



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2023/b23.00751

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Diaconaal Woonproject/Larense Kweek.

Portefeuillehouder

Westerkamp, F.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

In de raadsvergadering van december 2021 is vastgesteld dat het perceel van de voormalige Larense Kweek (nr. 3681, sectie G, grond eigendom van de gemeente Laren) benut kan worden voor de bouw van woningen (bijlage 1). Het idee voor woningbouw op deze locatie is afkomstig van de Diaconie van de Protestantse Gemeente Laren-Eemnes (hierna: Diaconie). De Diaconie heeft enkele jaren geleden gevraagd of er mogelijkheden zijn om woningen te realiseren voor kwetsbare en vereenzaamde ouderen (65+) uit Laren. Voor deze woningen zijn er in december 2021 door de raad kaders opgesteld (zie bijlage 2). Hiervoor is een bestemmingsplan voorbereid. Bij uitwerking van het plan is gebleken, dat niet aan alle kaders kan worden voldaan.

Besluiten

1. In te stemmen met de wijzigingen van kaders D, E en F (bijlage 4)
2. Meningen en gevoelens te peilen van de commissie Ruimte & Infrastructuur over het ontwerpbestemmingsplan

Aanleiding voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan is afgerond en kan ter inzage worden gelegd, wanneer de raad met de aanpassing van de kaders heeft ingestemd.

Doel

Het realiseren van zeven, gelijkvloerse, sociale huurwoningen voor senioren op het perceel van de voormalige kwekerij.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1. Kader D (woongroep) is niet haalbaar.

Bij het woonproject in kwestie gaat het niet om een woon- zorggroep die vergelijkbaar is met Sherpa: de te realiseren woningen zijn niet verbonden aan een zorginstelling. Om die reden kan er geen vergelijkbare woongroep opgericht worden. Daarnaast is het oprichten van een reguliere woongroep, zeker gezien de kleine omvang van dit project, te complex en tijdrovend. Het idee van de woongroep is ontstaan als alternatief op de toewijzingsmogelijkheden zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening, waarbij maar beperkt mag en kan worden toegewezen aan eigen inwoners. Bij nader inzien is dit alternatief toch niet haalbaar.

1.2. Kader E (toewijzing woningen door de Diaconie) is juridisch gezien niet haalbaar.

Het toewijzen van een sociale huurwoning in Nederland verloopt via woningcorporaties. De verhuur van de zeven sociale huurwoningen op de voormalige Larense Kweek zal daarom verlopen via G&O (Woningnet). Daarom zal dit kader gewijzigd worden naar toewijzing via Woningnet. Met G&O en de Diaconie is afgesproken, dat bij de eerste toewijzing van de woningen wel lokaal wordt toegewezen en dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een adviesrol van de Diaconie. Dit is mogelijk via de Huisvestingsverordening Gooi & Vechtstreek, artikel 2.2., lid 5, regel d: "voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen komen woningzoekenden in aanmerking op grond van nader door burgermeester en wethouders te bepalen criteria. Zij vragen om advies bij en stemmen af met de verhurende woningcorporatie". Onderstaand de voorgenomen voorrangsregels:

1e – deze ouderen laten een sociale huurwoning achter

2e – deze ouderen laten een woning achter waardoor doorstroming bevordert wordt

3e – deze ouderen zijn woonachtig in Laren

Na de eerste toewijzing zijn er geen voorrangsregels meer van kracht en verlopen de toewijzingen via de reguliere route, via Woningnet, onder het label 65+ (opgelegd door de woningcorporatie).

1.3. Kader F (ontmoetingsruimte) is niet meer nodig.

Aangezien er geen sprake is van een woongroep, zoals in eerste instantie bedacht, is er geen specifieke behoefte meer aan een ontmoetingsruimte. In plaats hiervan is er nu gekozen voor de realisatie van een extra woning. Deze komt de ambitie om, zowel landelijk als regionaal, 30% sociale huurwoningen te realiseren ten goede.

2.1 Er is met de raad afgesproken, dat voordat een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, meningen en gevoelens worden gepeild bij de commissie R&I.

Dit voorkomt dat een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd waar geen draagvlak voor is. Het is ook een controle dat het bestemmingsplan voldoende aansluit bij het beleid.

Duurzaamheid

Er wordt bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden met duurzaamheid binnen diverse thema's:

- De woningen worden gasloos en bijna energie neutraal (BENG) gebouwd.
- De ontwikkeling van de zeven sociale huurwoningen houdt zich aan de regelgeving van Laren Regenklaar, het Waterschap en de provincie. Daarmee wordt er op duurzame wijze omgegaan met waterberging.
- Bureau Els & Linde B.V. heeft voor het planvoornemen onderzoek naar effecten op de natuurwaarden uitgevoerd. Er zijn geen beschermde plant- of diersoorten gevonden op of in de nabijheid van de planlocatie.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- Woonvisie 2017-2022, concept Woonvisie 2023-2028
- Wro artikel 3.7

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Er is geen relatie met de gemeenten Blaricum en Eemnes.

Financiën

De ontwikkeling is kostenneutraal voor de gemeente. De grondprijs van 5.000 euro per woning, zoals vastgesteld in de kaders, wordt behouden. Dit bedrag is niet marktconform, maar is ten behoeve van de realisatie van sociale woningbouw redelijk.

Begrotingswijziging nodig?

Nee.

Uitvoering

Indien instemming van de commissie ruimte & infrastructuur wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Communicatie

Omwonenden worden per brief geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Streven is om die bijeenkomst nog voor de commissievergadering te laten plaats vinden. Met de bewoners aan de Barbiersweg 23 is ook separaat al gesproken.

Bijlagen

1. Besluitenlijst raadsvergadering december 2021
2. Vastgestelde kaders raadsvergadering december 2021
3. Ontwerp bestemmingsplan (regels, toelichting, bijlage toelichting en verbeelding)
4. Tabel wijzigingen kaders
5. Concept raadsbesluit

Steller

N. Courbois(ncour).

Registratiedatum

02 mei 2023