

criterium Vragenhalfuur

Het onderwerp is actueel en politiek relevant. Het onderwerp is niet op andere wijze reeds geagendeerd. Het antwoord kan terstond worden gegeven.

Naam en fractie: Roel Kamphuis, ChristenUnie
Datum raadsvergadering: 18 november 2020
Onderwerp: Project Jan ter Gouwweg

Ingediend als Vragenhalfuur vragen, afhandeling als schriftelijke art. 33 vragen.

Inleiding

De locatie Jan ter Gouwweg ligt tussen de Jan ter Gouwweg en de Nagtglassloot in Naarden. De grond is in eigendom van de gemeente. De locatie heeft de bestemming 'wonen', zo is vastgelegd in het bestemmingsplan. In november 2020 start een participatieproces met de omwonenden.

Origineel zouden er 24 dure woningen gebouwd worden. Het bestemmingsplan geeft echter alleen de bouwblokken aan. In de afgestemde intentieverklaring is bereikt dat er conform woonvisie in ieder geval 1/3 betaalbare (sociale) huurwoningen worden gerealiseerd. Qua actuele woningnood zouden de 12 dure woningen ingevuld kunnen zijn met b.v. nog 8 betaalbare (sociale) huurwoningen en 16 middel dure huurwoningen, wat aan 12 huishouden meer een woning zou bieden. De verhouding tot de nieuwbouw van betaalbare (sociale) huurwoningen, middel dure huur-/koopwoningen en dure koopwoningen in Gooise Meren nog steeds erg doorslaat naar de dure koopwoningen.

Vraag 1

Klopt het dat op initiatief van FH Projecten contact is gezocht met de gemeente Gooise Meren voor de ontwikkeling van het Project Jan ter Gouwweg? (Een project ontwikkelaar die op zoek is naar mogelijkheden voor realisatie van woningbouw)

Antwoord

Ja het klopt dat de projectontwikkelaar in het verleden contact opgenomen heeft met de voormalige gemeente Naarden met de vraag de grond te mogen kopen om woningen te bouwen.

Vraag 2

Klopt het dat het voeren van gesprekken over aankoop van de grond en ontwikkeling van het gebied met FH projecten een toegestane mogelijkheid is?

Antwoord

Het is inderdaad toegestaan om gesprekken te voeren met een geïnteresseerde ontwikkelaar over de verkoop van grond van de gemeente.

Vraag 3

Klopt het dat belanghebbenden bij realisatie van woningbouw, dat past binnen een bestaand bestemmingsplan, door de project ontwikkelaar uitgenodigd worden, wanneer die projectontwikkelaar daar ruimte voor wil geven?

Antwoord

Bij de behandeling van de perspectiefnota in november 2019 is de motie rolverdeling bij participatie aangenomen. In de motie roept de raad het college op om bij projecten met een hoge impact op de leefomgeving een belangrijke rol bij de gemeente neer te leggen om zo voldoende grip te houden op participatietrajecten en deze transparant, effectief en efficiënt te laten plaatsvinden.

Dit project werd niet onder bovenstaande categorie ingeschaald waardoor voor de opzet gekozen was dat de projectontwikkelaar belanghebbenden zou gaan uitnodigen zodra de grond geleverd zou zijn. Dit is ook zo opgenomen in de koop-en realisatie overeenkomst. Echter het college heeft op deze inschatting moeten terugkomen en heeft de regie over het participatieproces op zich genomen.

Vraag 4

Klopt het dat wanneer de project ontwikkelaar daar ruimte voor wil geven, dit ten opzichte van de te realiseren woningbouw alleen tot adviezen kan leiden vanuit participatie van belanghebbenden?

M.a.w.: de projectontwikkelaar bepaald de omvang en samenstelling van de te realiseren woningen passend binnen het bestaande bestemmingsplan. In samenspraak met de gemeente t.o.v. het aandeel betaalbare (sociale) huurwoningen.

Antwoord

De projectontwikkelaar moet qua stedenbouwkundige opzet van het plan voldoen aan het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft voorgesteld te bouwen conform de woonvisie., Een derde van de programmering is in het betaalbare segment.

Vraag 5

Bekruipt u ook een gevoel van plaatsvervangende schaamte bij de roep om betaalbare (sociale) huurwoningen te schrappen omdat deze toekomstige inwoners zich niet zoals rijkere mensen zouden gedragen?

Antwoord

Er is in onze gemeente een grote tekort aan sociale huurwoningen. Wij zijn positief over het voornemen van de ontwikkelaar om in het betaalbare segment te bouwen.

Vraag 6

Klopt het dat na verkoop van de grond aan FH projecten aan alle procedures en formaliteiten is voldaan om met de geplande woningbouw te kunnen starten?

Antwoord

Zodra de gemeenteraad besluit dat de grond verkocht kan worden, zal de projectontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvragen. Nadat de omgevingsvergunning is verstrekt ontstaat een bouwtitel voor de projectontwikkelaar. En kan de ontwikkelaar starten met de woningbouw

Vraag 7

Klopt het dat de verkoop van de grond aan FH projecten op korte termijn plaats kan vinden aangezien de participatie van belanghebbenden zich beperkt tot de indeling van de buitenruimte?

(Na realisatie van de geplande woningen wordt namelijk pas de inrichting van de buitenruimte ter hand genomen)

Antwoord

Wij schatten vooralsnog in dat de resultaten van de participatie in maart of april aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd en de raad een besluit kan nemen over de verkoop van de locatie.

Vraag 8

Heeft u ook de indruk dat de voorbeeld inrichting van de buitenruimte, zoals deze door projectontwikkelaar is gepresenteerd, tijdens het webinar van 2 november 2020, ruimte kan bieden aan alle bestaande gebruikers van het terrein ?

(Zie de presentatie in bijlage "Presentatie projectontwikkelaar screenshots")

Antwoord

De gemeente heeft de ontwikkelaar gevraagd na te denken over de mogelijkheden voor het terugkeren van ruimte voor alle leeftijdscategorieën. Het voorstel van de ontwikkelaar heeft dat in zich. Dit voorstel zal met de deelnemers aan het participatieproces besproken worden. Zij kunnen met alternatieve indelingen komen. We gaan alle alternatieven beoordelen op veiligheid, kwaliteit van het openbaar gebied en of het technisch haalbaar is.

Is het volgens u ook deze indeling van de buitenruimte waar de belanghebbenden in kunnen participeren, aanbevelingen kunnen doen en keuzes over voorgelegd gaan worden door de project ontwikkelaar.

Antwoord

De tweede fase van het participatieproces is co-creatie over de inrichting van het openbaar gebied. Alle voorstellen worden besproken met de projectontwikkelaar.

Zoals bij de vorige vraag reeds aangegeven zullen alle alternatieven onderzocht worden op de daar genoemde aspecten.

Vraag 10

Kent u ergens een nieuwbouw project, binnen de gemeente Gooise Meren, waar zoveel buitenruimte beschikbaar is voor spelen, recreëren en ontmoeten?

Antwoord

In zijn plan heeft de projectontwikkelaar in totaal is 50% van het gebied openbaar gehouden waarvan 20% is bestemd voor spelen en sociale functies. Dat is inderdaad een heel hoog percentage.

Vraag 11

Bent u het met mij eens dat het de vraag is of het in het belang van de toekomstige bewoners is dat de beschikbare buitenruimte met name ingericht wordt uitgaande van de bestaande gebruikers van het terrein?

Antwoord

De buitenruimte is voor een ieder bestemd zowel voor de bestaande gebruikers, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners.

Vraag 12

Bent u het met mij eens dat de bestaande gebruikers een unieke kans wordt geboden om te participeren over de inrichting van die buitenruimte?

Antwoord

Participatie is een groot goed in onze gemeente. Zoals te doen gebruikelijk betrekken wij alle stakeholders in het proces. In ieder project is de participatieruimte en –graad verschillend. In dit project is de participatiegraad co-creatie. Samen met inwoners willen we een mooi ontwerp voor het openbaar gebied maken.

Vraag 13

Bent u het met mij eens dat wanneer de eerste plannen voor ontwikkeling conform bestemmingsplan zouden zijn uitgevoerd er zeer beperkte invulling zou zijn gegeven voor spelen, recreëren en ontmoeting.

Antwoord

In het bestemmingsplan is het oppervlakte openbaar gebied nooit gewijzigd. Er is alleen nooit een concrete uitwerking gemaakt.