

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	5 februari 2019
<b>Zaaknummer</b>	1047849
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Franx, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Vaststelling van het bestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 4A Bussum

## 1. Kennisnemen van

Aanvullende informatie betreffende het bestemmingsplan Iepenlaan 4a in Bussum.

## 2. Inleiding

### Ontwikkeling van 2007 tot op heden

In 2007/2008 is op verzoek van toenmalig wethouder Gouka het verkennen van een mogelijke transformatie van het terrein met de aanwezige bedrijfsbebouwing gestart. Dat leidde tot een plan met gestapelde woningbouw voor senioren en mogelijk starters. Dat plan kon de gemeentelijke goedkeuring niet krijgen vanwege de aantasting van de privacy van de omwonenden en omdat een vorm van hoogbouw stedenbouwkundig niet passend was in deze buurt met overwegend twee onder een kap woningen.

In 2010 is het volgende ontwerp gepresenteerd door de initiatiefnemer. Dit betrof een ontwikkeling van 28 grondgebonden woningen voor 1 persoonshuishoudens op een gebouwde parkeervoorziening in de sociale koopsector. Ook dit plan kreeg geen gemeentelijke goedkeuring vanwege te groot programma voor de locatie en het ontbreken van een doorgang tussen de Iepenlaan en Herenstraat. De omwonenden konden zich niet vinden in dit plan. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en de toenmalige wethouder van de gemeente Bussum is in 2010 het nu voorliggende plan tot stand gekomen: acht woningen passend in de omgeving met een doorgang tussen de Iepenlaan en de Herenstraat.

Vervolgens sloeg de crisis toe en heeft de ontwikkeling stil gelegen. Het plan is in 2015 weer opgepakt. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn toen afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkelaar moest compenseren, omdat hij geen betaalbare woningen realiseerde. Kort gezegd komt deze afspraak er op neer dat de initiatiefnemer de verplichting anterieur is opgelegd de niet te realiseren betaalbare woningen in dit plan te compenseren op een andere locatie binnen de gemeente waaraan een boetebeding is gekoppeld voor het geval de initiatiefnemer deze compensatieplicht niet nakomt. Hiervan is ook mededeling gedaan aan de gemeenteraad in 2016 (zie bijlage). Initiatiefnemer ziet geen mogelijkheid tot compensatie en verbeurt om die reden de boete zoals hij zelf al bij de behandeling in de raad heeft laten weten.

Volledigheidshalve: de gemeente is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening om met iedere initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal afgedekt is. Het gaat dan om plankosten, leges maar ook mogelijke planschade. In deze overeenkomst kunnen ook aanvullende afspraken worden vastgelegd over andere zaken zoals in dit geval sociale woningbouw of het niet realiseren daarvan en op welke wijze dat betaald wordt. Dit wordt een anterieure overeenkomst genoemd.

Door diverse omstandigheden heeft het tot voorjaar 2018 geduurd dat de procedure daadwerkelijk gestart is.

#### Bodem

De initiatiefnemer moet een saneringsplan bij de Provincie indienen, die het saneringsplan moet goedkeuren. Toezicht op de sanering vindt plaats door de Provincie en deze laat dit soms door de Omgevingsdienst (OFGV) uitvoeren.

Tot het moment dat de sanering naar genoegen van de Provincie gereed is, wordt op het perceel een kadastrale aantekening geplaatst waarin de bodemverontreiniging wordt vermeld zodat die voor een ieder kenbaar is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat er geen sprake meer is van een bodemverontreiniging.

#### Gooiberg

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel werd verwezen naar de situatie Gooiberg. Voor de percelen op de Gooiberg waar sprake is van bodemverontreiniging is tussen de eigenaren van die percelen en de toenmalige gemeente Bussum een regeling getroffen. Uitvoering van deze regeling leidt tot compensatie van die eigenaren voor het verschil tussen de economische waarde van het betreffende perceel en de waarde in vervuilde staat.

#### Parkeren en toegankelijkheid hulpdiensten

Inmiddels is een tekening aan uw raad toegezonden waarop alle 17 parkeerplaatsen zijn ingetekend. In de tekening is ook de maatvoering te zien. Deze bedraagt tenminste 2,40 conform de daartoe gestelde eisen in NEN 2442:2000. De tekening is ingetekend op een schaal van 1:250. Volledigheidshalve de afmetingen voor haaks en hoekparkeren zijn 4,5 \* 2,4 meter en voor langs parkeren 6 \* 2,5 meter.

Alle bestemmingsplannen worden in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan de Veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek voorgelegd ter beoordeling of de toegankelijkheid van de hulpdiensten is geborgd. Zij hebben ingestemd met dit plan. U kunt hun opmerkingen ook terug zien op bladzijde 28 en 29 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

#### Te verwachten bouw betaalbare woningen

Op dit moment staan er verschillende projecten op stapel waarin voorzien is in een aandeel sociale woningen. Binnen Gooise Meren zijn tot 2025 ongeveer 350 woningen in dit segment nodig. De projecten die op dit moment aan u kunnen worden meegedeeld zijn:

- Crailo: met ongeveer 500 woningen waarvan 1/3 sociale woningen
- Gemeentehuis Muiden: volledig sociaal ongeveer 34woningen
- Bor-gronden: aandeel sociaal nog nader vast te stellen
- Herontwikkeling Keverdijk: deels sloop/ nieuwbouw sociale woningen van 16 naar 57 woningen.
- Bredius: opdracht van uw raad tot verdichting met meer sociale woningen, ongeveer 50 woningen.

Uiteraard dienen over de verschillende plannen nog participatietrajecten en/of procedures te worden gevoerd en/of besluitvorming plaats te vinden.

Naar verwachting wordt aan u nog voor de zomer ter goedkeuring de "Compensatieregeling betaalbare woningen gemeente Gooise Meren 2019" voorgelegd. Dit beleid geeft nog meer sturingsmogelijkheden. De uitleg hierover vindt u in de beantwoording van de technische vragen van PvdA fractie welke u eerder heeft ontvangen.

**3. Communicatie en participatie**

n.v.t.

**4. Vervolg**

n.v.t.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

*D.J. van Huizen*  
Gemeentesecretaris

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