

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)*.

Naam en fractie:	Jens Duyts - VVD
Datum indiening:	8 juni 2022
Datum antwoord:	14 juni 2022
Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling Naarderheem

Inleiding

Na de politieke avond van 8 juni resteren bij ons de volgende vragen:

Vraag 1

Op de thema-avond is gesproken over 2300m² die minder gerealiseerd worden dan mogelijk vanwege de ruimtelijke kwaliteit en inspraak van omwonenden. Dat zouden, op basis van de 70m²/woning, 33 woningen zijn. In het gesprek werd gesproken over 5 tot 15 woningen. Waarom is er een verschil?

Antwoord

In de memo naar aanleiding van de toezegging van de wethouder tijdens het thema-uur is reeds opgemerkt dat er een fout was gemaakt in de genoemde aantal m² bvo voor fase 2 tijdens het thema-uur: 14.800 m² moet zijn 13.800 m² bvo. Dat houdt in dat er dus niet 2300 m² maar 1300 m² is komen te vervallen

Deze fout is veroorzaakt door het feit dat Naarderheem zelf meer m² bvo nodig heeft, namelijk een footprint van 250 m² met vier bouwlagen wat op de 1000 m² bvo minder voor fase 2 uitkomt.

Hierdoor komen er dus ook minder woningen te vervallen.

We gaan uit van een mix van drie keer een derde. Vandaar dat we hebben aangegeven dat er tussen de 5 en 15 woningen vervallen bij een gemengd programma. Een dure woning is immers groter dan een betaalbare woning.

Vraag 2

In het raadsvoorstel wordt gesproken over een bijdrage van Vivium in de plankosten (bovenwijken/planschade/kosten ambtelijk apparaat). De wethouder spreekt van bijna en nagenoeg dekkend. Is dit aan te geven met een globaal percentage?

Antwoord

De bijdragen van Vivium in het project omvat de volgende onderdelen:

- Leges, conform de legesverordening
- Plankosten, kosten voor de uren die door de gemeente gemaakt worden. Hiermee worden de kosten van de projectleider, beleidsadviseurs etc. gedekt. Om een inschatting van deze kosten te maken hebben we gebruik gemaakt van de plankostenscan die vanuit de rijksoverheid daarvoor ter beschikking staat.
- Bovenwijkse kosten. Dit betreft een bijdrage vanuit het project voor bovenwijkse voorzieningen dat zijn voorzieningen die ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied.
- Planschade. Indien dit zich voordoet worden deze kosten 100% aan Naarderheem doorgelegd.

De gemeentelijke plankosten zijn in 2021 bepaald aan de hand van de plankostenscan van de Rijksoverheid en opgenomen in de anterieure overeenkomst met Vivium. De werkelijke gemeentelijke plankosten zijn afhankelijk van het werkelijke verloop van de planontwikkeling en -uitvoering en lopen door tot de oplevering van Fase 2 over enkele jaren. Het ligt in de rede dat beide bedragen niet identiek zullen zijn. Daarom de opmerking nagenoeg dekkend.

Vraag 3

In het memo dat bij de gespreksstukken is gevoegd is in zijn algemeenheid aangegeven dat er minder m² (en dus woningen) worden gebouwd dan mogelijk vanwege de ruimtelijke kwaliteit. Zijn er ook beelden van een maximale uitnutting? Hoe is anders bepaald dat de ruimtelijke kwaliteit te laag is?

Antwoord

Tijdens de omgevingstafels waren er, net als bij enkele indieners van zienswijzen, zorgen over het programma en het volume van de nieuwbouw. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is in het bestemmingsplan bepaald dat 70% van de gebouwen in fase 2 maximaal vier bouwlagen (maximaal 14 meter) hoog mag zijn en de overige 30% maximaal drie bouwlagen hoog (maximaal 11 meter).

We voorkomen hiermee dat uitsluitend blokken van vier bouwlagen hoog worden gerealiseerd. Daarbij betekent minder woningen ook minder parkeerplaatsen. Dit betekent dat er meer ruimte voor groen overblijft, wat ook bevorderlijk is voor de ruimtelijke kwaliteit.

Alle hieronder geschetste mogelijke uitwerkingsvormen laten even hoge "blokken" zien.



Door het nu afgesproken hoogte verschil wordt alles "zachter". Er is geen uitwerking voorhanden met de hoogteverschillen.

Vraag 4

Het globalere karakter van het bestemmingsplan fase 2 baart ons zorgen. Het beeldkwaliteitsplan beperkt de mogelijkheden enigszins maar de bewaking daarvan wordt door de commissie CRKE uitgevoerd en is subjectiever dan een bestemmingsplanregel.

Waarom is er niet voor gekozen dit bestemmingsplan verder uit te werken zodat omwonenden meer duidelijkheid en zekerheid hebben over de bouwmogelijkheden?

Antwoord

Een bestemmingsplan geeft aan welke (bouw)mogelijkheden er op een perceel zijn. Voor Fase 2 is er nog geen initiatiefnemer, is er geen bouwprogramma en zijn er nog geen ontwerpen. In het bestemmingsplan is vastgelegd wat voor fase 2 hard en vast is en wat nog flexibel is.

De regels uit het BKP zijn voor fase 2 vertaald in bestemmingsplanregels, nl. het aantal vierkante meters bvo, de maximale bouwhoogte, waar zichtlijnen moeten komen en waar dus niet gebouwd mag gaan worden. Dit vormt tezamen een duidelijk toetsbaar kader. Waar de flexibiliteit in zit is de functie/gebruik van de bebouwing. Daarom is de bestemming "gemengd", die de later te bepalen invulbare mix van woningbouw en maatschappelijke functies mogelijk maakt.

Omdat er een nu dus een duidelijk bestemmingsplan voorligt, ligt de toetsing bij VTH en niet bij CRK&E. Voor CRK&E blijft dus uitsluitend het toetsen op beeldkwaliteit over, haar vaste adviesrol. VTH zal toetsen of dat voldaan wordt aan de regels die de bouwmogelijkheden bevatten. Hierdoor zijn er handvatten om mee te werken aan het plan in fase 2, maar ook om medewerking te weigeren.

Vraag 5

Waarom is afgeweken van de woonvisie? (1/3-1/3-1/3)

Antwoord

Bij invulling van fase 2 met uitsluitend woningbouw wordt volledig voldaan aan de woonvisie, drie keer één derde. Indien een deel van fase 2 wordt ingevuld met een maatschappelijke voorziening worden er in ieder geval 36 betaalbare, sociale huurwoningen gerealiseerd. Dus meer dan de één derde zoals de woonvisie voorschrijft.

Het plangebied Naarderheem is particulier eigendom en er worden door en voor rekening en risico van particuliere initiatiefnemers plannen ontwikkeld. Vivium zal fase 2 niet zelf ontwikkelen en is bij vervreemding gebonden aan de regels van het College Sanering Zorgvoorzieningen, wat betekent dat zij uitsluitend marktconform moeten vervreemden.

Vivium streeft zelf ook naar betaalbare woonruimte voor stagiairs en (zorg)medewerkers. Woningen voor stagiairs mogen, omdat ze geormerkt zijn, niet worden meegeteld in de verdeling volgens de woonvisie. Deze woningen zullen qua huurprijs in het sociale segment vallen. Dit zelfde geldt voor zorgwoningen. Ook zij tellen niet mee maar zijn in de regel voor een ieder bereikbaar en daardoor vallen zij qua huur en/of koopprijs niet in het dure segment uit de woonvisie.