

Van	Het college van burgemeester en wethouders	
Aan	De gemeenteraad	
Datum B&W vergadering	1 april 2025	
Zaaknummer	1252689	
Portefeuillehouder	De heer H.M. Bellaart, wethouder	1.
Onderwerp	RM bindend advies BOPA Landstraat 50 en H.A. Lorentzweg 59 te Bussum	

Kennisnemen van

De correctie op de eerder gecommuniceerde onderbouwing voor de toepassing van de woonvisies inzake de aanvraag BOPA Landstraat 50 en BOPA H.A. Lorentzweg 59 te Bussum.

2. Inleiding

Op woensdag 19 maart 2025 heeft de beeldvormende politieke avond plaatsgevonden, waarbij twee vergunningsaanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: BOPA) voor bindend advies van uw raad zijn voorgelegd. Het betreft een aanvraag voor de realisatie van 10 woningen aan de Landstraat 50 te Bussum (Z2024-00000537) en een aanvraag voor de realisatie van 54 woningen aan de H.A. Lorentzweg 59 te Bussum (Z2024-00002552).

Beide aanvragen vallen binnen niveau 3 van de Nota van Impact, zoals vastgelegd in het Besluit bindend advies. Derhalve is voor beide aanvragen om bindend advies verzocht bij uw raad.

Tijdens de politieke avond kwam onder meer de toetsing van de initiatieven aan de woonvisie aan bod. In het beeldvormend gesprek is vervolgens toegezegd hierop terug te komen en dat gebeurt met deze raadsmededeling.

3. Kernboodschap

Een deel van de informatie bij het voorstel aan uw raad is onjuist gebleken, het gaat dan om het van toepassing zijnde woonbeleid, inzake de vergunningaanvragen Landstraat 50 en H.A. Lorentzweg 59 te Bussum.

Op basis van paragraaf 2.6 van de huidige woonvisie geldt deze voor alle bouwplannen die bij de vaststelling van de woonvisie nog als 'zacht' worden aangemerkt. Dit betreft plannen waarvoor geen onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan (thans projectplan) bestaat, noch een ondertekende anterieure overeenkomst aanwezig is. Plannen waarvoor de raad kaders heeft vastgesteld én waarop een intentieovereenkomst is gebaseerd, vallen buiten de reikwijdte van de woonvisie.

Aangezien het project Landstraat 50 te Bussum tot op heden geen vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan kent en er evenmin sprake is van een anterieure of intentieovereenkomst, moet naar de letter van het beleid uitgegaan worden van een 'zacht' plan. Derhalve is formeel de Woonvisie 2025-2030 op dit project van toepassing. Voor de Lorentzweg 59 is eveneens geen sprake van een

intentieovereenkomst, waardoor ook dit plan als een 'zacht' plan in het kader van de Woonvisie 2025-2030 wordt beschouwd.

Gelet op de bekendmaking van deze raadsmededeling en andere stukken zo kort voor de meningsvormende behandeling en de inhoudelijk complexiteit met nieuwe regelgeving en beleid acht het college het verstandig als uw raad het college zou vragen het dossier van de *Landstraat 50* gecorrigeerd opnieuw aan uw raad voor te leggen.

4. Consequenties

Duidelijk is nu dat op beide voorstellen de Woonvisie 2025-2030 van toepassing is. Dit heeft consequenties met betrekking tot de voorstellen zoals deze nu bij uw raad voorliggen.

4.1 BOPA Landstraat 50 te Bussum

Op 2 september 2022 heeft de initiatiefnemer een conceptaanvraag (WABO_VO-22-1730) ingediend voor de realisatie van het woningbouwproject aan de Landstraat 50 te Bussum. Op advies van het college heeft de initiatiefnemer besloten deze conceptaanvraag in te trekken en op een later moment een nieuwe aanvraag in te dienen, met inachtneming van de door het college aangereikte aandachtspunten. Vervolgens heeft de initiatiefnemer op basis van deze richtlijnen de voorbereidingen voor het onderhavige project voortgezet, uitgaande van toetsing aan de Woonvisie die ten tijde van de eerste conceptaanvraag van toepassing was.

De definitieve aanvraag is uiteindelijk op 25 maart 2024 ingediend, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment was de Woonvisie 2017-2025 nog van kracht. Met ingang van 1 januari 2025 is dus zoals bovenstaande toegelicht de Woonvisie 2025-2030 (hierna: huidige woonvisie) van toepassing.

Het onderhavige project aan de Landstraat voldoet niet volledig aan de eisen die voortvloeien uit de huidige woonvisie. Dit betreft met name:

- Sociale huur: de woonvisie vereist dat een derde van de woningen binnen een project bestaan uit sociale huur. In dit plan worden 10 betaalbare woningen gerealiseerd, waarvan geen van de woningen in de categorie sociale huur valt.
- Minimale gebruiksoppervlakte: de woonvisie stelt dat de gebruiksoppervlakte van betaalbare woningen minimaal 50 m² dient te bedragen. In het voorliggende plan variëren de woningen in oppervlakte van 28 m² tot circa 50 m², waardoor niet alle woningen aan deze kwalitatieve eis voldoen.

Het college kan beargumenteerd afwijken van vastgesteld beleid van de Woonvisie, bijvoorbeeld als de historie van een initiatief daar aanleiding toe geeft.

Het college wil deze informatie meenemen in een verbeterde onderbouwing bij het voorstel. Om die reden verzoeken wij uw raad het plan niet behandelen tijdens de aankomende raadsvergadering, het voorstel terug te sturen naar het college om ons college daarmee hiertoe in de gelegenheid te stellen.

4.2 BOPA H.A. Lorentzweg 59 te Bussum

Op 20 december 2024 heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor BOPA ten behoeve van de realisatie van 54 woningen aan de H.A. Lorentzweg 59 te Bussum.

Voorafgaand aan deze aanvraag heeft uw raad op 9 maart 2022 een ambitiedocument opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling van deze locatie indicatief vastgelegd. Uw raad heeft daarbij aangegeven dat de oude woonvisie (2017-2025) richtinggevend zou zijn voor de verdere uitwerking van het plan en het definitief te realiseren woningprogramma (bijlage 1, pagina 19).

In de Woonvisie 2025-2030 is echter geen uitzondering opgenomen voor bouwplannen waarvoor een ambitiedocument is vastgesteld. Op grond van de huidige woonvisie kan een plan uitsluitend buiten de reikwijdte van de woonvisie vallen indien:

1. Uw raad kaders heeft vastgesteld (zoals een ambitiedocument), én
2. Op basis daarvan een intentieovereenkomst is afgesloten.

Aangezien voor dit project geen intentieovereenkomst is gesloten, wordt ook dit plan beschouwd als een 'zacht' plan in de zin van de huidige woonvisie. Daarom is formeel de Woonvisie 2025-2030 van toepassing op dit project.

Het onderhavige project voldoet volledig aan de eisen en uitgangspunten van de Woonvisie 2025-2030. Het college voorziet dan ook geen inhoudelijke knelpunten met betrekking tot de planvorming en de verdere behandeling van dit voorstel.

5. Communicatie

Initiatiefnemers worden van deze raadsmededeling en de toepasselijkheid van de woonvisie op de hoogte gesteld.

6. Vervolg

Uw raad dient bindend advies te verstrekken inzake onderhavige bouwplannen. Dit kan slechts indien uw raad op adequate wijze is geïnformeerd. Derhalve ontvangt uw raad deze raadsmededeling, waarbij het college de eerder gemaakte vergissing herstelt en uw raad voorziet van de juiste informatie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

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