

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	14 februari 2023
<b>Zaaknummer</b>	453528
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer H. Bellaart, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Raadsmededeling met aanvullende informatie m.b.t. het bestemmingsplan Comeniuslaan

## 1. Kennisnemen van

Aanvullende informatie m.b.t. het bestemmingsplan "Comeniuslaan, Naarden"

## 2. Inleiding

Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 21 december 2022 is besloten om n.a.v. nieuw ingezonden informatie van de projectontwikkelaar de besluitvorming uit te stellen om de raad gelegenheid te geven de nieuwe informatie tot zich te nemen. Aan het college is gevraagd de informatie te beoordelen en te beoordelen of dit invloed heeft op het voorliggende plan en zo, ja wat dit dan voor het plan betekent. Hieronder vindt u puntsgewijs de gevraagde beoordeling.

## 3. Kernboodschap

De beoordeling van de aanvullende informatie over het voorgelegde plan. Deze leidt niet tot een ander raadsvoorstel.

### De beoordeling:

Op woensdag 14 december 2022 heeft de ontwikkelaar van Comeniuslaan, zijn zienswijze gegeven over de discussie rondom het plan en de kritische beoordeling van een aantal fracties in de raad.

De ontwikkelaar geeft aan dat het voorliggende plan niet zomaar is ontstaan, maar na meerdere overleggen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau tot stand is gekomen en dat daarbij de volgende aandachtspunten aan de orde zijn geweest:

1. *"Door ons zijn meerdere plannen met de stedenbouwkundige besproken waarin ook sociale/betaalbare (huur)koopwoningen gerealiseerd konden worden, maar deze zijn door de Gemeente afgewezen o.a. vanwege het punt dat deze plannen stedenbouwkundig en architectonisch niet passend zouden zijn in de omgeving. N.B. Deze plannen gingen ook uit van meer woningen en veel meer verkeersbewegingen, hetgeen kritisch is gelet op de nabij gelegen kruising/spoorwegovergang."*

Ad 1. Het klopt dat meerdere varianten zijn besproken. Naast de woonvisie speelt natuurlijk ook het overige (gemeentelijke) beleid dat van toepassing is op het plan een rol. Aangezien het beleid ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied leidde tot het oordeel dat geen gestapelde woningbouw mogelijk was, is door de beperkte oppervlakte, rekening houdend met parkeerbehoefte en openbare ruimte, uiteindelijk uitgekomen op een aantal van 15 (grondgebonden)woningen. Het klopt dat méér woningen méér verkeersbewegingen met zich meebrengen en dat de nabij gelegen spoorwegovergang in combinatie met daar vlakbij gelegen afslag van en naar de woningen geconcludeerd is dat dit geen problemen oplevert bij de extra verkeersafwikkeling die dit plan met zich meebrengt.

2. *"Tevens is ons door de gemeente op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, de stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed aangegeven dat dit gebied onderdeel uitmaakt van het "Gemengd Villa Gebied", waaraan een bijzonder welstandsniveau is toegekend hetgeen passend moet*

*zijn in de omgeving. Sociale woningbouw (grondgebonden woningen) hoeft zeker niet sober te zijn, maar het is een uitdaging om sociale woningbouw te realiseren met Villa-uitstraling."*

- Ad 2. Het klopt dat het bijzondere welstandsniveau wel van de ontwikkelaar vraagt om de woningen zodanig vorm te geven dat het past in het reeds bestaande villagebied. Dat brengt extra kosten met zich mee. Deze extra kosten, alsmede de kosten die gemoeid zijn met andere uitgangspunten waar aan voldaan moet worden i.v.m. de nabijheid van het spoor (geluid, trilling), zorgen er voor dat de 1/3 sociaal onder deze omstandigheden niet haalbaar is.
3. *"De locatie is geen standaard locatie vanwege de nabije ligging bij het spoor. Dit maakt dat er extra maatregelen getroffen dienen te worden wat uiteindelijk resulteert in substantieel hogere bouwkosten. We spreken dan over kostenverhogende maatregelen (ten aanzien van de gevel, fundatie, constructie etc.) die voortvloeien uit ruimtelijke belemmeringen als geluid, trillingen en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een plasbrandaandachtsgebied. Tevens is er in de aanwezige oude opstallen veel asbesthoudend materiaal aanwezig. Het is voor de omwonenden wenselijk dat deze oude opstallen worden verwijderd. Echter heeft deze sanering ook een zeer kostenverhogend effect op de realisatie van het plan."*
- Ad. 3 Wij beamen de extra maatregelen en de kosten die daarmee zijn gemoeid. Het gaat dan vooral om de aanwezigheid van het spoor en de aanwezige oude opstallen die gesloopt dienen te worden. Deze kosten moeten geabsorbeerd kunnen worden in de realisatie van dit kleinschalige inbreidingsplan.
4. ***"De gemeente heeft ons gewezen op het bestaan van de compensatieregeling betaalbare woningen, waarin het College de bevoegdheid heeft om in dit soort situaties de eis van 1/3 sociale woningen los te laten en te kiezen voor fysieke of financiële compensatie. Aangezien wij niet over extra gronden binnen de gemeente Gooise Meren beschikken om fysiek een ander plan te realiseren, is door het College het voorstel gedaan en vastgelegd in de anterieure overeenkomst om een storting te doen van 5x € 75.000,00 in het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen in verband met het feit dat wij niet de vereiste 5 sociale (huur)koopwoningen gaan bouwen.***

*De reden om gebruik te maken van de compensatieregeling komt dus voort uit de **bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige belemmeringen** (zoals hierboven beschreven) die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan en vanuit die reden is ook in samenspraak met de ambtenaren en wethouders besloten gebruik te maken van de compensatieregeling (aangezien dit volgens de compensatieregeling gemotiveerde grondslagen zijn af te wijken van het verplicht realiseren van 1/3e betaalbaar)"*

- Ad 4. De bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige belemmeringen zorgen voor hoge exploitatiekosten, die niet realistisch zijn bij een 1/3 sociaal in dit plan. Daarom heeft het college gemeend dat de compensatieregeling voor dit project het geschikte instrument is om het project te realiseren en de vergoeding te kunnen aanwenden voor toekomstige realisatie van sociale woningen elders binnen de gemeente. Daarvoor is de vigerende compensatieregeling ook opgezet. Er is geen sprake van een alternatieve locatie waar fysieke compensatie gerealiseerd kan worden.
5. *"Verder willen wij nog opmerken dat een maximale koopsom voor sociale koopwoningen van € 180.000,00 VON is opgenomen in zowel de lokale als in de regionale woonvisie (2017). In de regionale woonvisie is hieraan een prijspeil 2016 gekoppeld. Deze maximale koopsom is achterhaald, verre van*

*realistisch en ook niet geïndexeerd. Dit staat ook in het onderzoek dat begin dit jaar (in opdracht van de Raad) is uitgevoerd naar de effectiviteit van het woonbeleid van de gemeente Gooise Meren. Zij stellen dat de prijsgrens die de gemeente hanteert voor een sociale koopwoning niet meer past bij de huidige markt en dat het (haast) niet mogelijk is een woning op te leveren onder de € 200.000,- (laat staan op een locatie waarbij sprake is van een hoog welstandsniveau en ruimtelijke/stedenbouwkundige belemmeringen). Vele andere gemeenten hanteren om deze reden de afgelopen jaren voor sociale koopsommen de NHG-grens. Daarmee zouden wij ook kunnen leven. N.B. De mogelijkheid voor een starterslening van de gemeente Gooise Meren is ook gekoppeld aan de actuele NHG-grens.”*

- Ad 5. Dit punt nemen we ter kennisgeving aan en voor alleen dit plan zullen geen bedragen worden aangepast. Het punt kan ter sprake komen wanneer actualisatie van de woonvisie plaatsvindt.
6. *Om te voorkomen dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en aldus helemaal geen woningen worden gebouwd op deze locatie, willen wij u verzoeken om onderstaande opties in overweging te nemen:*
- Het plan zoals voorgesteld goedkeuren en toestaan dat voor 5 niet gebouwde sociale woningen ad. € 75.000,00 per woning, totaal € 375.000,00, wordt gestort in het Stimuleringsfonds;*
  - Initiatiefnemer zal in het plan 5 sociale koopwoningen realiseren, hetgeen passend is binnen zowel de lokale als regionale woonvisie, waarbij door de Gemeente wordt toegestaan dat deze verkocht mogen worden voor een bedrag tot aan de NHG-grens (zoals in vele andere gemeenten ook wordt toegestaan);*
  - Aan de initiatiefnemer een andere locatie ter beschikking stellen waarop 5 (extra) sociale koopwoningen gerealiseerd kunnen worden, zoals ook genoemd in hoofdstuk 7 van de compensatieregeling betaalbare woningen.*
- Ad. 6 *Het college is van mening dat woningbouw op deze locatie gewenst is en een verbetering oplevert ten opzichte van de huidige situatie. De verdichting in het bestaande gebied door woningbouw is ook gewenst. Daarom zit het college op lijn van het voorgestelde onder a. Het voorgestelde onder b. zal een ongewenst precedent scheppen richting toekomstige initiatieven, en wellicht bezwaar opleveren van eerdere ontwikkelingen. Het onder c. vermelde is uiteraard eerder besproken tijdens het traject en heeft niet geresulteerd in een locatie waar fysiek kon worden gecompenseerd en sindsdien zijn geen nieuwe locaties in beeld gekomen die hiervoor geschikt zijn.*

Conclusie:

- De compensatieregeling is specifiek ontworpen voor de situatie dat 1/3 sociaal in een bepaald plan niet te realiseren is en wanneer ook geen alternatieve, fysieke locatie voorhanden is. De storting biedt perspectief op compensatie elders. Het college zal zich inspannen wanneer er zowel voldoende financiële middelen zijn in het Stimuleringsfonds als ook een initiatief of locatie zich aandient waarbij de gemeente sociale woningen kan toevoegen vanuit het Stimuleringsfonds dit ook te realiseren.
- De vraag of de hoogte van de compensatie in de regeling adequaat is past bij een discussie over de compensatieregeling en niet bij een project dat zich dient te voegen naar vigerend beleid.
- De toevoeging van de 15 woningen op deze locatie is gewenst, aangezien het aansluit bij de doelstellingen van benodigde woningaantallen (buiten het sociale programma) die de gemeente wenst te bouwen.

- In dit geval moeten 5 sociale huurwoningen worden gecompenseerd. Het gaat om een bedrag van 5 x € 75.000,- = € 375.000,-. De afspraken over de financiële compensatie zijn al vastgelegd in de planschade- en realisatieovereenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar wil als sinds 2019 met deze plannen aan de slag. De onderhavige discussie rond de compensatieregeling zorgt ervoor dat er voorlopig nog geen duidelijkheid gegeven kan worden.
- Het college heeft het plan eerder gemotiveerd voorgelegd aan de raad en de ingebrachte informatie van de ontwikkelaar bevestigt het college in de keuze, waarbij het college het doel helder voor ogen heeft dat 1/3<sup>de</sup> sociaal ingepast dient te worden, tenzij dit niet kan.

#### **4. Consequenties**

De aanvullende informatie is beoordeeld en heeft niet geleid tot een ander raadsvoorstel dan dat van 21 december 2022.

#### **5. Communicatie**

Deze raadsmededeling wordt gedeeld met de ontwikkelaar.

#### **6. Vervolg**

Het college verzoekt de raad om op basis van deze aanvullende informatie het raadsvoorstel over het bestemmingsplan te behandelen.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst  
*Gemeentesecretaris*

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