

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie: Freek Vos, GroenLinks
Datum indiening: 31 januari 2022
Datum antwoord: 21 oktober 2022
Onderwerp: Bestemmingsplan Comeniuslaan

Inleiding

Op 24 januari is een raadsmededeling gepubliceerd betreffende de bestemmingplanwijzing van het perceel van het voormalig tuincentrum aan de Comeniuslaan te Naarden.

Vraag 1

Het collegebesluit om dit plan ter inzage leggen is op 16 november 2021 genomen. Waarom is dit besluit pas op 24 januari, ruim 2 maanden later, en na het verstrijken van de termijn voor het indienen van zienswijzen, aan de raad medegedeeld?

Ter vergelijking: het besluit om het plan voor de Weesperweg 3 te Muiden ter inzage te leggen, is op de dag van besluitvorming middels een raadsmededeling bekend gemaakt. Waarom is dit niet met het plan van de Comeniuslaan gebeurd?

Antwoord

De raadsmededeling is bij het collegebesluit bijgevoegd als bijlage 9. Kennelijk is er iets misgegaan bij het versturen van het collegebesluit aan uw raad. Het stuk is hoe dan ook gepubliceerd op de openbare besluitenlijst van 30 november 2021.

Vraag 2

In de raadsmededeling van 24 januari wordt vermeld dat er geen sociale woningbouw opgenomen is in dit plan, in afwijking van de woonvisie en compensatieregeling zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

In de compensatieregeling staat:

"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."

In de raadsmededeling wordt echter niet gesproken van een ruimtelijke, stedenbouwkundige of planologische reden, maar slechts over een financiële. Klopt onze aanname dat een ruimtelijke, stedenbouwkundige of planologische reden ontbreekt? Zo nee, welke reden ligt ten grondslag aan dit besluit? Zo ja, kunnen wij inzicht krijgen in de financiële reden om sociale woningbouw hier niet op nemen in het plan?

Antwoord

De ontwikkeling aan de Comeniuslaan 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 aanmerkelijke extra kosten:

- Als gevolg van het spoorweglawaai 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 geeft de ontwikkelaar aan dat de kosten zo hoog zijn dat deze het niet mogelijk acht 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 afwijkmogelijkheid. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoning binnen het woningbouwprogramma. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal sociale huurwoningen dat niet wordt gerealiseerd en het programma wat daarvoor in de plaats komt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 15 woningen. Deze worden alle gebouwd in de vrije sector. In dit geval moeten dus 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 3

In de compensatieregeling staat dat "*Het besluit van het College en de consequenties die hieruit voor de initiatiefnemer voortvloeien, wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst*". Is er in dit geval een anterieure overeenkomst gesloten en zo ja, kan deze gedeeld worden met de raad, of ter inzage worden gegeven aan de raad?

Antwoord

Ja, er is een anterieure overeenkomst. Zodra de anterieure overeenkomst is getekend, kan de overeenkomst gedeeld worden met de raad.