

<b>Ontvanger</b>	Raadsleden
<b>Afzender</b>	de heer mr. A.H.J.J. Luijten, wethouder
<b>Datum</b>	7 november 2022
<b>Onderwerp</b>	Beantwoording vragen Gesprek Bestemmingsplan Comeniuslaan

## 1. Inleiding

Tijdens de politieke avond van 2 november over het bestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden' is een aantal vragen van inhoudelijke en technische aard gesteld.

### Vraag 1

Hoe heeft de afweging plaatsgevonden over de toepassing van de compensatieregeling. Welke criteria heeft het college toegepast?

#### Antwoord

In de compensatieregeling staat:

*De compensatieregeling heeft als uitgangspunt dat elk woningbouwplan met een volume van 3 of meer woningen minimaal 1/3 sociale huurwoningen realiseert. Denkbaar is dat in de ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische toets een gemotiveerde grondslag voortvloeit die een verplichte afwijking van ten minste 1/3 betaalbare woningen rechtvaardigt. Het College is alsdan bevoegd om voor het specifieke bouwplan een afwijkende verdeling van het woningsegment te besluiten.*

*Afwijken van het verplichte segment van 1/3 sociale huurwoningen kan uitsluitend op basis van het besluit van College van B&W. Het besluit is met redenen omkleed en wordt door College genomen voorafgaand aan de start van de planologische procedure. Het besluit van het College en de consequenties die hieruit voor de initiatiefnemer voortvloeien, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.*

De ontwikkeling voorziet in 15 woningen. Het betreft een inbreidingslocatie op een perceel waar jaren geleden een tuincentrum was gevestigd. De wijze waarop deze woningen worden ingepast heeft voor de ontwikkelaar uiteraard een commerciële component. Daarnaast is er het ruimtelijk/stedenbouwkundige aspect. Met de ontwikkelaar is gesproken over een programma dat voldoet aan de Woonvisie. In dat geval zouden er 5 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Zoals iedere ontwikkeling heeft ook dit plan te maken met sterk gestegen bouw- en stichtingskosten (hoge grondwaarden, duurder materiaal, duurzaamheidseisen, krapte bij de aannemers). Op deze locatie zijn er nog enkele factoren die leiden tot extra kosten:

- Als gevolg van het spoorweglawaaï moeten extra maatregelen worden genomen m.b.t. de gevelwering, zodat kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit.
- In verband met de spoortrillingen wordt de eerstelijnsbebouwing gebouwd op een aangepaste dubbele fundering met trillingsisolatoren.
- De bestaande bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verwerking van asbest.
- Door de gemeente en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt voor deze locatie extra aandacht gevraagd voor de ruimtelijke inpassing van het project. Ter plaatse geldt een bijzonder welstandsniveau. De nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande architectuur en uitstraling van de omliggende woningen. Een "sobere" bouwstijl op deze locatie is dus niet passend.

Door dit alles zijn de stichtingskosten zo hoog, dat het voor de ontwikkelaar niet mogelijk is om grondgebonden woningen te realiseren met een maximale koopsom van €200.000,- of een sociale huurwoning (betaalbare woningen volgens de woonvisie/compensatieregeling) en deze in het betaalbare segment te houden. Dit overigens naast de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten die woningen in het betaalbare segment lastig maken op deze locatie. Gestapelde woningen zijn in stedenbouwkundig opzicht niet gewenst.

In de compensatieregeling -als uitwerkingsbeleid van de Woonvisie- heeft het college de mogelijkheid om af te wijken van de realisatie van het betaalbare segment in een bouwplan. In dat geval moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om gebruik te maken van deze regeling. In dit geval moeten 5 sociale huurwoningen worden gecompenseerd. Het gaat om een bedrag van  $5 \times € 75.000,- = € 375.000,-$ . De afspraken over de financiële compensatie zijn vastgelegd in de planschade- en realisatieovereenkomst. Met de middelen uit het Stimuleringsfonds kunnen wij ervoor zorgen dat betaalbare huurwoningen op andere plaatsen kunnen worden gerealiseerd.

**Vraag 2**

Hoe is het bezonningsonderzoek uitgevoerd? Op welke momenten is gemeten?

Antwoord

In het kader van dit bestemmingsplan is geen bezonningsstudie uitgevoerd. Waarschijnlijk wordt bedoeld op onderstaande passage uit bijlage 10 bij de plantoelichting:

- **Wat zijn de effecten op de schaduwlijnen van de nieuwe bebouwing?**  
*Antw.: De resultaten van het bezonningsonderzoek vormen geen belemmering voor dit plan.*

Wij hebben aan de ontwikkelaar gevraagd om een toelichting. Hij geeft aan dat in de planvorming door de architect is gekeken naar de effecten op de bezonning, maar van een uitgebreide bezonningsstudie is geen sprake.

**Vraag 3**

De goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd. Er is een mogelijkheid om een ontheffing te geven tot 1,5 meter. Waarom is dat op deze manier opgenomen?

Antwoord

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de regeling die geldt voor het gehele gebied. Dat is het bestemmingsplan 'stedelijk gebied'. Ook voor de bestaande woningen geldt dus dat deze mogelijkheid er is. Overigens heeft de ontwikkelaar laten weten dat deze regeling wat hem betreft kan komen te vervallen. Het is ook geen optie voor de toekomstige bewoners.

**Vraag 4**

In de slotregels staat ook een 10% regeling. Dat zou dan dubbelop zijn. Hoe zit dat?

Antwoord

Wij nemen aan dat bedoeld wordt op artikel 8, waarin de algemene afwijkingsregels zijn opgenomen. Dit luidt als volgt:

**Artikel 8 Algemene afwijkingsregels****8.1 Maten en bouwgrenzen**

*Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:*

- a. *afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;*
- b. *overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.*

In bovenstaand artikel is nadrukkelijk bepaald dat niet kan worden afgeweken als op grond van hoofdstuk 2 (=de bestemmingsregels) reeds afwijking mogelijk. Van een cumulatie van afwijkingen kan dus geen sprake zijn.

**Vraag 5**

Wordt voorzien in de afkoppeling van hemelwaterafvoer? Is voorzien in een maximum percentage verharding op eigen terrein?

Antwoord

In paragraaf 4.3.1 van de plantoelichting wordt ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding. Er is geen noodzaak om een extra waterberging in het plangebied te realiseren. Het hemelwater wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioolsysteem.

In de planregels is geen regeling opgenomen over een percentage verharding van het terrein.

**Vraag 6**

In de toelichting valt te lezen dat er geen dakkapellen zijn toegestaan. Uit de planregels blijkt dat dit wel het geval is.

Antwoord

In de toelichting wordt niets gezegd over dakkapellen. Waarschijnlijk wordt bedoeld op onderstaande passage uit bijlage 10:

- Hoe wordt voorkomen dat de nieuwbouw voor inkijk gaat zorgen bij de bestaande bewoners via dakkapellen en dakramen in de nu geschetste dakvlakken?  
*Antw.: Op dit moment zijn in de plannen geen dakkapellen en dakvensters opgenomen, dan alleen daar waar op tekening is aangegeven. De toekomstige bewoners kunnen indien gewenst later bij de gemeente een verzoek indienen, welke getoetst zal worden aan het bestemmingsplan. Omwonenden kunnen dan een zienswijze indienen op de aanvraag.*

Dit is een antwoord van de ontwikkelaar op een vraag van omwonenden. De ontwikkelaar geeft aan dat in de uitgewerkte bouwplannen geen dakkapellen zijn opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat deze niet zijn toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan zijn wel dakkapellen toegestaan. Overigens kan een dakkapel in veel gevallen (in ieder geval aan de achterzijde) zonder vergunning worden geplaatst.

Ten aanzien van het plaatsen van dakkapellen is uiteraard, naast het bestemmingsplan, ook de wettelijke regeling van het burennrecht van toepassing. Ook deze regeling stelt beperkingen aan de mogelijkheid om een dakkapel te realiseren.