

INITIATIEFVOORSTEL

Kaders voortgang locatieonderzoek woningbouw

Voorgesteld door	: Larens Behoud, VVD en D66
Commissie R&I	: 13 november 2024
Raadsvergadering	: 27 november 2024

gelet op artikel 30 van het 'Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad Laren 2023';

Laren, 24 oktober 2024

Voorstel

- Het College van burgemeester en wethouders kaders mee te geven met betrekking tot de volgorde, selectie en voortgang van de locatieonderzoeken woningbouw in Laren zoals omschreven in het voorstel;
- Het College van burgemeester en wethouders opdracht te geven om:
 - vóór januari 2025 met een planning te komen waarbinnen de koppelafspraken en het vereveningsfonds kunnen worden behandeld in de Raad;
 - in alle nadere uitwerkingsvoorstellen voor bouwlocaties een verwijzing naar dit Raadsinitiatief op te nemen en verantwoording over de invulling dan wel afwijking van de vastgestelde keuzes.

Probleem- en doelstelling

Uit de vastgestelde Woonvisie 2023-2027 blijkt dat er in Laren een fors tekort is aan betaalbare woningen waardoor woningzoekenden met een modaal of lager inkomen zeer moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook mensen met een gemiddeld inkomen en oudere inwoners die kleiner willen gaan wonen kunnen in Laren nauwelijks nog een (koop-) woning vinden. Om een evenwichtige samenleving te behouden waarin alle leeftijden en alle inkomensgroepen in Laren wonen, is een gestage groei van het aantal betaalbare woningen nodig.

In de commissie R&I van 9 oktober jl. is het voorstel "Locatieonderzoek Woningbouw" aan de orde geweest. In dit voorstel werden 16 locaties geselecteerd die de Gemeenteraad zou kunnen aanwijzen als kansrijk om mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken.

De behandeling in de commissie riep bij commissieleden vragen op over de niet uitgewerkte besliskaders en leverde een groot aantal insprekers op. Tijdens de behandeling werd duidelijk dat er vanuit de commissie vragen waren over het onderliggende rapport van Sweco, de volgorde van de te onderzoeken locaties en het al dan niet kansrijk zijn van specifieke locaties. Daarnaast waren er vragen met betrekking tot andere, mogelijk eveneens kansrijke locaties en locaties die in ontwikkeling zijn maar waarvan de voortgang thans onduidelijk is.

Het doel van het initiatiefvoorstel is om meer richting en duidelijkheid (kaders) mee te geven aan het College. Maar ook duidelijkheid aan de eigenaren en inwoners over de gewenste volgorde van behandeling van onderzoek naar kans rijkheid van locaties.

Het uitgangspunt blijft daarbij de afspraken uit de Woonvisie 2023-2027 dat een derde van de toe te voegen woningen valt onder de sociale woningvoorraad en een derde middelduur in huur- of koopprijs zal zijn.

De in het Sweco rapport genoemde aantallen waren voor de wethouder geen uitgangspunt maar een indicatie. Dit geldt ook voor dit initiatiefvoorstel.

Uitgangspunt bij de nadere verkenning van de kans rijkheid is dat bouwinitiatieven passen in de ruimtelijke omgeving. Daarbij gaat het om aspecten als korrelgrootte (bebouwd versus onbebouwd/bouwoppervlak versus grondoppervlak), massa, hoogte, groen, parkeren, dit alles in relatie tot de bestaande omgeving.

Keuze en overwegingen t.a.v. het voorstel

We maken allereerst onderscheid in twee verschillende typen locaties:

1. Locaties waar het sloop-nieuwbouw betreft: waar al een gebouw staat kan dit worden vervangen door een ander woongebouw of kan het gebouw naar woningen worden getransformeerd. (stenen voor stenen)
2. Locaties die inbreiding betreffen: het opvullen van gaten in de bestaande dorpskern en directe omgeving heeft de voorkeur omdat extra woningen bijdragen aan het behoud en de versterking van openbare voorzieningen (zoals maatschappelijke instellingen en OV).

1. Volgorde

Voor de indieners van dit initiatiefvoorstel heeft bestuurlijke- en ambtelijke inzet op sloop-nieuwbouwlocaties de voorkeur. Aangezien er sprake is van een beperkte capaciteit bij de afdeling RO, zien de indieners de prioriteit bij deze eerste categorie locaties.

Dit betekent dat als kansrijke locaties in elk geval worden gezien:

- Eemnesserweg 3*
- Zevenend 45*

**Wat betreft de koppeling met andere locaties (Plein 1945 en Kloosterweg) bij deze in het voorstel genoemde plekken, zie hierna onder Voortgang.*

Locaties die inbreiding betreffen kunnen worden verdeeld in locaties binnen de kern van Laren (beschermd dorpsgezicht en daaromheen) en locaties buiten de kern (o.a. de villawijken en invalswegen).

2. Selectie

De indieners refereren aan de door het College opgestelde lijst van 16 locaties maar zien de volgende inbreidingslocaties inhoudelijk als niet-kansrijk:

- Steenberg (verdichting in bosrijke villawijk onwenselijk vanwege het contrast in verhouding tot de in de omgeving aanwezige bouwstructuur)
- Houtweg 25(villa met monumentale tuin)
- Groen bij Stichtse Hof (entree dorp, in relatie tot de opgave)
- Landgoed Larenberg (beschermde status buitenplaats)
- Plein 1945 (behoud van openbaar gebied mede als evenemententerrein, geen behoefte grotere supermarkt met dito verkeersbewegingen)

De indienende fracties van het voorstel zijn verdeeld over de inhoudelijke kans rijkheid van één locatie. Ze zien derhalve de volgende locatie in de bestuurlijke besluitvorming thans als niet-kansrijk:

- Locatie Eemnesserweg, veldje bij de hockey

De Indieners zien de volgende locatie in het buitengebied als meest kansrijk:

- Houtweg 29

Dit onder verwijzing naar eerdere sessies bij de Raad waarbij bouwen bij of langs de Rijksweg A1 door de meerderheid van de aanwezigen als niet onmogelijk werd bestempeld.

Afhankelijk van de inzet van eigenaren, draagvlak en participatie binnen het dorp en aansluiting bij de uitgangspunten van de woonvisie zijn hier, door het College verdere prioriteiten in aan te brengen. In dit kader verwijzen we naar de Omgevingswet en de Participatienota, waarbij we aangeven dat initiatiefnemers zelf in eerste instantie participatie en draagvlak moeten organiseren. Deze inzet geldt met name voor de hierboven niet genoemde locaties, die wel in het voorstel zijn opgenomen:

- Torenlaan/Co Bredanlaan
- Krommepad 5
- Evertas
- Rozenlaantje/Lange Wijnen
- Vredelaan ('knarrenhof')

3. Voortgang

De indieners zijn zich ervan bewust dat niet in de gewenste volgorde plannen op gelijke snelheid kunnen worden gerealiseerd. Ontwikkeling van bestaande en nieuwe locaties vergt tijd, zowel aan ambtelijke zijde als bij de initiatiefnemers van woningbouwprojecten kan vertraging ontstaan. Daarnaast kan het zijn dat, bijvoorbeeld door participatie of aanpassing van plannen locaties eerder kansrijk kunnen worden.

Om versnelling van het ontwikkelproces te bevorderen, stellen de indieners dat het ten eerste noodzakelijk is om zo spoedig mogelijk een voorstel te ontvangen over de volgende onderwerpen:

- Koppelaafspraken locaties (algemene waarborgen)
- Vereveningsfonds (inclusief compensatiebedragen en bestedingsmogelijkheden)

In het voorstel dient te worden ingegaan op wanneer en hoe een vereveningsfonds echt kan bijdragen aan realisatie van sociale woningbouw elders. Bij de bestedingsmogelijkheden wijzen initiatiefnemers nadrukkelijk op het meenemen van onderzoek of en zo ja op welke wijze de gemeente Laren zelf grond kan verwerven, bijvoorbeeld uit de opbrengst van het vereveningsfonds, om zo op aan te kopen locaties de bouw van sociale woningen via een corporatie mogelijk te maken.

4. Terugkoppeling

De indieners verwachten van het college vóór januari een planning waarbinnen de koppelaafspraken en het vereveningsfonds kunnen worden behandeld in de Raad.

Ook verwachten de indieners voorts in alle nadere uitwerkingsvoorstellen voor bouwlocaties een verwijzing naar dit Raadsinitiatief en verantwoording over de invulling dan wel afwijking van de vastgestelde keuzes.

Alternatieven met overweging

Indien het initiatief niet slaagt is het aan het College om de volgorde van in te brengen locatie-onderzoeken te bepalen. Hierdoor ontstaat bij de Raad onduidelijkheid en discussie over het eerder geagendeerde voorstel, dat niet tot besluitvorming is gekomen.

Het College heeft hierbij de vrije hand om zonder verdere verantwoording voorstellen eerder, later of niet te agenderen.

Aan dit initiatief kunnen ook andere, nog niet in ontwikkeling zijnde locaties worden toegevoegd. Te denken valt hierbij aan de locatie Caliskamp en de sociale woningen Erfgooiersbuurt e/o. Deze locaties worden door de indieners al gezien als kansrijk en kunnen na het aannemen van dit voorstel op dezelfde wijze worden behandeld, mede omdat het hier inbreidingslocaties betreft.

Duurzaamheid

N.v.t.

Financiële aspecten

Aan dit voorstel zitten geen financiële consequenties.

Uitvoering

Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor de uitvoering.

Namens de fractie van Larens Behoud,
Karel Loeff

Namens de fractie van de VVD,
Erik Koldenhof

Namens de fractie van D66,
Ellen van Dorst