

OPINIËREND VOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Samenvoeging woningbouwprogramma's Eemnesserweg 3 (Brink) en Pruisenbergen 3.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja.

Wat wordt er concreet aan de raad gevraagd?

De meningen en gevoelens van de Commissie R&I te peilen ten aanzien van het voorstel om 2 verschillende woningbouwontwikkelingen op de Eemnesserweg 3 en aan de Pruisenbergen (Kadastraal nummer C 1672) te zien als één ontwikkeling.

En de meningen en gevoelens te peilen betreft de woningbouwlocatie op Pruisenbergen.

Aanleiding

Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over kaders met betrekking tot de volgorde, selectie en voortgang van de locatieonderzoeken woningbouw. Onderdeel van deze kaders is de mogelijkheid om bouwprojecten te combineren met als doel om de betaalbaarheid doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren, te weten twee derde betaalbaar en tenminste een derde sociale huur.

Elvestia is voornemens tien appartementen te ontwikkelen in het centrum van Laren (huidig adres Eemnesserweg 3) en heeft een principeovereenkomst met de grondeigenaar van een perceel aan Pruisenbergen 3 van de gebr. Van der Wardt (Kadastraal nummer C 1672). Daar kunnen (minimaal) twintig gestapelde appartementen in het betaalbare huursegment gerealiseerd worden. Door de projecten aan elkaar te koppelen en samen te werken kan wel aan de betaalbaarheidsdoelstellingen uit de woonvisie worden voldaan.

Doel

De bouw van woningen in Laren in overeenstemming met de uitgangspunten van de woonvisie.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Door samen te werken is het woningbouwprogramma passend bij de woonvisie

Het hoofddoel uit de woonvisie is om het tekort aan betaalbare woningen in te lopen. Om dit te bewerkstelligen is het noodzakelijk dat bij nieuwbouwontwikkelingen voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd waarvan tenminste een derde in de sociale huur en minstens twee derde betaalbaar. Elvestia werkt aan een bouwprogramma op beide locaties dat gezamenlijk aan de woonvisie voldoet. Elvestia werkt hiervoor samen met een woningcorporatie; er is contact met Gooi en Omstreken maar een andere woningcorporatie is ook mogelijk. Het moet wel gaan om een zgn. toegelaten instelling, waardoor langdurige beschikbaarheid voor de sociale huursector geborgd is.

1.2 Beschouwing per locatie is in principe positief

Dit voorstel gaat (nog) niet over de inhoudelijke beoordeling van de plannen. Om de plannen echt verder te brengen, zal er nog verder ontworpen moeten worden, afgestemd met de wethouder en college, met de commissie ruimtelijke kwaliteit, met de buurt / omwonenden en ook met de gemeenteraad. Van de locatie Eemnesserweg / Brink heeft de gemeenteraad al aangegeven in beginsel positief te staan tegenover ontwikkeling. Over het perceel aan Pruisenbergen heeft de gemeenteraad nog geen uitspraak gedaan, maar de raad is wel geïnformeerd dat hierover gesprekken gaande zijn.

Duurzaamheid

N.V.T.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie Laren 2023–2027, kaders voortgang locatieonderzoek woningbouw

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Er is geen relatie met de Blaricum of Eemnes

Kanttekeningen

1.1 Er wordt nog geen oordeel gegeven over de ruimtelijke inpasbaarheid van de plannen

Met dit voorstel geeft het college nog geen oordeel over de specifieke plannen voor de genoemde locaties. Op voorhand lijken de plannen van de ontwikkelaars (met enige aanpassingen) realistisch en haalbaar, maar deze komen in een later stadium ter besluitvorming richting de gemeenteraad. Dit voorstel betreft alleen akkoord ten aanzien van het mogen samenvoegen van een drietal projecten om betaalbare woningbouw te realiseren.

1.2 Plannen kunnen sneuvelen bij de raad of rechtbank

Het kan zijn, dat de ruimtelijke plannen geen meerderheid krijgen in de raad of dat de plannen later door de rechter worden vernietigd. Realisatie van woningen in de vrije sector maken we daarom afhankelijk van realisatie van woningen in het betaalbare segment. Dit zal ook worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Financiën

Dit voorstel heeft op dit moment geen financiële consequenties. De plankosten, leges, planschade worden geregeld in een anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaars wordt afgesloten. Als de locatie Pruisenbergen planologisch op nog onvoorziene bezwaren stuit, kan de ontwikkelaar ervoor kiezen het missen van betaalbare woningen financieel te verevenen. Dit zou in dat geval een bijdrage betekenen aan het fonds voor betaalbare woningbouw, waarover in september 2025 besluitvorming is voorzien. De orde van grootte van zo'n bijdrage zou naar het zich nu laat aanzien € 500.000–1.000.000 zijn.

Begrotingswijziging nodig?

Nee.

Uitvoering

Het besluit zal aan de ontwikkelaar(s) worden meegedeeld. Vervolgens zal met hem/hen een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin u een inspanningsverlichting aangaat om de ontwikkelingen (mits passend in het beleid) te ondersteunen.

Qua bouwplannen is de volgorde na indienen: toetsing commissie ruimtelijke kwaliteit, collegebesluit, participatie door de ontwikkelaars, instemming raad met ontwerp omgevingsplan of BOPA.

Communicatie

Vanuit de gemeente wordt er op dit moment niet over de plannen gecommuniceerd. Wanneer de initiatiefnemers verder zijn in hun planvorming en het plan dat afwijkt van het omgevingsplan (een zgn. buitenplanse omgevingsplan activiteit) dan zijn zij verplicht om participatie te organiseren. Dit kunnen zij doen aan de hand van de Handreiking Participatie.

Bijlagen

1. Locaties

Steller

mviss

Registratiedatum