

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	23 augustus 2016
<b>Zaaknummer</b>	43622
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Instemmen met start procedure wijziging bestemming Iepenlaan4A / Herenstraat 77, Project t Spieghelel.

## 1. Kennisnemen van

Het voorbereiden van een postzegelbestemmingsplan voor de percelen Iepenlaan 4A en Herenstraat 77 ten behoeve van de bouw van 8 twee onder een kap woningen: project t Spieghelel.

## 2. Inleiding

Er is door Van Mechelen Projectontwikkeling uit Bussum namens de eigenaren vertegenwoordigd door mw I. van der Heijsteeg een aanvraag voor vooroverleg ingediend ten behoeve van de percelen Iepenlaan 4A en Herenstraat 77 te Bussum: project t Spieghelel (ontwerp ligt ter inzage).

## 3. Kernboodschap

De betreffende bedrijfshallen worden al enige tijd niet meer optimaal gebruikt voor bedrijfsactiviteiten met name omdat de parkeermogelijkheden minimaal zijn en de aan- en afvoer met grote wagens moeilijk is.

Het project voorziet in een evenwichtige herontwikkeling passend in de omgeving en met voldoende parkeren: 17 parkeerplaatsen op 8 woningen (=meer dan 2 per woning).

De aanvrager heeft alle omwonenden zorgvuldig gepolst over het nieuwbouwplan en deze zijn op twee na positief. In beide gevallen wordt gevreesd voor onevenredige aantasting van de privacy en bezonning. Daarop is het plan aangepast. De wijzigingen zijn ook de omwonenden voorgelegd. Dit heeft niet geleid tot volledige overeenstemming (zie bijlage). Mochten betrokkenen achteraf van mening zijn dat zij toch in onevenredige mate zijn benadeeld, kunnen zij tot 5 jaar na vaststelling te zijner tijd van het bestemmingsplan nog een planschadeclaim indienen die vervolgens conform de vastgesteld procedureverordening planschade wordt afgehandeld. Mocht door onafhankelijke deskundigen worden vastgesteld dat het nadeel in een concreet geval meer is dan de drempel van 2% van de waarde van het desbetreffende onroerend goed, kan de vergoeding van het meerdere worden toegekend door uw college. Daarbij merken wij op dat wij met de aanvrager vooraf regelen dat eventuele uitkeringen op hem/haar worden verhaald.

## 4. Consequenties

Het plan omvat alleen duurdere koopwoningen en voldoet daarmee niet aan het lokale beleid dat elk plan minstens 1/3 sociale woningbouw moet bevatten. Het plan kan dan wel doorgaan maar het ontbreken van het sociale contingent dient te worden gecompenseerd met een bedrag dat moet worden gestort in het Volkshuisvestingsfonds. Daarmee kan elders sociale woningbouw worden gefaciliteerd. Het gehanteerde normbedrag is op dit moment 27.000 euro per niet te bouwen sociale woning. De aanvrager heeft kunnen aantonen dat dit bedrag - zijn 2,67 woning (8/3) x 27.000 euro, afgerond 72.000 eur ex BTW - te hoog is. Afgesproken is een bijdrage van 50.000 euro ex BTW. Er wordt een bestemmingsplan met een bezonningsstudie opgesteld door de aanvrager. Dit wordt te zijner tijd ter visie gelegd. Tevens wordt een planschaderisicoanalyse opgesteld.

Daarna wordt een planschade en anterieur overeenkomst gesloten waarin o.a. de afdracht ten behoeve van de sociale woningbouw elders wordt geregeld.

**5. Communicatie**

De omgeving is al op de hoogte gesteld door de aanvrager.

Er wordt een mededeling gestuurd aan de raad.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt te zijner tijd ter visie gelegd waarna betrokkenen een zienswijze kunnen indienen.

**6. Vervolg**

De aanvrager stelt een ontwerp bestemmingsplan op. Daarna stellen wij met de aanvrager een planschade- en anterieure overeenkomst op waarin o.a. afspraken worden gemaakt over de afdracht sociale woningbouw. Na het sluiten van deze overeenkomst wordt het ontwerp bestemmingsplan pas ter visie gelegd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper  
*Burgemeester*