COMMISSIE 28-11-2023

Punt 6: Voorstel Centrumplan Den Hoorn

Indiener: lid dhr N.C. Knaap (Fractie OGP)

In de raadsoplegger:

VRAAG 1
Onder beslispunt 2 staat een –voor ons- vrij onduidelijke tekst wat we daar nou concreet besluiten. **Vraag:** graag een duidelijke en begrijpelijke tekst wat dit besluit inhoudt;

ANTWOORD
Er is inderdaad sprake van een schrijffout in beslispunt 2 en het beslispunt is slecht leesbaar. U behoort beslispunt 2 als volgt te lezen:

Te verklaren dat voor ontwikkelingen die passen in dit Stedenbouwkundig kader geen aparte verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo vereist is, maar gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring van geen bedenkingen categorie 2 (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2010).

VRAAG 2
Op pag 3 volgt een opsomming over welke zaken zijn vastgelegd in de overeenkomst met Waaijer en GAM/Plus. De 8e bulit spreekt over het “Stedenbouwkundig kader en de beeldkwaliteitsrichtlijn Centrum Den Hoorn” dat door de raad wordt vastgesteld. **Vraag:** is dit kader en deze richtlijn een juridisch bindend document? Voor zowel de overeenkomst als de latere stappen naar de omgevingsvergunning?

ANTWOORD
Het stedenbouwkundig kader is een visiedocument. Het vormt een leidraad voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Deze omgevingsvergunningen worden wel juridisch bindend.

VRAAG 3
Op pag 4 onder “woningbouw” wordt gesproken over 28 appartementen in het “middeldure segment” **Vraag:** over welk prijsniveau (bandbreedte) hebben we het dan?

ANTWOORD
In het algemeen is de bandbreedte van middeldure woningen tussen de € 1.000,-- en € 1.200,-- aan huur per maand. Dit is een indicatie. Het gaat primair om 28 compacte 3-kamer appartementen, die doorgaans in deze prijsklasse liggen.

VRAAG 4
Over de te realiseren studio's voor starters is geen indicatie opgenomen over in welk segment deze vallen. **Vraag:** wat is het segment voor deze studio's en het prijsniveau dat daarbij hoort?

ANTWOORD
Dat is nog niet bekend. Het betreffen kleine studiowoningen van ca. 45m2.

VRAAG 5
Op pag 5, eerste alinea wordt gesproken over een zienswijzeprocesdure die van toepassing is op de 28 appartementen. Over de 6 studio's wordt niks gezegd. **Vraag**: is ook voor de studio's sprake van een zienswijzeprocedure? Hoe ziet deze er uit?

ANTWOORD:
Het college mag voor de overige ontwikkelingen van GAM van Leeuwen een omgevingsvergunning afgeven in afwijking van het bestemmingsplan. Dat heet nu een 'kruimelgeval', na 1 januari onder de Omgevingswet een BOPA (buitenplanse omgevings activiteit). Hiervoor geldt uitsluitend bezwaar en beroep.

VRAAG 6
Op pag 5, laatste alinea wordt gesproken over de herontwikkeling en verkoop van de kavel van het Groene Kruisgebouw. Deze maakt deel uit van de overeenkomst met Waaijer en GAm/Plus. **Vraag:** Wat gebeurt er als blijkt dat deze kavel na het openbaar moeten aanbieden toch door een andere partij wordt gekocht? Welke invloed heeft dit op de overeenkomst met GAM/Plus?

ANTWOORD
Bij het publiceren van de aangekondigde verkoop van de locatie wordt een plicht tot het realiseren van het programma opgenomen: 10 openbare parkeerplaatsen en 6 startersappartementen. De parkeerplaatsen maken de uitbreiding van de Plus supermarkt mogelijk. Indien een andere partij de locatie koopt, dan treden we opnieuw met GAMPLUS in overleg om de consequenties hiervan af te stemmen.

VRAAG 7
Op pag 7 wordt gesproken over een termijn van 7 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning en het dan stoppen van de juridische procedures. Het kan zijn dat er toch steekhoudende en kansrijke bezwaren naar voren komen die wellicht standhouden bij de Raad van State. **Vraag:** wat gebeurt er dan in de procedure en de afspraken met de partijen?

ANTWOORD
In de 7e week na het verlenen van de omgevingsvergunning beoordelen partijen (gemeente en GAMPLUS) de ingediende bezwaren. De verwachting is dat deze zich richten op de grootte van de appartementencomplexen en de invloed hiervan op de omliggende woningen. Als het zich tot dergelijke bezwaren beperkt, dan is afgesproken dat de erfdienstbaarheden worden geschrapt door GAMPLUS. Dan kan Waaijer aan de slag met de realisatie van de Jumbo en appartementen. Het blijft wel

een risico van GAMPLUS, dat de bezwaren stand houden bij de Raad van State en hij zijn 28 appartementen niet kan realiseren.

Gezamenlijk programma en impressies:

VRAAG 8
De aanleiding voor het realiseren van de parkeerplaatsen op de locatie van het Groene Kruisgebouw is de uitbreiding van de huidige Plus. **Vraag**: kan ook gekozen worden voor alleen het realiseren van parkeerplaatsen daar zonder studio'? en zo nee, wat is daar de reden van?

ANTWOORD
Dat kan, dat is voor degene die het realiseert echter altijd verliesgevende investering.

Bijlage STB en BKP richtlijnen:

VRAAG 9
In het document is een zichtbaar gemakt wat de schaduwwerking van de twee appartementencomplexen op de omgeving is. Hiervoor is een beeld opgenomen van 1 dag (21 maart) op twee tijdstippen. **Vraag:** waarom is dat voor maar 1 dag gedaan? **Vraag:** wat is de reden dat een dergelijk onderzoek niet is gedaan voor de 6 studio's?

ANTWOORD
21 maart is de standaard-peildatum voor een bezonningsstudie, de meest gemiddelde dag van het jaar. Op die datum wordt getoetst of er een onevenredige verandering plaatsvindt van de schaduwwerking, ten opzichte van de bestaande ruimtleijke bouwmogelijkheden.

De 6 studios worden goeddeels binnen een bestaande ruimtelijke bouwmogelijkheid gerealiseerd. Er is op het aspect schaduwwerking geen sprake van een andere planologsiche situatie waarvoor een studie benodigd is.

Algemeen:

VRAAG 10
In de overeenkomst is opgenomen dat voor dit nieuwe initiatief GAM/Plus niet wordt gehouden aan het gemeentelijk woonbeleid en daarmee dus niet hoeft te voldoen aan de norm 30% sociale (huur)woningen. Daarmee worden alle te realiseren woningen koopwoningen die in een behoefte voorzien die er is (appartementen en studio's voor jongeren). Echter het is belangrijk voor de doorstroming dat deze woningen dan wel vooral gekocht kunnen worden door inwoners van Den Hoorn/Midden-Delfland.
Vraag: welke instrumenten gaan ingezet worden om dat ook mogelijk te maken?

ANTWOORD

Omdat de gemeente GAMPLUS niet zal houden aan het gemeentelijk woonbeleid betekent dat, dat GAMPLUS zelf mag bepalen of de woningen worden verkocht en verhuurd en aan wie ze mogen worden verkocht of verhuurd.