



Memo amendement vaststelling SP Craibosch sociale woning

Aan de gemeenteraad van gemeente Blaricum

Van het college van burgemeester en wethouders van Blaricum

Verantwoordelijke portefeuillehouder: mevrouw A.M. Kennis

Datum: 1 november 2024

Op 17 oktober jl. heeft het college het document met de titel '20241105 Amendement A1 DBP – Vaststelling SP Craibosch min. omvang sociale woning' ontvangen. Het gaat hierbij om een amendement dat de raadsfractie van De Blaricumse Partij (DBP) ter medeondertekening naar de overige raadsleden heeft gestuurd.

In de raadsvergadering van 5 november 2024 wil DBP via een amendement;

het voorgesteld besluit:

- Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de planontwikkeling Craibosch, voormalig Tergooiterrein in Blaricum vast te stellen;

Vervangen door en aanvullen met:

- Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de planontwikkeling Craibosch, voormalig Tergooiterrein in Blaricum vast te stellen.
- Bij het aantal sociale woningen vast te houden aan 25% van het aantal te bouwen reguliere woningen (genoemd in de NvR), waarbij de grootte van de sociale woningen tenminste voldoet aan de minimale afmeting opgenomen in de door de raad vastgestelde Doelgroepenverordening.

Het college wil gezien het belang van de voortgang van Craibosch graag hierop reageren.

Wij raden het voorliggend amendement af. Er is voldoende borging ingebouwd in de vastgestelde NvR en de recent afgesloten Anterieure overeenkomst waarin uitdrukkelijk is geregeld dat er 25% sociale huurwoningen in absoluut aantal van de reguliere woningen dienen te worden gerealiseerd en dat deze woningen aan een woningbouwvereniging/corporatie dienen te worden verkocht/overgedragen voor een in overleg met die partij vast te stellen reële verkoopprijs voor sociale huurwoningen.

Het college is van mening dat aan de initiatiefnemer en woningbouwcoöperaties ruimte moet worden geboden om zonder al te veel beperkende gemeentelijke eisen, constructieve gesprekken hierover te voeren. Als een woningcorporatie met de ontwikkelaar overeenstemming heeft bereikt om enkele kleine woningen af te nemen of zelf te realiseren omdat de huurmarkt dat vraagt, dan zou het niet goed zijn, als de gemeenteraad die mogelijke flexibiliteit dwingend uit het plan haalt.

Het college kan zich wel voorstellen dat de raad met een amendement komt waarin het SP wel wordt vastgesteld, maar uitdrukkelijk de opgenomen oppervlakte van maximaal 25 m² en het aantal woonblokken van maximaal 2 voor sociale-huurwoningen worden uitgesloten.

Een amendement met bijvoorbeeld de volgende strekking, lijkt het college niet dwingend en belemmerend:

- Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de planontwikkeling Craibosch, voormalig Tergooiterrein in Blaricum vast te stellen met uitzondering van wat op de blz. 76, 77, 78, 79, 86 en 87, qua kleur, aantal bouwblokken, oppervlakte en type voor sociale huurwoningen is opgenomen.

Toelichting:

De raad stelt zo uitdrukkelijk de 2 (twee) woonblokken voor sociale huurwoningen en de opgenomen oppervlakte van 25 m2 GO (Bloktype A2) zoals op de blz.76, 77, 78, 79, 86 en 87 zijn opgenomen niet vast. Dit betekent dat in de volgende fase het plan verder uitgewerkt moet worden, waarbij de variatie in aanbod voor sociale (en middeldure) huurwoningen, toegespitst op verschillende doelgroepen heel belangrijk is en waarin die 25% in absoluut aantal reguliere woningen toetsbaar en gegarandeerd wordt geregeld.

Tot nu zijn verkennende gesprekken alleen tussen de initiatiefnemer en de woningbouwcoöperaties gevoerd. In de volgende fase zal het college ook met de woningbouwcoöperaties en andere marktpartijen communiceren over het gewenste programma met nadruk op variatie in aanbod van vooral de sociale en ook middeldure huurwoningen.

In de volgende fase gaat de initiatiefnemer aan de slag met het opstellen van een ontwerp-omgevingsplanwijziging (voormalig ontwerpbestemmingsplan). Waar een Nota van randvoorwaarden (NvR) en of een Stedenbouwkundig Plan (SP) alleen een afspraak tussen de gemeente en een initiatiefnemer is, heeft een (ontwerp) omgevingsplanwijziging rechtsgevolg en raakt rechtstreeks het belang van eenieder.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging bevat de verdere uitwerking van het voorliggende SP en daarbij worden alle aspecten **juridisch** vastgelegd. Deze ontwerp-omgevingsplanwijziging wordt in de raadscommissie openbaar behandeld en als de raad in meerderheid zich in het ontwerpplan kan vinden, zal het formeel ter inzage worden gelegd zodat eenieder een zienswijze kan indienen. Na de zienswijze periode worden binnengekomen zienswijzen door het college namens de raad beoordeeld en kan de definitieve omgevingsplanwijziging via de raadscommissie naar de raad worden doorgeleid voor de vaststelling. Dit geeft aan dat de gemeenteraad nog op minimaal 2 (twee) formele momenten kan bijsturen. Voordat het omgevingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal het plan nog ambtelijk worden getoetst en zal het college ermee moeten instemmen. Het is daarom onmogelijk dat de raad straks onaangenaam wordt verrast met een omgevingsplanwijziging waarin er geen variatie in aanbod van sociale en middeldure huurwoningen is voorzien en waarin niet die 25% in absoluut aantal reguliere woningen toetsbaar en gegarandeerd wordt geregeld.

Na ontvangst van het voorgestelde amendement is er nader overleg geweest tussen het college en de initiatiefnemer en heeft de initiatiefnemer het volgende nog benadrukt:

1. Tijdens de raadscommissievergadering is het definitieve Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd. Met de term definitief wordt gesuggereerd dat de volledige inhoud van het document vaststaat en dat er nu wordt ingestemd met een bepaald programma zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. Echter in dit geval is het woord definitief een gevolg van het feit dat er eerder een concept in februari 2024 is gedeeld en dit de verdere uitwerking daarvan is die dient te worden vastgesteld, zodat aan de volgende fase kan worden begonnen;
2. Zoals ook aangegeven in de raadscommissievergadering is de volgende stap een fase waarin ook daadwerkelijk de markt wordt geconsulteerd. Dat wil zeggen dat er opvolging wordt gegeven aan de verkennende gesprekken die reeds zijn gevoerd met beleggers, zorgorganisaties, corporaties en andere (commerciële) partijen. In deze fase worden de wensen van de (markt)partijen zowel commercieel, ruimtelijk en technisch geïnventariseerd en afgestemd op de vastgestelde NvR en het voorliggende Stedenbouwkundig Plan. Het kan dus best zo zijn dat een volume wat nu “roze is gekleurd” in de verdere uitwerking “een ander volume” in het plan wordt. Omdat dat voor de betreffende partij beter past of omdat daar het gewenste programma wel of beter in past;
3. In het nu voorliggende Stedenbouwkundig Plan is een ‘tussenuitwerking en niet het eindplaatje’ vastgelegd. Waar welke woningen precies komen staat nog niet muurvast. De zekerheid sowieso is dat “de rekensom” altijd moet kloppen zoals opgenomen in de Nota van Randvoorwaarden. Om verduidelijking te scheppen is hieronder een verbeterde plankaart van het nu voorliggende Stedenbouwkundig Plan als bijlage toegevoegd. Hier zijn ook andere volumes die geschikt zijn om het sociale programma te realiseren gemarkeerd. Deze plattegrond maakt direct duidelijk dat het plan flexibiliteit biedt voor de volgende stap om het programma verder te definiëren. Het bevestigt tevens dat de voorgestelde “roze” volumes kunnen verschuiven of uitgebreid kunnen worden;
4. Het allerbelangrijkste argument is dat de sociale woningen in samenspraak met de corporaties worden ontwikkeld. Op basis van het door de corporatie gewenste (technisch) Ruimtelijke Programma van Eisen, **gewenste mix van bewoonbare oppervlakte van woningen** in combinatie met de (financiële) haalbaarheid die daarmee gemoeid is.

BOUWBLOKKEN SOCIALE HUUR

REGULIER WONEN SOCIALE SECTOR

- Sociale sector blokken in huidig stedenbouwkundig ontwerp
- Blokken geschikt voor sociale sector huurwoningen

