht zijn. Onderzoek naar het realiseren van een 'gasloze' wijk maakt hier onderdeel van uit.

## **5. Houd rekening met**

*1.2 het gewijzigd kader dient bekend gemaakt te worden aan belanghebbenden*

De aangepaste kaders breken in op het beeld dat ten aanzien van de invulling van de Borgronden tot op heden is gecommuniceerd. Alvorens met het participatieproces aan te vangen is het daarom noodzakelijk belanghebbenden hiervan op de hoogte te stellen.

*2 aanvraag revisievergunning Givaudan is aanstaande*

De vigerende milieu vergunning van Givaudan staat (nog) geen woningbouw toe op de Borgronden. De aanvraag revisievergunning is aanstaande. De geurcontour zal de "plant" grens, naar alle waarschijnlijkheid, gaan benaderen en geen belemmering meer vormen voor woningbouw op de Borgronden. Echter totdat de revisievergunning in rechte vast staat zullen geen onomkeerbare stappen gezet kunnen worden.

## **6. Duurzaamheid**

Zie argument 1.3.

## **7. Middelen**

n.v.t.

## **8. Communicatie**

Er wordt door de VOF Naarden Borgronden een communicatieplan opgesteld ten behoeve van het communiceren over de gewijzigde kaders. Uitgangspunt zal zijn dat de participatie, die door de VOF zelf zal worden uitgevoerd, niet eerder uitgevoerd zal gaan worden dan na vaststelling van de gewijzigde kaders en na het delen hiervan met belanghebbenden.

**9. Uitvoering, tijdpad, evaluatie**

Start participatie september 2017.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*

**Bijlage(n)**

1. Herziene PID versie 2.1 d.d. 11 mei 2017;
2. Vastgestelde PID d.d. 4 maart 2015;
3. Vastgesteld participatieplan d.d. 30 september 2015;
4. Intentieovereenkomst d.d. 11 november 2015.

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel " met zaaknummer 321424 van het college van burgemeester en wethouders,

### Besluit

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het wijzigen van het kader van "maximale inzet op het middeldure segment" in "het realiseren van een optimale, haalbare ontwikkeling met een mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment, waarbij een minimum van 40 woningen in het goedkope segment wordt nagestreefd";
2. in te stemmen met het wijzigen van het kader van "een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare" in "een woningdichtheid circa 25 tot 30 woningen per hectare, waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 woningen per hectare mag bedragen";
3. in te stemmen met het toevoegen van een extra kader "de woningen en wijk duurzaam te ontwikkelen, waarbij het nadrukkelijk streven is de wijk "gasloos" te maken".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op 28 juni 2017

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde