



OPINIËREND VOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad.

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Bouwplannen sociale huurwoningen G&O Erfgooiersdwarsweg en Ericaweg.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

G&O heeft plannen ingediend om sociale huurwoningen in Laren te realiseren. Het gaat om negen woningen op het perceel aan de Erfgooiersdwarsweg en twaalf woningen aan de Ericaweg. De negen woningen komen op de plaats van twee afgebrande woningen en bij de Ericaweg worden drie woningen gesloopt (geen monumenten).

Wat wordt concreet aan het college/de raad of het MT/BEL–bestuur gevraagd?

Uw mening geven over de woningbouwplannen aan de Erfgooiersdwarsweg en Ericaweg.

Aanleiding voorstel

Deze bouwlocaties zijn al langere tijd in beeld voor de realisatie van meer sociale huurwoningen in Laren. De twee woningen aan de Erfgooiersdwarsweg zijn op 4 mei 2022 afgebrand. Uit onderzoek is gebleken, dat deze woningen met een gemeentelijke monumentstatus als verloren moeten worden beschouwd. De totstandkoming van het plan voor de negen woningen heeft lang geduurd.

Ook het plan aan de Ericaweg kent een geschiedenis. In het oorspronkelijke plan werd aan de Smeekweg een appartementencomplex voorgesteld waarvoor ca. zes woningen moesten worden gesloopt. Dat leverde bij bewoners en omwonenden echter veel commotie op, vooral ook omdat ook regulier verhuurde woningen zouden moeten worden gesloopt. Dat plan is vervolgens ingetrokken. Daarvoor in de plaats is een plan gekomen waarbij drie tijdelijk of niet verhuurde woningen, geen monumenten, worden gesloopt en twaalf woningen worden teruggebouwd. Dat waren er eerst overigens dertien, maar na participatie met de buurt en het buurtcomité zijn dat er uiteindelijk twaalf geworden. G&O kan zich in dit aantal vinden, minder woningen is financieel niet

haalbaar.

Doel

Het realiseren van meer sociale huurwoningen in Laren in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie waarin de ambitie is opgenomen om het tekort aan betaalbare woningen in de gemeente in te lopen. In Laren is het toevoegen van nieuwe woningen, met name voldoende betaalbare woningen, niet gemakkelijk.

Het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad is laag en de twee voorliggende bouwplannen voorzien in 22 sociale huurwoningen, dat is een mooie kans voor Laren.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De plannen voldoen aan de Woonvisie

Als bekend staat in de Woonvisie dat minimaal 2/3 van de nieuwe woningen in het betaalbare segment moeten worden gebouwd, waarvan minimaal 1/3 sociale huur. Het voorliggende plan bestaat uit 100% sociale huur en sluit daarmee goed aan bij de ambities van de Woonvisie

1.2 Er is grote behoefte aan sociale huurwoningen

De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd hoog, zeker in Laren. Dit blijkt ook uit de Woonvisie en het feit dat het aantal reacties op een zeer beperkt aantal vrijkomende huurwoningen in Laren extreem hoog is. Het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad is nog geen 17%, hetgeen onder het gewenste percentage ligt dat het Rijk van gemeenten verlangd. Met de komst van de Wet regie op de Volkshuidvesting komt er nog meer sturing vanuit het Rijk om voldoende sociale huur toe te voegen.

1.3 De woningen worden bij eerste toewijzing toegewezen aan kandidaten uit Laren

Conform de Huisvestingsverordening Laren mag de gemeente voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen afwijken van de reguliere toewijzingscriteria uit de verordening. Het college B&W zet bij nieuwbouwplannen altijd in op toewijzing aan Larense inwoners en streeft daarnaast ook om de doorstroming zoveel mogelijk te bevorderen. Na de eerste toewijzing worden woningen bij mutaties toegewezen volgens het regionale woonruimte verdeelsysteem waar ook Laren onder valt.

1.4 De stedenbouwkundige verkavelingen zijn akkoord

Erfgooiersdwarsweg

Het perceel aan de Erfgooiersdwarsweg betreft een perceel waar voorheen twee woningen stonden met hele grote tuinen. Het perceel is ingemeten waarbij geen gebruik wordt gemaakt van tuinen van omliggende woningen, met uitzondering van een deel van de tuin van Erfgooiersdwarsweg 6. Deze tuin is tijdelijk aan de bewoner in gebruik gegeven en is daarvan al op de hoogte.

De woningen zijn exact over het beschikbare perceel verdeeld in 3 x 3 blokjes woningen. Vanuit de weg Stad en Lande kijk je precies op het middelste blokje van 3 woningen. Er worden acht nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt aan de parkeerrichtlijnen van de CROW en verkeersvisie voldaan.

Ericaweg

Het perceel Ericaweg betreft twee blokjes van vier woningen aan de weg en een blokje van vier woningen die het gebied insteken. Hier is dus min of meer sprake van een beperkte inbreiding bij het Erfgooierscomplex.

Voor deze woningen worden 13 nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd. Ook dit voldoet aan de richtlijnen van de CROW.

1.5 De plannen zijn strijdig met het omgevingsplan

De bouwplannen zijn strijdig met het omgevingsplan. De woningen worden in beide gevallen binnen de woonbestemming gebouwd, maar wel buiten de bouwvlek voor woningen. Daarnaast worden de woningen 8 meter hoog, terwijl in het omgevingsplan een hoogte van 7 meter is aangegeven. Om op de verdieping van de woningen nog enige ruimte te hebben, is deze nokhoogte ook nodig. Overigens is een hoogte van 8 meter voor een woning nog steeds vrij laag. Het Besluit fysieke leefomgeving ("bouwbesluit") staat 7 meter niet toe.

2.1 De raad moet in een later stadium een bindend advies over de plannen geven

De plannen van G&O zijn strijdig met het omgevingsplan. Onderdeel van de procedure is dan een bindend advies van de raad. Het bindend advies pas kan worden gegeven nadat de plannen verder zijn uitgewerkt, een ruimtelijke motivering is gemaakt en een aanvraag is ingediend. We zijn dan ver in de procedure. Het is wenselijk om de raad in een eerder stadium bij de besluitvorming te betrekken.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie Laren 2023–2027, kaders voortgang locatieonderzoek woningbouw

Kanttekeningen

1.1 De beslispunten kunnen niet worden opgesplitst per bouwlocatie

De kans bestaat dat u het plan niet als één geheel wenst te beoordelen en een uitspraak wenst te doen over het aantal te bouwen woningen per locatie. Met de corporatie is echter veelvuldig gesproken over beide plannen waarbij de corporatie wel heel aangegeven dat er wat hen betreft geen lagere aantallen bespreekbaar zijn. Gelet op zowel het financiële aspect als het volkshuisvestelijke aspect (grote vraag naar sociale huurwoningen en kans om deze juist toe te voegen) is dit het minimale aantal woningen en betekent het lostrekken van de plannen dat G&O af kan zien van de opgave.

1.2 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft beide plannen (nog) niet goedgekeurd

Met de commissie is nog overleg over de Erfgooiersdwarsweg. De commissie is voorstander van de bouw van twee woningen. Eventueel kunnen ze instemmen met acht woningen als de twee afgebrande woningen maar in min of meer gelijke vorm terugkomen. Omdat de vraag naar huurwoningen zo groot is en het aanbod in Laren erg beperkt, nemen we dat advies niet over. De commissie kan te zijner tijd advies uitbrengen over de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen.

Ten aanzien van de Ericaweg heeft de rayonarchitect aangegeven, dat met deze verkaveling kan worden ingestemd.

Financiën

De vaststelling van de verkaveling en deze voor leggen aan de gemeenteraad heeft geen financiële consequenties. De plankosten, leges, nadeelcompensatie, aanleg van parkeerplaatsen in openbaar gebied etc. worden later in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Begrotingswijziging nodig?

Nee.

Uitvoering

G&O kan nu een officiële aanvraag indienen met een ruimtelijke motivering. Onderdeel van besluitvorming is een bindend advies van de raad en het ter inzage leggen van de plannen en onderbouwing.

Communicatie

G&O heeft met meerdere avonden en persoonlijke gesprekken al veel over de plannen gecommuniceerd. Zie bijlage 3 voor het participatieverslag.

Bijlagen

1. Verkavelingsplan woningen Erfgooiersdwarsweg
2. Verkavelingsplan woningen Ericaweg
3. Participatieverslag Erfgooiersdwarsweg en Ericaweg

Registratiedatum

10 maart 2026