

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:** Herman de Hollander, CDA  
**Datum indiening:** 1 april 2020  
**Datum antwoord:** 21 april 2020  
**Onderwerp:** BORgronden

### Inleiding

Naar aanleiding van het thema-uur over het project BORgronden heeft de CDA-fractie de volgende vragen

#### **Vraag 1**

Een kader is een optimale mix van goedkoop (sociaal), middelduur en duur. Nu zijn er 80 goedkope woningen gepland (18%), 100 in het middel dure segment (23%) en 260 in het dure segment (49%)

Voor de ontwikkelaar lijkt dit een optimale mix in exploitatie gezien het overgrote deel duur.

In Gooise Meren is er vraag naar goedkoop en middelduur (starters en doorstroming) door inwoners uit Gooise Meren en de regio gemeenten en in veel mindere mate naar duur waar al heel veel aanbod van is.

- Hoe verhoudt deze mix zich volgens het college tot de lokale woonvisie zoals vastgesteld door deze raad?
- Op welke onderzoek, kader of visie baseert u de vraag naar zo'n groot aantal dure woningen?
- Waarom is de verdeling van woningtypes, conform de lokale woonvisie, niet leidend voor het college bij dit voor Gooise Meren voorziene grote woningbouwproject?
- Vindt het college het ook een optimale mix zoals het nu in het SPvE staat?
- Gaat de ontwikkelaar, indien dit plan door de raad goedgekeurd wordt, in het op te starten compensatiefonds storten omdat niet aan de verdeling conform de lokale woonvisie wordt voldaan? Zo ja, welk bedrag per woning?

#### **Antwoord**

- Het aandeel betaalbare woningen is 18% in plaats van de 33% uit de lokale woonvisie. Overigens was de lokale woonvisie nog niet vastgesteld voordat dit Project werd opgestart. Zie hierover ook de antwoorden onder c en e.
- Hier ligt geen onderzoek aan ten grondslag. In de praktijk blijkt dat elke type woning in deze markt gretig aftrek vindt.
- Uw raad heeft aan het project BORgronden kaders verbonden. De huidige verdeling over de drie segmenten is een onderdeel van deze kaders. Hieraan ligt ondermeer de navolgende besluitvorming ten grondslag:  
In 2015 heeft de raad van de gemeente Naarden het kader meegegeven dat er maximaal ingezet moest worden op middeldure woningbouw. In 2017 heeft de raad van de gemeente Gooise Meren de kaders, nadat de lokale woonvisie was vastgesteld, opengebrouwen. Het aantal van minimaal 40 woningen in het betaalbare segment is toen als kader aan dit project verbonden in combinatie met een goede mix van het middeldure en dure segment. Gezien de steeds grotere vraag naar woningen in het betaalbare segment maar ook in het middeldure segment heeft het college gemeend het gesprek met de ontwikkelaars hierover aan te gaan en is het bod, zie onderstaande samenvattende tabel zoals in het SPvE opgenomen, op tafel gekomen. Het plan voorziet hiermee voor 41% in woningen in het niet dure segment. Omdat uw raad ook heeft meegegeven dat het plan moet passen bij de aanpalende wijk past een groter aandeel duur op deze locatie.

	Betaalbaar	Middelduur	Duur	totaal aantal
2015 kader raad		Maximaal inzetten op		350 tot 420
2017 Kader raad	Minimaal 40	Goede mix	Goede mix	350 tot 440
2019 Bod	80 (18%)	100 (23%), waarvan: <ul style="list-style-type: none"><li>40 middeldure huur &lt;950</li><li>30 middeldure huur 950-1250</li><li>30 koop tot 350.000</li></ul>	260(59%)	440

- Zie het antwoord onder c. Ja het college is van mening dat voor dit project het hoogst haalbare is behaald. Het project kent immers een voorgeschiedenis, zie het antwoord onder c. Uiteraard staat het college achter de uitgangspunten zoals opgenomen in de lokale woonvisie
- De ontwikkelaar werkt binnen de door uw raad meegegeven kaders die vóór de invoering van de Compensatieregeling aan de ontwikkelaar zijn meegegeven. Hiermee heeft de gemeente een verwachting gewekt. Door nu compensatie te verlangen van de ontwikkelaar voor de ontbrekende betaalbare woningen, zou een

afbreuk doen aan het Vertrouwensbeginsel uit de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

**Vraag 2**

Volgens onze informatie is de aanvraag voor verkleining van de geurcirkel van Givaudan definitief afgewezen door bezwaren.

- a. Is deze informatie correct?
- b. Zo ja, altijd is gezegd dat er niet gebouwd kan worden op de BORgronden zonder verkleining van de geurcirkel van Givaudan. Staat uw college nog steeds achter deze uitspraak van vorige colleges?

**Antwoord**

- a. Nee dat is niet correct. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van d.d. 13 september 2019 besloten om toch geen geurcontour op te leggen bij Givaudan. In het ontwerpbesluit was daarvan nog wel sprake. De provincie heeft de zienswijzen hiertegen weerlegd. Toch kiest zij ervoor om de geurcontour niet ambtshalve vast te leggen. Om de provincie de gelegenheid te geven dit punt te herstellen is door het college van B&W beroep aangetekend tegen het besluit. De provincie en Givaudan werken momenteel aan een oplossing op dit punt die resulteert in een nieuwe aanvraag om aanpassing van haar vergunning.
- b. Voor het woningbouwplan op de BORgronden zal in de ruimtelijke procedure milieuonderzoek worden verricht. Zo ook naar milieuruimte van bedrijven ten opzichte van woningbouwontwikkelingen. Ook dient getoetst te worden of er ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zonder een ambtshalve wijziging van de geurcontour is er een zwaardere motiveringslast in de ruimtelijke procedures voor de aanvrager. Het aspect 'geur' dient in beide situaties te worden afgewogen. Op dit moment is de inschatting dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de BORgronden.