



Memo

AAN : Leden van de raad

VAN : wethouder P.A. Vreugdenhil

C.C. :

DATUM : 17 oktober 2018

BETREFT : Rondvraag fractie CDA Westland inzake bouw van appartementen op het perceel Korte Kruisweg 48 in Maasdijk.

Aanleiding

Ten behoeve van de rondvraag van de Gemeenteraadsvergadering van 16 oktober 2018 zijn door de fractie CDA Westland vragen gesteld inzake bouw van appartementen op het perceel Korte Kruisweg 48 in Maasdijk

Inleiding door de fractie

In de Raadsvergadering van 23 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met verlening van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen m.b.t. de bouw van appartementen op het perceel Korte Kruisweg 48 in Maasdijk.

De bouw is voortvarend van start gegaan en dat heeft geleid tot overlast van onder andere het aantal bedrijfsbussen die overal geparkeerd stonden en zelfs leidde tot gevaarlijke situaties aan de Korte Kruisweg zijde, tot aan het illegaal rooien van bomen in een gemeentelijke groenstrook. In juli heeft projectontwikkelaar Lievaart Beheer BV een omgevingsvergunning aangevraagd voor de opsplitsing van de kantoorruimte in 5 appartementen. In september is die vergunning afgegeven. Hoewel communicatie met omwonenden de verantwoordelijkheid is van de projectontwikkelaar/ initiatiefnemer is er geen sprake van enige vorm van informeren. Meermaals hebben omwonenden klachten ingediend bij de gemeente en dit heeft wel geleid tot enig toezicht vanuit Bouw & Woningtoezicht, echter niet tot afname van onrust onder de omwonenden.

Inmiddels is de bouw van de appartementen vergevorderd, keukens zijn geplaatst en ook met de stoffering is men druk bezig. De onrust onder de omwonenden neemt steeds meer toe omdat onduidelijk blijft wat de bewoning gaat worden. Er wordt geen enkele actie ondernomen tot verkoop/verhuur van de appartementen. Omwonenden vragen zich af of de appartementen daadwerkelijk bewoond gaan worden volgens de in de vergunning omschreven doelgroep of niet toch als 'gewone' appartementen worden verkocht/verhuurd. Wat leidt tot de meeste onrust is een hardnekkig gerucht dat het pand in z'n geheel verkocht gaat worden aan een uitzender om arbeidsmigranten te huisvesten.

Vraag 1

De koopovereenkomst moet worden voorgelegd aan de gemeente zodat toetsing plaatsvindt op bewoning door juiste doelgroep? Op welke wijze zal de toewijzing van de appartementen plaatsvinden?



Memo

Antwoord 1

In artikel 8.4 van de anterieure overeenkomst is opgenomen dat:

“De toewijzing van de woningen en selectie daarvoor geschiedt door de Gemeente in overleg met de Ontwikkelaar op basis van het gemeentelijk woningzoekenden register dan wel op basis van een ander gebruikelijk systeem van de Gemeente.

De doelgroep aan wie de woningen worden verkocht/verhuurd is: personen met een lichte ondersteuningsvraag t/m een zorgvraag.’

Vraag 2

Wanneer er voor de vastgestelde doelgroep onvoldoende vraag is in de markt, kunnen de appartementen dan aan andere doelgroepen verhuurd/verkocht worden?

Antwoord 2

In artikel 8.4 is ook opgenomen dat *“Indien de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente kan aantonen dat binnen een termijn van zes maanden na deze overeenkomst niet of onvoldoende woningen (ter beoordeling van de Gemeente) aan de betreffende doelgroep verkocht/verhuurd kunnen worden, is de Ontwikkelaar gerechtigd aan anderen te verkopen/verhuren, met dien verstande dat de uiteindelijke toewijzing en selectie door de Gemeente geschiedt.*’

Vraag 3

Blijft bij toekomstige doorverkoop van de appartementen de gemeente aan zet bij toewijzing van de bewoners?

Antwoord 3

Ja. Dit is geregeld in artikel 18:

‘De Ontwikkelaar is verplicht bij eventuele doorverkoop van het Bouwplan dan wel bij gehele of gedeeltelijke overdracht van gronden binnen het Exploitatiegebied het bepaalde in deze overeenkomst in zijn geheel op te nemen in de overdrachtsakte en tevens als kettingbeding / kwalitatieve verplichting op te leggen aan eventuele opvolgende kopers die gebruik maken van het Bouwplan of plannen van gelijke strekking dan wel gronden in het Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk overgedragen krijgen en ten behoeve van de Gemeente wordt bedongen en aanvaard. De betreffende overdrachtsakte dient door de Ontwikkelaar binnen 14 dagen na ondertekening ter kennisgeving aan de Gemeente te worden toegezonden.’

Vraag 4

Op welke wijze verhoudt bovenstaand zich met de parkeernorm welke voor dit complex is vastgesteld?

Antwoord 4

Bij de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen op 23 januari jl. heeft de raad een memo van wethouder Rijnveen ontvangen (18-000854). In het memo is hierover opgenomen:



Memo

Om te voorkomen dat als gevolg van wijziging van het woningbouwprogramma er onvoldoende parkeergelegenheid bij het gebouw aanwezig is, wordt de volgende voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden:

“Indien de ontwikkelaar niet aan de gestelde voorwaarden kan voldoen, dan dient hij met een aangepast plan te komen dat dient te voldoen aan de parkeernormering die op dat moment geldt.”

De anterieure overeenkomst is voor de raadsvergadering van 23 januari jl. toegestuurd (t.b.v. agendapunt 10).