



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2021/86.

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Diaconaal Woonproject.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

De Diaconie van de Protestantse Gemeente Laren–Eemnes (hierna: Diaconie) heeft enkele jaren geleden contact met ons opgenomen om na te gaan of en welke mogelijkheden er in Laren zouden zijn om een klein wooncomplex te creëren voor kwetsbare en vereenzamende ouderen. In dit voorstel worden kaders waaronder deze ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden, behandeld.

Besluiten

1. In te stemmen met de kaders, zoals in de bijlage zijn opgenomen, voor de bouw van 7 sociale huurwoningen voor ouderen waarvan één woning wordt gebruikt als ontmoetingsruimte en noodopvang op een perceel naast Eemnesserweg 12c.

Aanleiding voorstel

De Diaconie van de Protestantse Gemeente Laren–Eemnes (hierna: Diaconie) heeft enkele jaren geleden contact met ons opgenomen om na te gaan of en welke mogelijkheden er in Laren zouden zijn om een klein wooncomplex te creëren voor kwetsbare en vereenzamende ouderen. Veel mensen blijven langer zelfstandig in ééngezinswoningen wonen. Daarom hebben we hier naar ontwikkeling van gelijkvloerse seniorenwoningen met alle woonfuncties op de begane grond gekeken. Hierdoor worden de woningen

levensloopbestendig en met het ontwikkelen van dit soort woningen bevorderen we de doorstroming.

Uit de gesprekken met de Diaconie is de mogelijkheid naar voren gekomen, een perceel aan de Eemnesserweg, welke eigendom is van de gemeente, hiervoor te benutten. De woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (hierna: Gooi en Om) is op ons verzoek aangehaakt om de mogelijkheden voor een dergelijke ontwikkeling te helpen onderzoeken.

Gedurende een groot aantal gesprekken tussen deze 3 partijen, is gekozen voor de bouw van 7 sociale huurwoningen voor ouderen waarvan 1 ontmoetingsruimte/noodopvang plek. Alvorens het plan verder wordt uitgewerkt willen wij de kaders voor deze ontwikkeling door de raad laten vaststellen.

Doel

Het vaststellen van kaders voor de bouw van 7 sociale huurwoningen waarvan één woning wordt benut als ontmoetingsruimte en noodopvang op de locatie naast Eemnesserweg 12c, kadastraal sectie G, nr. 3681 (voormalige kwekerij van de gemeente), tegenover het Raadhuis.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1 Kaders zijn nodig voor de verdere uitwerking van het plan.

Voor deze ontwikkeling willen wij de volgende kaders aan de gemeenteraad voorleggen (de kaders zijn onderstreept, zie ook bijlage 1):

- a. Het perceel, sectie G, nr. 3681, naast Eemnesserweg 12c, kan benut worden voor de bouw van woningen

Uitleg: Het perceel is de voormalige kwekerij van de gemeente. Nadat de kwekerij in onbruik raakte, zijn de resterende kweekbomen doorgegroeid en is het perceel steeds meer begroeid geraakt. Het stukje grond heeft echter geen bijzondere groene of natuur waarde en kan benut worden voor de bouw van woningen.

- b. De woningen zijn voor kwetsbare senioren (1 of 2 persoonshuishoudens)

Uitleg: Het perceel ligt in het centrum van het dorp, op rollator-afstand van de voorzieningen en is daarom bij uitstek geschikt voor deze doelgroep. Ook Johanneshove, waarvan voorzieningen gebruikt kunnen worden, ligt om de hoek.

- c. De woning worden 1 laag met kap en maximaal bouwhoogte is 7 meter

Uitleg: Voor de beoogde doelgroep is het noodzakelijk dat er een slaap- en badkamer op de begane grond komt. In de kap kan bergruimte worden gemaakt (plus warmtevoorziening). In de omgeving varieert de bouwhoogte van 6 tot 14 meter. De woningen aan de zuidzijde van de Eemnesserweg in de directe

nabijheid van het perceel, hebben over het algemeen een nokhoogte van 6 tot 7 meter.

d. De bewoners vormen een bijzondere woongroep, vergelijkbaar met woongroepen van Sherpa

Het vormen van een bijzondere woongroep is de ambitie van de Diaconie om vereenzaamde mensen huisvesting te bieden. Gooi en Om heeft met deze visie geen bemoeienis. Het hebben van deze visie van de Diaconie is voor Gooi en Om wel een randvoorwaarde voor de haalbaarheid van het project. De woongroep zou vergeleken kunnen worden met woongroepen van bijvoorbeeld Sherpa).

Doelstelling van de Diaconie is om vereenzaming van een kwetsbare doelgroep te voorkomen/te bestrijden. Dit kan door middel van het maken van een ontmoetingsruimte waar activiteiten voor en door bewoners worden georganiseerd.

e. Voor de toewijzing van de woningen wordt een stichting opgericht

Toewijzing van sociale huurwoningen is gereguleerd in de Huisvestingsverordening. Aan de hand van diverse criteria, zoals economische of maatschappelijke binding aan de regio, woonduur, inschrijfduur, worden woningen toegewezen. Als bewoners echter een bijzonder groep vormen (zoals bijvoorbeeld woongroepen van Sherpa) en zij de woningen huren van een daartoe in het leven geroepen stichting of via deze stichting bij Gooi en Om huren, kan de toewijzing anders worden geregeld.

Het is de bedoeling, dat de Diaconie hiervoor een stichting opricht. Hoe de toewijzing middels de stichting gaat verlopen, moet nog worden uitgewerkt. De Diaconie is bevoegd om het bestuur van deze stichting te benoemen, maar benoemingen moeten worden goedgekeurd door of namens het college van B&W. Over toewijzing van woningen, die transparant en volgens vaste richtlijnen zal moeten gaan, zal de stichting jaarlijks verslag doen aan het college. Hoe dit precies moet gaan verlopen, moet nader worden uitgewerkt. De toewijzing zal niet kerk-geboden plaatsvinden.

Zowel G&O als de gemeente zijn gebaat bij een transparante en objectieve toewijzing. Voor G&O zijn de criteria o.a.: inkomen, leeftijd (senioren). Verbijzondering van de criteria worden later uitgewerkt maar moeten in de lijn en mogelijkheden liggen van de bestaande toewijzingscriteria.

f. De ontmoetingsruimte wordt door de Diaconie gehuurd

De ontmoetingsruimte wordt benut voor diverse sociale activiteiten georganiseerd

door of in samenwerking met vrijwilligers van de Diaconie. De Diaconie heeft echter ook aangegeven, dat zij soms hulp bieden aan mensen in een acute noodsituatie waarbij deze mensen voor korte tijd, een opvang plek nodig hebben. De ontmoetingsruimte kan hiervoor benut worden. Indien de Diaconie ooit tot de slotsom komt dat de ontmoetingsruimte niet voldoende functioneert kan te zijner tijd worden overwogen om van de ruimte een normale sociale woning te maken.

g. Kostenneutraal voor de gemeente

Het bouwen van een beperkt aantal sociale huurwoningen is relatief erg duur. Volgens Gooi en Om is de bouw van 6 woningen en 1 ontmoetingsruimte rendabel op te brengen als de gemeente een minder hoge grondprijs in rekening brengt. Het college heeft zich bereid verklaard om aan deze wens van Gooi en Om mee te werken, en af te zien van de gebruikelijke vraagprijs per perceel grond en uit te gaan van € 5.000 per woning.

De opbrengst van € 35.000,- kan door de gemeente benut worden voor het maken van het bestemmingsplan en de nodige (milieu) onderzoeken. Gooi en Om zal de grond bouw- en woonrijp maken.

h. Parkeernorm 0,5 parkeerplaatsen per zorgwoning

Voor het parkeren wordt de norm van een zorgwoning gehanteerd. Over het algemeen zullen de bewoners niet meer over een eigen auto beschikken. In de omgeving zijn voor bezoekers en hulpverleners ruim voldoende parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar.

1.2 Het plan voor de bouw van 6 (plus 1) woning is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er is nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Wel is er een verkaveling gemaakt, zijn er tekeningen van de indeling van de woningen en hebben wij referentiebeelden ontvangen (zie bijlagen). Eerdere plannen voor de bouw van 6 woningen en 12 woningen zijn aan de welstand voorgelegd. Op basis van deze adviezen kan de conclusie worden getrokken, dat 6 (plus 1) relatief lage woningen op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie: Hierin is vastgelegd, dat er grote vraag is naar sociale huurwoningen en woningen voor ouderen in Laren.

De Ruimtelijke Structuurvisie: Ook in deze visie wordt het tekort aan sociale huurwoningen en woningen voor ouderen erkend. Inbreiding wordt in deze visie in zijn algemeenheid aanvaard, mits dat op een zorgvuldige manier plaatsvindt.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

In het project wordt samengewerkt de Diaconie Laren-Eemnes en Gooi en Om. Er is geen directe (beleids)relatie met de andere gemeenten van de BEL.

KANTTEKENINGEN

1.1 (Nog) geen draagvlak van een omwonende

Met de directe buren (aan de zuidkant van het perceel) is meerdere malen overleg gevoerd over de bouw van deze woningen. De bewoner heeft aangegeven niet met de bouw in te kunnen stemmen. Toegegeven moet worden, dat het uitzicht voor deze bewoner verandert. In plaats van toppen van bomen, kijkt deze bewoner in noordelijke richting straks uit op daken, hetgeen leidt tot vermindering van uitzicht. Wij zijn evenwel van mening, dat dit niet onaanvaardbaar is. Hierbij speelt mede een rol, dat het gaat om het centrum van de gemeente waar een zekere concentratie van bebouwing is en de afstand van woningen onderling relatief gering is. De omstandigheid, dat de ontsluiting van de woningen via de Eemnesserweg plaatsvindt en niet is gekozen voor de Barbiersweg, speelt in ons oordeel over de aanvaardbaarheid van de plek, ook een rol. Overigens heeft de bewoner geen last van schaduwwerking. De beoogde bebouwing is noordelijk van zijn perceel gelegen.

Eerder gaf de bewoner aan een recht van koop of een ander bijzonder recht te hebben op het te bebouwen perceel. Uit archiefonderzoek blijkt echter, dat er geen schriftelijke toezeggingen zijn gedaan en ook uit de correspondentie kan worden opgemaakt, dat er ook geen mondelinge toezeggingen zijn gedaan.

1.2 Onderzoeken moeten nog gedaan worden.

Bij een bestemmingsplanwijziging als deze, moeten diverse (milieu)onderzoeken worden verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om bodem, geluid, flora en fauna, etc. Nu het niet om een beschermd natuurgebied of iets dergelijks gaat, staan deze onderzoeken vrijwel nooit bebouwing in de weg.

1.3 0,5 parkeerplaatsen per woning is een lage norm

Bij deze ontwikkeling wordt uitgegaan van een parkeernormering gebaseerd op zorgwoningen. Ook dan is niet uit te sluiten dat bewoners een eigen auto hebben. Als dit woningbouwplan door wil gaan, dan is er slechts parkeerruimte voor 4 auto's.

FINANCIËN

Voor de gemeente budget-neutraal.

UITVOERING

Na besluitvorming door de raad zal of een bestemmingsplanwijziging of een vergunningverlening middels een uitgebreide procedure in gang worden gezet. Een en ander zal worden afgestemd met de Diaconie en Gooi en Om.

COMMUNICATIE

Met 2 omwonenden is meerdere malen overleg gevoerd over dit bouwvoornemen. Na besluitvorming zal de ruimtelijke procedure conform de wet worden gevoerd.

BIJLAGEN

1. Kaders voor Diaconaal Woonproject
2. Verkavelingsvoorstel en referenties
3. Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester