



## OPINIËREND STUK RAAD LAREN

**Besluitvormend orgaan**

2023/b23.00435

**Gemeentecode**

Laren.

**Onderwerp**

Vergunningsaanvraag ten behoeve van het samenvoegen van woningen La Gare, Stationsweg 1, Laren.

**Portefeuillehouder**

Westerkamp, F.

**Openbaar**

Ja.

**Korte inhoud**

Opiniërend stuk over het al dan niet te verlenen van een omgevingsvergunning voor het samenvoegen van een viertal appartementen tot een tweetal appartementen aan de Stationsweg 1 (La Gare).

**Wat wordt concreet aan de raad gevraagd?**

Mening en het gevoelens van de raad peilen ten aanzien van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het samenvoegen van een viertal woningen tot een tweetal woningen aan La Gare in Laren.

**Aanleiding**

Voor de bouw van het complex La Gare is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 12 appartementen. De vergunning is verleend via de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure waarbij de raad een verklaring van geen bedenking heeft afgegeven.

Inmiddels is het complex gerealiseerd met 10 appartementen. Door aanmelding van de woningen bij de BAG-administratie, is geconstateerd dat er niet conform de verleende vergunning is gebouwd en zijn de ontwikkelaar en gemachtigde gewezen op deze

afwijking. De ontwikkelaar heeft vervolgens een vergunning aangevraagd voor het samenvoegen van een viertal woningen tot twee woningen. In deze notitie gaan wij in op het verzoek.

### **Normatief kader**

In beginsel stelt het college zich op het standpunt dat een dergelijke aanvraag, in afwijking van de reeds met vergunning doorlopen uitgebreide procedure geen kans van slagen heeft, omdat het college de initiatiefnemer in een dergelijk geval aan de gemaakte afspraken houdt. Het college neemt in overweging anders te besluiten, gelet op de omstandigheden van belanghebbenden in deze casus, waaronder de mogelijke dupering van recente kopers en hun context. Hoewel het college bevoegd is tot het nemen van een besluit, acht het college het wenselijk, tegen deze achtergrond de raad te consulteren. Derhalve is tot dit opiniërend stuk besloten.

### **Beoordeling**

De concrete vraag is, of het college een vergunning moet verlenen voor de samenvoeging van de appartementen. In deze notitie doen wij geen voorstel maar zetten de zaken op een rij opdat uw raad uw mening geeft over deze casus.

#### *Volkshuisvestelijk belang*

Er heerst in het algemeen een grote schaarste aan woningen. Vanuit dat oogpunt is het onttrekken van 2 woningen aan de woningvoorraad niet wenselijk. Als we meer inzoomen op het prijssegment van de betreffende woningen, dan rijst de vraag of de schaarste ook betrekking heeft op het top-dure segment. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zou men kunnen beredeneren dat het belang in dit segment beperkt is.

Het weigeren van de vergunning heeft tot gevolg dat de woningen gescheiden dienen te worden, maar daarmee wordt het aanbod in lagere segmenten niet groter. De gesplitste woningen blijven immers binnen het top-dure segment.

#### *Minder financiën uit het gemeentefonds*

Voor het gemeentefonds (de bijdrage van het rijk aan de gemeente) is het aantal woningen in de gemeente een factor waar rekening mee wordt gehouden. Minder woningen betekent een lagere bijdrage. Het gaat hier echter om slechts 2 woningen minder, en het verschil van de bijdrage is verwaarloosbaar.

#### *Raadsbesluit niet in acht genomen*

Bij de beraadslagingen van uw raad omtrent dit plan, is het aantal appartementen aan de orde geweest. Uw raad heeft nadrukkelijk besloten om ook kleinere appartementen toe te voegen. Door het samenvoegen van de appartementen wordt een besluit van de raad terzijde geschoven.

### *Bestemmingsplan Centrum staat samenvoegen toe*

In het bestemmingsplan is voor wonen het volgende aangegeven:

Binnen deze bestemming wonen mogen ten dienste van deze bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als woningtypen zijn toegestaan:
  1. twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend aaneengebouwde woningen;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

Voor veel woningen is op de verbeelding van het bestemmingsplan het maximum aantal woningen aangegeven. Voor appartementen in het centrum is echter nergens een maximum of minimum aantal genoemd. Met andere woorden, op andere locaties kunnen appartementen worden samengevoegd (of gesplitst).

### *Handhaving*

Als de bouwvergunning niet wordt verleend, is het college in principe verplicht om te handhaven. Onze inschatting is dat handhaving –waarbij een belangenafweging mee gaat spelen– niet eenvoudig zal zijn c.q. slepend zal zijn en dus kostbaar voor de gemeente. Daar komt bij, dat de uitkomst onzeker is. Bovendien had tijdens de bouwfase al geconstateerd kunnen worden, dat niet volgens de omgevingsvergunning werd gebouwd.

### *Wel één kleinere woning toegevoegd*

Geconstateerd is, dat 1 grotere woning/appartement verkleind is doordat 1 slaapkamer is toegevoegd aan een ander appartement.

### *Huisvestingsverordening biedt financiële compensatie*

Een mogelijkheid bij het verlenen van de vergunning is een voorwaarde voor vergunningverlening te stellen:

Naar keuze van de aanvrager:

- hetzij compensatie te bieden door het toevoegen van vervangende woningen gelijkwaardig aan de te onttrekken woningen;
- hetzij het bieden van financiële compensatie (€200,- per vierkante meter onttrokken gebruiksoppervlak).

Conform de Huisvestingsverordening 2019 is dit echter geen verplichting, maar kan het college hiervoor kiezen. In dit geval zou de financiële compensatie ca. € 40.000 kunnen

zijn. Dit geld kan dan in de reserve Volkshuisvesting gestort worden, welke reserve ingezet wordt om sociale–betaalbare woningen te bouwen in Laren.

Bijlage

Tekening – La Gare, Stationsweg 1 te Laten, overzicht samen te voegen woningen oorspronkelijk en nieuw

**Steller**

Team Vergunningen, Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling

**Registratiedatum**

08 maart 2023