

WONINGBOUWNOTA “LAREN, BEHOUD DOOR ONTWIKKELING”

B&W Laren 18-12-18

1. Inleiding

De economische en vastgoed crisis in Nederland is enige tijd geleden officieel afgelopen. En hoewel in Laren economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen nooit tot stilstand zijn gekomen, is nu goed te merken dat de economie op stoom is gekomen. Bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling worden merkbaar meer plannen en verzoeken ingediend die betrekking hebben op het (ver)bouwen van bedrijven, kantoren, woningen en appartementen. Soms ligt het indienen van een plan in de lijn van de verwachtingen zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van Stationsweg 1. Maar soms zijn de aanvragen en verzoeken onverwacht zoals een verzoek voor de bouw van appartementen op het perceel Torenlaan 36. Veel van deze verzoeken zijn strijdig met de geldende bestemmingsplannen.

In deze nota geeft het college een samenhangend overzicht van alle mogelijke ontwikkelingen in Laren die het thans kan overzien en die in deze samenhang beoordeeld worden. Plannen die in overeenstemming met het bestemmingsplan zijn vallen buiten het kader van deze nota, omdat die al eerder aan besluitvorming onderhevig zijn geweest. In het collegeprogramma is afgesproken dat voor grote (bouw) projecten keuzenota's aan de raad worden voorgelegd. Voor een aantal locaties worden in het vervolg van deze nota al kaders aan de gemeenteraad aangeboden, voor een aantal worden duidelijke keuzes voorgelegd. Als de raad met die keuzes kan instemmen, zal voor die locaties niet apart nog een keuzenota aan de raad voorgelegd worden.

Omdat alle locaties en plannen strijdig zijn met de vigerende bestemmingsplannen, zal in alle gevallen de raad bij het vaststellen van het te wijzigen bestemmingsplan of verklaring van geen bedenkingen een besluit nemen over de uitwerking van de plannen. Op pagina 12 van deze nota worden de door de raad te nemen besluiten samengevat.

De vastgestelde kaders

In het collegeprogramma 2018-2022 is voor volkshuisvesting, grondbeleid, ruimtelijke ordening het volgende aangegeven: Het behoud van de beeldkwaliteit op het gebied van de ruimtelijke ordening, waarbij het primaat in de eerste plaats ligt bij de raad, krijgt de komende vier jaar bijzondere aandacht. Op het gebied van volkshuisvesting wordt meer aandacht aan sociale woningbouw besteed. Voor bestaande bouwwerken geldt in algemene zin dat terughoudend zal worden omgegaan met het wijzigen van vigerend bestemmingsplannen. Eerste prioriteit is het behoud van de beeldkwaliteit van het dorp. Door middel van keuzenota's zullen grote (bouw)projecten met de raad worden besproken, waarbij de keuze tussen herbestemmen en nieuwbouw uitdrukkelijk aan de orde moet komen.

In de door de raad in 2017 vastgestelde Lokale Woonvisie is het volgende opgenomen:

Op het gebied van wonen zijn onze mogelijkheden ruimtelijk beperkt. Toch gebeuren er gelukkig ook mooie dingen in Laren. Ik denk bijvoorbeeld aan het onlangs opgeleverde complex Tarcisiushof aan de Smeekweg. Met veel aandacht en zorg voor de ruimtelijke inpassing ontwikkeld, en zo veel mogelijk in overleg met betrokkenen. Grote groeimogelijkheden hebben we door dit ruimtegebrek dan ook niet. Dit betekent dat we de woningvoorraad zoals we die nu hebben moeten koesteren. Dit is overigens wat anders dan conserveren. We

zullen moeten blijven investeren om onze woningen ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden. Zo zetten we, samen met de corporaties, stevig in op het verduurzamen van huizen, het verbeteren van de leefbaarheid en zullen we waar nodig de woningvoorraad aanpassen om aan de vraag naar kleinere en meer zorggeschikte woningen in de toekomst te kunnen voldoen.

Met iets andere bewoordingen, we willen het mooie in Laren behouden en versterken en zullen dat ook doen door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Feitelijk betekent dit dat de ontwikkeling van de gemeente Laren wordt voortgezet. Laren van een klein boerendorp tot een aantrekkelijk, divers en mooi dorp. Behoud van karakter maar ook in ontwikkeling.

In deze nota wordt eerst ingezoomd op bestaand gemeentelijk beleid en de kaders die door de raad zijn vastgesteld. Vervolgens wordt per locatie aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor bebouwing en hoe het college denkt over de keuzes. Deze nota sluit af met een samenvattend overzicht. Op basis van het besluit van de raad deze nota vast te stellen zal het college aan de slag gaan om met betrokken partijen de plannen nader uit te werken. De uitkomsten hiervan, rekening houdend met het resultaat van de participatieprocessen, worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Zo nodig worden afwijkingen van de voorkeurskaders, gemotiveerd en al dan niet middels keuzenota's, door het college aan de raad voorgelegd.

2. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie

Iedere gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor haar gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een structuurvisie geeft men een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat ook de hoofdlijnen van ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie is bindend voor de opsteller. Het vaststellen van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Laren 2008-2023, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2008, bevat de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van de ruimtelijke ordening. Doel van de structuurvisie is om de ambities voor de toekomst van het dorp Laren vorm te kunnen geven aan de hand van een integraal afgewogen richtinggevend beleidskader. In hoofdlijnen ziet de gemeente als gewenste ontwikkeling voor het brinkdorp het *behouden en versterken van de beeldkwaliteit van Laren, haar karakter en identiteit als fraai, groen en kleinschalig dorp*. Maatregelen en ingrepen moeten deze kernwaarden behouden en versterken. Concreet houdt dat in, dat al het beleid gericht moet zijn op kwalitatieve verbetering van het dorp.

De kernpunten van het beleid zijn:

- behoud identiteit van Laren als groen, fraai, authentiek en kleinschalig
- kwaliteit boven kwantiteit bij verbetering van het dorp
- integrale kwaliteitsborging bij nieuwe ontwikkelingen
- aandacht voor groene kwaliteit, landschap en cultuur
- verbeteren verblijfskwaliteit in het centrum
- aandacht voor ontgroening en vergrijzing.

Onderdeel van de door de toenmalige gemeenteraad aangenomen structuurvisie was bijlage 1, waarin was aangegeven onder welke voorwaarden de woonbestemming van een perceel met één woning kon worden omgezet naar een bestemming voor appartementen. Deze bijlage bleek voor meerdere uitleg vatbaar en daardoor onduidelijk, en leidde tot een aantal -achteraf gezien- ongewenste bouwontwikkelingen, en is uiteindelijk ingetrokken. Na de intrekking van de bijlage 1 kunnen verzoeken om appartementen te bouwen

thans van geval tot geval beoordeeld worden. Hierbij geldt het principe: nee tenzij. De bouw van appartementen is alleen toegestaan (indien strijdig met het bestemmingsplan) als de bouw van appartementen ruimtelijk verantwoord is en een duidelijke meerwaarde heeft ten opzichte van de situatie zonder appartementen. Er dient sprake te zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en het appartement mag geen onevenredige afbreuk doen aan de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de aanwezige natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In situaties waar al veel bebouwing aanwezig is of bij beëindiging van bedrijven en sloop van bedrijfsgebouwen, is de bouw van appartementen over het algemeen eerder aanvaardbaar dan indien woningen tot appartementen worden omgebouwd. De oorspronkelijke opzet van Bijlage 1 was vooral gericht op percelen buiten het centrum. De afgelopen jaren is een duidelijke tendens waarneembaar dat oudere inwoners van Laren hun grotere woningen in het buitengebied wensen te verkopen, maar wel graag in (het centrum van) Laren willen (blijven) wonen. Voor hen is de ontwikkeling van appartementen in het centrum een welkome invulling van deze vraag.

Op 22 mei 2018 is de opinienota “splittingsen woningen” met de commissie R&I besproken. Bij die bespreking is duidelijk geworden, dat een grote meerderheid in de raad de opvatting van het college volgt om geen generieke regeling te maken voor het splitsen van woningen in meerdere woningen of appartementen. Eventuele plannen kunnen echter wel middels een keuzenota aan de raad worden voorgelegd.

Woonvisie

In 2017 heeft de gemeenteraad de Lokale Woonvisie 2017-2022 vastgesteld. In deze Woonvisie wordt een aantal speerpunten voor het wonen benoemd. Voor zover in dit kader van belang gaat het om:

- het nieuwbouwprogramma waarbij als uitgangspunt geldt dat van het totale bouwvolume tenminste 1/3 in het sociale segment wordt gebouwd (huur tot € 710,-)
- het instellen van een vereveningsfonds voor betaalbare woningbouw in nieuwbouwprojecten
- een goede balans in het woningbouwprogramma van verschillende woning- en prijscategorieën
- het uitwerken van ruimtelijke en juridische kaders voor het splitsen van grote woningen.

De gemeenteraad heeft een voorstel van het vorige college met betrekking tot het vereveningsfonds afgewezen en deelt voor wat betreft het splitsen van woningen de mening van het huidige college dat het splitsen van woningen in de villawijken (niet zijnde in het centrum) niet aansluit bij de bestaande vraag van woningzoekenden.

De leeftijdsopbouw in de regio Gooi en Vecht, maar ook vooral ook in Laren, laat twee tendensen zien. Er is aan de ene kant sprake van verdergaande vergrijzing, de leeftijdsgroepen van 60 tot 75 en 75+ stijgen flink. Maar tegelijkertijd groeit het aantal inwoners van 35+ met kinderen significant. Dat is ook goed te merken aan de instroom op de lagere scholen en de sportverenigingen. Dit betekent dat de vraag naar voor deze beide groepen geschikte woningen groot is met navenante prijsstijging:

- appartementen in het centrum waarbij de inwoner van Laren die een groot huis verkoopt graag bereid is om tegen relatief hoge prijzen per m2 aan zijn vraag te kunnen voldoen, en
- vrijstaande woningen en tweekappers buiten het centrum voor de 35+ers- .

Het uitgangspunt om 1/3 deel van de woningen in het sociale segment te bouwen moet gezien worden als een gemiddelde over alle woningbouwprojecten in Laren. In de woonvisie is immers aangegeven dat 1/3 deel betrekking heeft op het gehele woningbouwprogramma in de periode 2017-2022. Op locaties waar weinig woningen worden gebouwd en waar dus ook weinig huurwoningen kunnen worden gebouwd, of op locaties waar de grondprijs te hoog is, is het soms niet economisch verantwoord of financieel haalbaar om huurwoningen te bouwen. Hier zou gekeken kunnen worden naar het realiseren van betaalbare koopwoningen

zoals bij het Houtzagerij-project. Op die manier kunnen ook mensen een woning kopen die te veel verdienen voor de toewijzing van een sociale huurwoning, maar te weinig om een andere woning in Laren te kopen. Laren beschikt over een aantal locaties, die bij uitstek geschikt zijn voor sociale woningbouw en die daarvoor gereserveerd moeten worden, waar alle woningen in de huur kunnen worden gerealiseerd. Daarmee kan voldaan worden aan het door de raad vastgestelde 1/3 uitgangspunt. Het college beschouwt dit uitgangspunt overigens als een harde resultaatsverplichting binnen de lopende collegeperiode.

Hoewel dat niet op deze manier in de lokale woonvisie staat, is het streven om tijdens de lopende collegetermijn in diverse prijsklassen te bouwen. Uitgangspunt voor het college is 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 duur. Sociaal beschouwen wij als huur tot € 710,- en koop tot ca. € 350.000. Het middensegment wenst het college, mede op basis van inzichten van makelaars, nader te definiëren als grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000 en € 600.000 en appartementen rond € 700.000 (€ 7.000 per m²).

Quickscan woningbehoefte Laren (RIGO Research en onderzoek, 29-8-2018)

Door RIGO is in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Laren. RIGO concludeert, dat de woningmarkt in Laren niet als lokale markt kan worden aangemerkt. Er vinden relatief veel verhuizingen plaats tussen de gemeente Laren en omliggende gemeenten. Er wordt in de regio een verdere toename van het aantal huishoudens verwacht. Er vindt enerzijds een logische ontwikkeling plaats van jongere en middelbare gezinnen met kinderen naar middelbare en oudere stellen zonder kinderen en naar oudere alleenstaanden. Anderzijds is er ook aanwas van jonge huishoudens (en gezinnen) waar te nemen.

Ten aanzien van de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad constateert RIGO het volgende:

- Een grote vraag naar appartementen in Laren. Voor een groot deel in de duurdere categorie (doelgroep ouderen Laren)
- Tekorten in de sociale huur
- Vraag naar grondgebonden woningen in alle prijsklassen.

Andere voorzieningen in Laren?

In opdracht van commissie R&I zijn naast het advies van RIGO ook nog andere voorzieningen bekeken: de behoefte aan een hotel in Laren en de behoefte aan kantoren.

Cushman & Wakefield gaat in het rapport “Kantorenmarkt Laren in perspectief” (augustus 2018) in op de lokale kantorenmarkt in Laren en de vooruitzichten ervan op de middellange termijn in het licht van structurele en conjuncturele trends in ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt. De conclusie van het rapport is, dat op de middellange termijn de behoefte aan kantoorruimte in kwantitatieve zin structureel zal afnemen. Er is daarmee minder nieuwe en/of bestaande kantoorruimte nodig om aan de toekomstige jaarlijkse vraag te voldoen. Er zal een beperkte kwalitatief hoogwaardige behoefte aan gedeelde kantoorvoorzieningen blijven bestaan om voornamelijk de eigen inwoners optimaal te bedienen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan zzp'ers die nu thuis werken, maar toch uiteindelijk besluiten om kantoorruimten te huren.

In het advies van Horwath, Hotelmarktonderzoek gemeente Laren, van 5 september 2018 wordt geconcludeerd, dat er in Laren een hoogwaardig hotel gerealiseerd zou kunnen worden met tussen de 38 tot 62 kamers, met een uniek restaurantfunctie, een terras, een zaal en faciliteiten waarbij de Europese Hotel Classificatie worden gevolgd. In het advies wordt ook in gegaan op financiële randvoorwaarden. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat een hotel financieel alleen zou kunnen als dat gecombineerd wordt met een andere kostendrager, bijvoorbeeld appartementen.

Welstandsnota (2013) en Centrumplan (2017)

In de welstandsnota staat onder welke voorwaarden er bouwontwikkelingen mogelijk zijn. Het gaat dan vooral over het uiterlijk aanzien van plannen, mede gezien vanuit de relatie met de beoogde omgeving. De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Het opstellen van welstands-criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan (hoeft niet) een onderdeel vormen van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria kunnen worden ontleend aan een beeldkwaliteitsplan of aan ruimtelijke randvoorwaarden. In deze nota worden in een aantal gevallen ruimtelijke kaders voorgesteld, die ook aspecten van beeldkwaliteit in zich dragen. Ook hierover zal de raad zich kunnen uitspreken.

Het Centrumplan heeft vooral betrekking op de levendigheid van het centrum en op ingrepen in de openbare ruimte om hieraan bij te dragen. Net als in de Welstandsnota wordt ook in het Centrumplan het behoud van het dorpse groene karakter als uitgangspunt genoemd. Duidelijk mag zijn, dat er een sterke wens is dat nieuwe ontwikkelingen in het teken staan van behoud en het versterken van dit karakter.

Samenvatting

De algemene lijn die uit alle documenten naar voren komt is dat nieuwbouw en herontwikkeling kwalitatief hoogwaardig moet zijn. Ook mag het niet ten koste gaan van de groene beleving, authentieke en kleinschalige beleving van het dorp. Nieuwbouw en herontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de vraag van de Larense bevolking, waarbij er een balans moet zijn in verschillende woning- en prijscategorieën. 1/3 deel van de woningen moet in het sociale-betaalbare segment gebouwd worden, maar dat hoeft niet noodzakelijkerwijs te betekenen, dat dit op elke locatie en per project moet. De vraag naar geschikte woningen onder de groepen 60-75 en 75+ neemt flink toe en hiermee de vraag naar appartementen in het centrum. Streven is verder om 1/3 deel van de woningen in het nader gedefinieerde middensegment te bouwen en 1/3 deel in het dure segment. Toetsingscriteria zijn derhalve kwaliteit en (beleidsmatige) behoefte.

3. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De omgevingsvisie van de provincie schetst het ruimtelijke beleid voor de komende jaren van de provincie Noord-Holland. In de visie wordt een zeer grote behoefte aan nieuwe woningen geconstateerd. De hoofdambities hebben betrekking op klimaatbestendig, waterrobuust, gezond en veilig, biodiversiteit, energie, landschap en een duurzaam ruimtegebruik. Deze ambities leiden voor wat betreft verstedelijking tot het beleid, dat bebouwingsopgaven zo veel mogelijk moet plaatsvinden binnen de bestaande kernen. Dit betekent verdichting c.q. intensiever ruimtegebruik in bestaande steden en dorpen. Het provinciale beleid sluit aan bij het beleid van de gemeente. Groene waarden, bijvoorbeeld de Eng of heidegebieden, zijn streng beschermd. De bouw mogelijkheden die hierna worden benoemd liggen allemaal in het bestaand bebouwd gebied.

4. Gemeentelijke sturing

Het primaat van sturing in het ruimtelijke ordeningsproces in Nederland ligt bij de gemeenteraad. Door middel van een gemeentelijke structuurvisie (in de toekomst een omgevingsvisie), en door het bestemmingsplan vast te stellen of een 'verklaring van geen bedenking' te geven bij grote planologische afwijkingen, geven we invulling aan dit primaat. De raad voert deze taak uit met in achtname van het wettelijke adagium 'een goede ruimtelijke ordening'. Wat hier precies onder moet worden verstaan, vertelt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet. Wel is er een aantal wettelijke randvoorwaarden waaraan de ontwikkelingen moeten worden getoetst zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en water, externe veiligheid enz. De raad is overigens wel gebonden aan het eigen beleid zoals dat bijvoorbeeld in de structuurvisie is vastgesteld. Uiteraard kan de raad specifieke kaders bij herontwikkelingen stellen.

De Wro gaat evengoed uit van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat de raad weliswaar bestemmingen aan gronden kan toekennen (= toelaten), maar derden niet kan verplichten om deze bestemmingen ook te realiseren. Als de gemeente grondeigenaar is, bijvoorbeeld bij de voormalige ligweide van het zwembad de Biezem of een deel van de gronden bij de Harmen Vosweg, speelt dat uiteraard niet. Hier hoeft de gemeente niet af te wachten, maar is zelf aan zet om bestemmingen al dan niet te realiseren. Bij andere locaties met private eigenaren is de gemeente alleen kaderstellend.

Dit betekent dat bij ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan de initiatiefnemer, die dikwijls koper wenst te worden van een gebouw of perceel, feitelijk altijd tevoren moet overleggen met de gemeente. Omgekeerd moet de gemeente altijd overleggen met de initiatiefnemer, om de gemeentelijke doelen inzichtelijk te maken en deze proberen af te dwingen. Bij een patstelling heeft de gemeente de mogelijkheid om het bestemmingsplan niet te wijzigen. Meestal is dat besluit wel vatbaar voor bezwaar en beroep, waarbij de initiatiefnemer kansen heeft als zijn verzoek voldoet aan het gemeentelijke ruimtelijk ordeningsbeleid. Omgekeerd heeft een ontwikkelaar de mogelijkheid om jarenlang stil te blijven zitten en in sommige gevallen al te slopen en de gronden braak te laten liggen, hoewel wij er zoveel mogelijk aan zullen doen om dat te voorkomen. Het oude hotel Hamdorff is daar een slecht voorbeeld van. In het collegeprogramma is overigens opgenomen dat onderzocht zal worden of sloop pas kan worden toegestaan als de start van de bouw zeker is.

Wat het gecompliceerd maakt is, dat voor aangeboden panden en grond in Laren een hoge prijs wordt betaald, verband houdende met de behoefte en de marktontwikkelingen. Bovendien is de vraag naar ontwikkellocaties groot. Ontwikkelaars stemmen soms de mogelijke koop af met het gemeentebestuur, waarbij voorbehoud van goedkeuring door de raad altijd voorop wordt gesteld. Maar omdat de markt veel geïnteresseerden kent worden koopovereenkomsten dikwijls al eerder gesloten. Uiteraard is het risico dan voor de ontwikkelaar. Gevolg is wel dat er hoge prijzen voor de aangeboden panden en grond worden betaald. Dat hoeft geen probleem te zijn als de ontwikkelingen passen in de door de gemeente(raad) gestelde voorwaarden, maar dat is dikwijls niet (helemaal) het geval.

De gemeente kan de planning van de ontwikkelingen/projecten wel beïnvloeden, maar de sturing is ook beperkt. Zo kan het bijvoorbeeld zo zijn, dat voor een project de ruimtelijke procedure is doorlopen en de vergunning verleend, maar dat er nog niet wordt begonnen met bouwen. Hiermee zal pragmatisch omgegaan moeten worden. Het kan dus zo zijn, dat ontwikkelingen gelijktijdig zullen plaatsvinden. Bij de meeste projecten, bijvoorbeeld bij de Van Erven Dorensparck, Harmen Vosweg of ligweide, zijn er qua bouwstromen ook geen raakvlakken. In het geval projecten elkaar teveel in de weg zitten, bijv. qua bouwstromen en daarmee samenhangende overlast, zal het college zich inspannen om dat in overleg met betrokken partijen op te lossen.

Zoals hierboven al aangegeven zal het college bij ieder project, waar dit aan de orde komt, aan de raad de gemotiveerde en beredeneerde keuze voorleggen om te herbestemmen zonder sloop óf nieuw te bouwen met sloop.

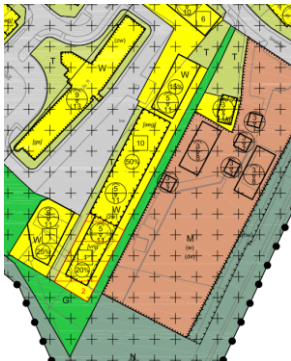
5. (Beoogde) bouwlocaties

In dit hoofdstuk worden de op dit moment bekende (mogelijke) bouwlocaties voor de komende jaren beschreven, waarbij door het college in ieder geval als eerste zal worden ingezet op de locaties waar sociale woningbouw mogelijk is:

A. Van Erven Dorensparck

Dit perceel ligt aan de rand van Laren in een woonwijk. Op grond van het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon uit 2016 mogen hier 16 (10 en 6) zorgwoningen gebouwd worden. De Raad van State heeft echter in een uitspraak op 14 juni 2017 het bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigd omdat de behoefte aan zorgwoningen

op dat moment onvoldoende in het bestemmingsplan was onderbouwd. Met de ruimtelijke invulling als zodanig (bouwwolume, bouwhoogte en afstanden tot de andere woningen) was de Raad van State het wel eens. Met Sherpa (grondeigenaar) en woningbouwcorporatie Gooi en Omstreken is het college in overleg gegaan over de invulling van de plek. Wij gaan hierbij, conform de wensen van Sherpa uit van 12 tot 15 woningen, plaats biedend voor 24 tot 36 bewoners, in het sociale segment. Het bestemmingsplan zal voor dit onderdeel dan opnieuw vastgesteld moeten worden door de raad. Sherpa en gemeente zullen met de direct belanghebbende burens, die in de procedure bij de Raad van State betrokken waren, in overleg treden over het te ontwikkelen plan. Indien dit overleg tot overeenstemming leidt kan de procedure tot verlenen van de vergunning in 2019 worden gestart.



Uitsnede bestemmingsplan Zevenend-Postiljon (locatie betreft de bouwvlek waarin "10" staat en de vlek daaronder met rode arcering)

B. Harmen Vosweg

Deze locatie betreft het noordelijke deel van de driehoek Harmen Vosweg, 2^e Ruiterweg en het verlengde van de Lingenskamp. Op het perceel Harmen Vosweg 2 en 4 staan 2 huurwoningen op grote tuinen en met veel bijgebouwen, eigendom van woningbouwcorporatie Gooi en Omstreken. De rest van de grond, in de driehoek 2^e Ruiterweg, Harmen Vosweg en Jagerspad, is in eigendom van de gemeente. Er zijn door de voorganger van Gooi en Omstreken met het college eerder ideeën besproken om de 2 woningen te slopen en op dit perceel sociale huurwoningen te bouwen. Als alleen het linker deel wordt benut is er een mogelijkheid om hier ca. 6 woningen te bouwen, en als ook het rechter deel (in bezit van de gemeente) zou worden ontwikkeld kan dit aantal sociale huurwoningen worden verdubbeld. Idealiter worden deze woningen in één bouwstroom gebouwd zodat de bouwkosten, die toch al behoorlijk onder druk staan, nog binnen de perken kunnen worden gehouden.

Een alternatief is om niet het noordelijke deel van de driehoek te benutten (de gemeentegrond in het verlengde van Harmen Vosweg 2-4), maar een strook grond die parallel loopt aan de Harmen Vosweg (dus vanaf de huisnummers Harmen Vosweg 2-4, naar beneden).



Harmen Vosweg 2 en 4 (links in de driehoek van wegen)

Wij stellen voor om in te stemmen met de bouw van sociale huurwoningen op een deel van de driehoek. Het bouwwolume, het aantal en de verkaveling zullen middels een keuzenota aan uw raad worden voorgelegd.

Bij de totstandkoming van de keuzenota zullen we buurtbewoners, die zich met een bewonersgroep reeds bij de gemeente hebben gemeld om gehoord te worden, vooraf actief betrekken. Bij de verdere ontwikkeling zal het behoud van de sociale, recreatieve en groene functie alsmede de belangrijke zichtlijnen van en in dit gebied een belangrijk uitgangspunt zijn.

C. Ligweide

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeenteraad op 30 september 2015 een bestuursopdracht vastgesteld. Besloten is om hier woningen te realiseren die in het 'midden-segment' vallen en zoveel mogelijk aansluiten op de omgeving. Later zijn aan de raad verschillende modellen gepresenteerd die hier een invulling aan gaven. Geen van deze modellen kon echter rekenen op een meerderheid in de raad. Het vraagstuk is toen aangehouden om het nieuwe college de gelegenheid te bieden met een voorstel te komen. Met behulp van voorliggende nota willen wij de keuze wel nader bepalen.



Voormalige ligweide van het zwembad aan de Blaricummertolleen

Voorgesteld wordt om deze locatie te benutten voor de realisatie van een seniorenhofje (waar bij voorkeur ook enkele jongeren een plek kunnen krijgen) van ca. 15 betaalbare en levensloopbestendige koopwoningen en ca. 4 kavels voor vrijstaande woningen. Enerzijds wordt hiermee voldaan aan de behoefte van senioren huisvesting en anderzijds wordt, conform de bestuursopdracht, gebouwd voor het middensegment. Twee hofjes op deze locatie is mogelijk een te zware belasting van het gebied. De 4 kavels voor vrijstaande woningen passen goed in de omgeving en is de wens van omwonenden. Een en ander zal, nadat ook met de buurt is overlegd, worden uitgewerkt in een verkaveling die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Overwogen zal worden om een wandel- en fietsweg vanuit het hofje over het terrein van het zwembad richting Eemnesserweg te ontwikkelen om dit langzaam verkeer niet over de Blaricummertolleen te laten gaan.

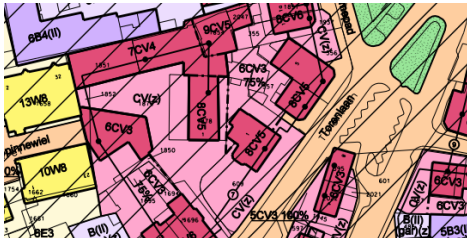
Locaties in het centrum

In het centrum zijn voor zover bekend 5 locaties aan de orde waar (toekomstige) eigenaren plannen wensen te ontwikkelen waarbij door de raad het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Het betreft Eemnesserweg 3, Stationsweg 1 (het huidige Chinees restaurant Golden River), Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (Rabobank), Torenlaan 1 en Torenlaan 36. Met uitzondering van de laatste locatie zijn deze locaties al enige tijd in beeld en maken ook deel uit van de samenhangende stedenbouwkundige verkenning die, in opdracht van de raad (besluit 31 januari 2018), is uitgevoerd.

Het centrum van Laren is een levendig centrum. Er komen in het centrum veel functies voor. Naast winkels, horeca, dienstverlening en kantoren wordt er ook gewoond. Het college wenst deze vitaliteit en levendigheid, in de vorm van functiemenging, te behouden en versterken. Ontwikkelaars worden uitgenodigd om vanuit deze visie te komen met voorstellen van een mix aan meer kleinschalige functies, die geen monotone opleveren. Ontwikkelaars zullen zwaarwegende redenen moeten aanvoeren om het college te bewegen van deze eis af te wijken.

D. Torenlaan 1

Voor Torenlaan 1, eerder in beeld als locatie voor een hotel met appartementen, staat een kwaliteitsimpuls, met een groene uitstraling voorop. Beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan om de kwaliteitsimpuls mogelijk te maken, passend bij het beschermd dorpsgezicht, is mogelijk. Qua invulling kan gedacht worden aan een mix van functies van wonen, bedrijven en winkel. Het huidige gebouw van de verfwinkel moet sowieso behouden blijven. De witte woning aan de Torenlaan mag eventueel worden ingepast in de ontwikkeling van een goed architectonisch en stedenbouwkundig plan.



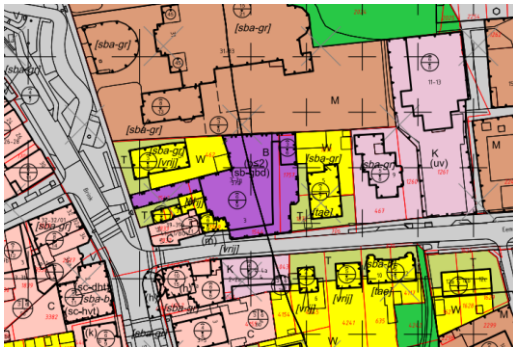
Uitsnede bestemmingsplan Centrum 2006, Torenlaan 1 (gehele perceel bestaat uit woning aan de weg met aanduiding 8cv5, bebouwing midden op de kavel met aanduiding 8cv5, bebouwing met aanduidingen 7cv4 en 6cv8)

E. Eemnesserweg 3

Dit pand is van 2 kanten te benaderen, via de Eemnesserweg alsmede via de Brink. Het heeft een bedrijfsbestemming (voorheen garage Van Amersfoort) en het perceel is voor nagenoeg 100% bebouwd. Op 12 april 2012 is er overeenkomstig het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend voor 2 onder elkaar liggende parkeerkelders en de bouw van bedrijfsruimten over 2 verdiepingen. Zowel de aanleg van 2 parkeerkelders als de bouw van bedrijfsruimten stuit bij het vorige en het huidige college op bezwaren. 2 parkeerkelders betekent dat er heel erg veel grond afgevoerd moet worden en betekent ook, dat er bijzondere maatregelen qua constructie moeten worden aangebracht. Verder zijn wij van mening, dat een bedrijf op deze locatie, qua situering bij een smal deel van de Eemnesserweg minder wenselijk is.

In het recente verleden is een bouwplan voor de realisatie van een foodcourt door de gemeenteraad afgewezen. Het is voorzienbaar dat de eigenaar nieuwe plannen bij de gemeente zal indienen, waarbij in het bijzonder woningbouw aan de orde zou kunnen komen. Hier zal de keuze mogelijk zijn om de huidige bestemming (bedrijven) te handhaven versus de bouw van appartementen of een combinatie van beide. Ook zou een mix van deze bestemmingen mogelijk zijn.

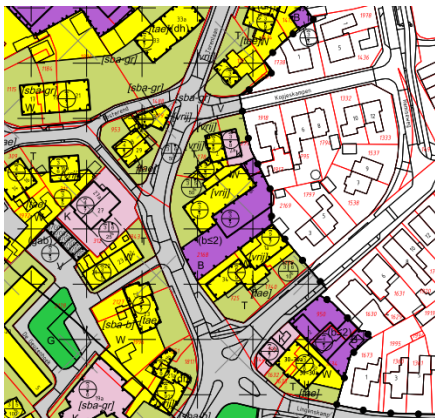
Het college stelt voor om aan de kant van de kerk 4 lagere grondgebonden woningen te bouwen voor senioren (max. 1 lag met kap) en aan de voorzijde, met maximaal 1 parkeerkelder, circa 6 appartementen met een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. De stedenbouwkundige invulling zal terdege rekening dienen te houden met de kwetsbare omgeving, in het bijzonder aan de kant van de basiliek, en tevens zal bij het verdere ontwerp ervan uitgegaan moeten worden dat de toegang van de 4 sociale woningen (bij voorkeur huur) niet via de Brink mogelijk zal zijn maar via de Eemnesserweg dient te lopen. De raad wordt voorgesteld om het voorstel van het college als kader voor verdere ontwikkeling te volgen.



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan Centrum. Pand Eemnesserweg 3 heeft paarse kleur.

F. Torenlaan 36

Voor Torenlaan 36 is het bestaande volume uitgangspunt. Dit perceel heeft de bestemming wonen (met aanduiding twee-aan-een) en bedrijf categorie 2. Het heeft een relatief groot bouwvlak, waarbij heel dicht op de erfgrenzen is gebouwd. Er vinden op dit moment geen gesprekken hierover plaats.



Perceel Torenlaan 36 geel en paarse bebouwing midden op de uitsnede van de bestemmingsplan kaart Laren Centrum

Eventuele plannen zullen op hun merites worden beoordeeld waarbij herbestemmen het uitgangspunt is. Het college zal niet actief op planontwikkeling sturen.

G. Rabobank

Het perceel Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (Rabobank), is al meerdere keren door de commissie R&I en raad besproken. In december 2017 is er een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd voor het realiseren van 18 appartementen. De aanvraag om een omgevingsvergunning is strijdig met de beheersverordening Centrum.

Op 31 januari 2018 heeft de raad ingestemd met de bestuursopdracht voor de uitwerking van de bouwplannen voor appartementen op deze locatie. Tevens is besloten (amendement Larens Behoud, VVD en D66) te onderzoeken of de locatie Rabobank met meest geschikt is voor de bouw van appartementen dan wel een andere voorziening. Vervolgens is, mede op basis van diverse adviezen van deskundigen, een keuzenota behandeld door de commissie R&I van 19 juni en 16 oktober 2018. Toen bleek dat het bouwplan (nog) niet kon rekenen voldoende draagvlak heeft de ontwikkelaar de aanvraag mondeling ingetrokken. Komende weken zal overlegd worden met de eigenaar/aanvrager op welke manier met de vergunningsaanvraag zal worden omgegaan. De raad zal door het college hierover nader worden geïnformeerd.



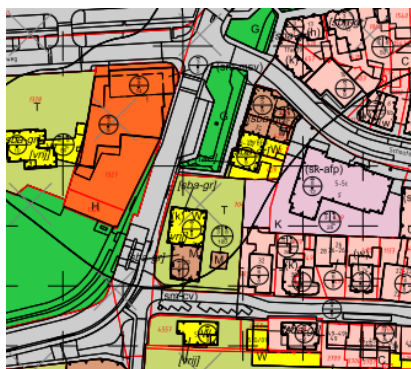
Pand Burg. Van Nispenstraat 1

Wonen in verschillende categorieën (sociale huur en koop) is nog steeds in beeld als optie. Hoewel herbestemming waar mogelijk zeker door het college wordt nagestreefd, geeft het college sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw in dit geval de voorkeur. Qua duurzaamheid is deze oplossing in alle opzichten beter. De stedenbouwkundige kansen zijn daarbij ook groter, een standpunt dat door de eerder geraadpleegde deskundigen waaronder de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt gedeeld. Echter, om de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp te behouden en versterken denken wij hier meer aan een herontwikkeling gericht op meerdere functies. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) hotel, kantoren en wonen/appartementen. Om te komen tot een goed plan zal, nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met de programmatische invulling, een participatieproject gestart worden voor omwonenden en andere belanghebbenden.

H. Golden River

Aan de Stationsweg 1 tegenover de Rabobank ligt het huidige Chinese restaurant Golden River. Dit pand ligt, net als het voormalige pand van de Rabo, zeer prominent in het dorpsbeeld. Bovendien heeft dit gebouw een historisch verleden. Het pand is echter in een zeer slechte staat van onderhoud en kan daarom zeer waarschijnlijk niet worden gehandhaafd. Omdat het pand een historisch verleden heeft, stelt het college voor om historiserende herbouw van de voorzijde en twee zijgevels (zonder erker) uitgangspunt te laten zijn. Aan de achterzijde van het gebouw, de minst aansprekende gevel, kan dan een uitbreiding plaatsvinden zodat het gebouw evenwichtiger wordt. Een ondergrondse parkeergarage is een eis, met ingang aan de Stationsweg. Mogelijk dat de woningen/appartementen gecombineerd kunnen worden met een restaurantfunctie. In relatie tot de grotere appartementen bij Rabo zou hierbij eerder sprake moeten zijn van appartementen van ca. 100 m².

Zowel bij Rabo als bij Golden River geldt dat er in principe niet meer m² en m³ kan worden gebouwd dan er nu aanwezig is. Uiteraard zullen eisen op gebied van duurzaamheid, circulariteit en aanpak wateroverlast op beide projecten van toepassing zijn.



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan Centrum Stationsweg 1

6. Andere plannen in ontwikkeling

Buiten de scope van deze notitie liggen een aantal ontwikkelingen die reeds in gang zijn gezet en waar geen nader besluit over genomen hoeft te worden. Het betreft de ontwikkelingen bij Crailo, de Caliskamp en de Essenboom.

Eind december 2017 hebben de gemeenteraden van Hilversum, Gooise Meren en Laren de gronden van het voormalige legerkamp in Crailo aangekocht van de provincie Noord-Holland. Daarbij is ook het ambitiedocument Crailo (grotendeels) vastgesteld. Uitgangspunt bij deze duurzame en groene ontwikkeling is het bouwen volgens de Regionale Woonvisie. De start van de ontwikkeling is over enkele jaren voorzien.

Voor de Caliskamp is in het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Dat wil zeggen dat voor het gebied met een bedrijfsbestemming door het college een bestemmingsplan (wijzigingsplan) kan worden gemaakt. Voorwaarden die de raad daaraan hebben gesteld zijn gebaseerd op een stedenbouwkundige visie die door de raad is vastgesteld. Hierin is ook aangegeven, dat 1/3 deel van de woningen in de sociale sector moeten worden gebouwd. Voor verder planontwikkeling is het college afhankelijk van private investeerders die bereid zijn om de ontwikkelingen aldaar mogelijk te maken.

De Essenboom is de huidige plek van het Rosa Spierhuis. Ook voor deze plek geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het college. Het college is bevoegd om een bestemmingsplan te maken voor maximaal 8 vrijstaande woningen met een beperkte goot- en nokhoogte, passend in de omgeving.

7. Samenvatting van de door de gemeenteraad te nemen besluiten:

- a. Van Erven Dorensparck: Instemmen met de bouw van 12 tot 15 sociale huurwoningen, aantal afhankelijk van nader overleg betrokken partijen, plaats biedend voor 24 tot 36 Sherpa-bewoners.
- b. Harmen Vosweg: Instemmen met de bouw van sociale huurwoningen (6 tot 12) op een deel van de driehoek. Het aantal en de verkaveling zal middels een keuzenota aan uw raad worden voorgelegd. Bij de totstandkoming van de keuzenota zullen we buurtbewoners actief betrekken. Bij een ontwikkeling zal het behoud van de sociale, recreatieve en groene functie uitgangspunt zijn.
- c. Ligweide: De locatie te benutten voor de realisatie van een seniorenhofje van ca. 15 betaalbare en levensloopbestendige koopwoningen en ca. 4 kavels voor vrijstaande woningen. Een en ander zal, na overleg met de buurt, worden uitgewerkt in een verkaveling die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.
- d. Eemnesserweg 3: Instemmen met de realisatie van ca. 4 lage grondgebonden en levensloopbestendige sociale (bij voorkeur huur)woningen voor senioren (max. 1 laag met kap) aan de achterzijde van het perceel en aan de voorzijde, met maximaal 1 parkeerkelder, ca. 6 koopappartementen met een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. Een en ander uit te werken in een verkaveling waarbij buurtbewoners worden betrokken en die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.
- e. Torenlaan 36: Eventuele plannen worden afgewacht. De gemeente zal hier niet actief op sturen.
- f. Torenlaan 1: Verdere plannen van de ontwikkelaar worden afgewacht. De raad zal indien dit aan de orde komt middels een afzonderlijke notitie worden geïnformeerd.

g. Burgemeester Van Nispen tot Sevenaerstraat 1: Om de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp te behouden en versterken zet het college in op een herontwikkeling met meerdere functies. Hierbij kan gedacht worden aan een klein hotel, kantoren en appartementen. Om te komen tot een goed plan zal, nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met een programmatische invulling, een participatieproject gestart worden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Sloop van het huidige gebouw is een mogelijkheid die niet wordt uitgesloten. Specifieke aandacht zal door het college bij nieuwbouw worden gegeven aan een goede invulling van de rooilijnen.

g. Stationsweg 1: Historiserende nieuwbouw van het pand (zonder erker). Aan de achterzijde van het gebouw, de minst aansprekende gevel, kan uitbreiding plaatsvinden zodat het gebouw evenwichtiger wordt. Het college geeft de voorkeur aan totaal ca. 12 woningen/appartementen van ca. 100 m². Mogelijk dat de woningen/appartementen gecombineerd kunnen worden met een restaurantfunctie. In principe niet meer m² en m³ dan er nu is.

h. Het college stelt als algemene lijn voor om in diverse prijsklassen te bouwen.

Uitgangspunt is 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 duur.

Sociaal wordt daarbij gedefinieerd als huur tot € 710,- en koop tot ca. € 350.000.

Het middensegment wordt, mede op basis van inzichten van de lokale makelaars, nader bepaald als grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000 en € 600.000 en appartementen rond € 700.000 (€ 7.000 per m²).