



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2020/54.

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Stedenbouwkundige verkaveling bouw sociale huurwoningen Harmen Vosweg.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

Dit voorstel gaat over de vaststelling van een stedenbouwkundige verkaveling van de driehoek Harmen Vosweg, 2e Ruiterweg en Lingenskamp voor de bouw van 8 sociale huurwoningen.

Besluiten

1. De stedenbouwkundige verkaveling vast te stellen.
2. € 120.000 van de reserve volkshuisvesting alsmede de opbrengsten van de grondverkoop beschikbaar te stellen voor de inrichting van het openbare gebied.

Inleiding

In de door u vastgestelde woningbouwnota "Laren, behoud door ontwikkeling" is aangegeven dat op de het noordelijke deel van de driehoek Harmen Vosweg, 2e Ruiterweg en het verlengde van de Lingenskamp 6 tot 12 sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Tevens is aangegeven, dat buurtbewoners actief bij de totstandkoming moeten worden betrokken. Het college heeft in samenwerking met woningcorporatie Het Gooi en Omstreken en met de buurtvereniging van omwonenden een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt.

Doel

Het vaststellen van de stedenbouwkundige verkaveling voor de bouw van 8 sociale huurwoningen, welke zal worden gebruikt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De stedenbouwkundige verkaveling past bij de door de raad vastgestelde kaders.

Woonvisie

In 2017 heeft de gemeenteraad de Lokale Woonvisie 2017–2022 vastgesteld. In deze Woonvisie wordt een aantal speerpunten voor het wonen benoemd. Voor zover in dit kader van belang gaat het om:

- het uitgangspunt dat van het totale bouwvolume tenminste 1/3 in het sociale segment wordt gebouwd (huur tot € 710,-);
- een goede balans in het woningbouwprogramma van verschillende woning- en prijscategorieën.

In de woonvisie wordt onderkend, dat er een groot tekort is aan sociale huurwoningen in Laren. Er is echter een structureel tekort aan bouwlocaties voor dit doel. Door het bouwen van 8 nieuwe sociale huurwoningen wordt aan deze vraag enigszins tegemoet gekomen.

Woningbouwnota “Laren, behoud door ontwikkeling”

De Woningbouwnota is op 30 januari 2019 door u vastgesteld en gaat over alle toen bekende locaties waar woningen kunnen worden gebouwd, over het beoogde woningbouwprogramma alsmede over voorwaarden die de raad stelt over die locatieontwikkelingen.

In de nota is ten aanzien van de locatie Harmen Vosweg het volgende aangegeven:

“B. Harmen Vosweg

Deze locatie betreft het noordelijke deel van de driehoek Harmen Vosweg, 2e Ruiterweg en het verlengde van de Lingenskamp. Op het perceel Harmen Vosweg 2 en 4 staan 2 huurwoningen op grote tuinen en met veel bijgebouwen, eigendom van woningbouwcorporatie Gooi en Omstreken. De rest van de grond, in de driehoek 2e Ruiterweg, Harmen Vosweg en Jagerspad, is in eigendom van de gemeente. Er zijn door de voorganger van Gooi en Omstreken met het college eerder ideeën besproken om de 2 woningen te slopen en op dit perceel sociale huurwoningen te bouwen. Als alleen het linker deel wordt benut is er een mogelijkheid om hier ca. 6 woningen te bouwen, en als ook het rechter deel (in bezit van de gemeente) zou worden ontwikkeld kan dit aantal sociale huurwoningen worden verdubbeld. Idealiter worden deze woningen in één bouwstroom gebouwd zodat de bouwkosten, die toch al behoorlijk onder druk staan, nog binnen de perken kunnen worden gehouden.



Harmen Vosweg 2 en 4 (links in de driehoek van wegen)

Een alternatief is om niet het noordelijke deel van de driehoek te benutten (de gemeentegrond in het verlengde van Harmen Vosweg 2-4), maar een strook grond die parallel loopt aan de Harmen Vosweg (dus vanaf de huisnummers Harmen Vosweg 2-4, naar beneden).

Wij stellen voor om in te stemmen met de bouw van sociale huurwoningen op een deel van de driehoek. Het bouwvolume, het aantal en de verkaveling zullen middels een keuzenota aan uw raad worden voorgelegd. Bij de totstandkoming van de keuzenota zullen we buurtbewoners, die zich met een bewonersgroep reeds bij de gemeente hebben gemeld om gehoord te worden, vooraf actief betrekken. Bij de verdere ontwikkeling zal het behoud van de sociale, recreatieve en groene functie alsmede de belangrijke zichtlijnen van en in dit gebied een belangrijk uitgangspunt zijn”.

Na een uitgebreide participatieprocedure zijn we uitgekomen op een verkaveling waarbij 4 woningen gebouwd kunnen worden aan de noordzijde van het perceel, ter hoogte van de te slopen woningen Harmen Vosweg 2 en 4 en 4 woningen parallel aan het zandpad van de Harmen Vosweg, dus haaks op de andere 4 woningen. De verkaveling is dus in lijn met de Woningbouwnota.

Ruimtelijke Structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Laren 2008–2023, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2008, bevat de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van de ruimtelijke ordening. Doel van de structuurvisie is om de ambities voor de toekomst van het dorp Laren vorm te kunnen geven aan de hand van een integraal afgewogen richtinggevend beleidskader. In hoofdlijnen ziet de gemeente als gewenste ontwikkeling voor het brinkdorp het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van Laren, haar karakter en identiteit als fraai, groen en kleinschalig dorp. Maatregelen en ingrepen moeten deze kernwaarden behouden en versterken. Concreet houdt dat in, dat al het beleid gericht moet zijn op kwalitatieve verbetering van het dorp. De kernpunten van het beleid zijn onder meer:

- behoud identiteit van Laren als groen, fraai, authentiek en kleinschalig
- kwaliteit boven kwantiteit bij verbetering van het dorp
- integrale kwaliteitsborging bij nieuwe ontwikkelingen
- aandacht voor groene kwaliteit, landschap en cultuur
- aandacht voor ontgroening en vergrijzing.

Met het voorliggende kleinschalige plan denken wij aan deze kernpunten te hebben voldaan.

1.2 De sociale, recreatieve en groene functie alsmede de zichtlijnen blijven behouden.

Belangrijk voor de bewoners, maar ook voor de raad, was het behoud van de sociale, recreatieve en groene functie van de driehoek. In de voorgestelde verkaveling blijft het voetbalveldje zoals deze nu is. Het geitenweitje kan ook behouden blijven en wordt meer naar de oostzijde van de driehoek verplaatst. Op deze manier zijn er voldoende mogelijkheden om er weer een recreatief en educatief terrein van te maken. Het zicht op het natuurgebied aan de noordzijde van het perceel blijft grotendeels intact. Het zandpad dat noordelijk van het perceel loopt en dat de scheiding vormt met het natuurgebied blijft volledig intact. De houtwal en bomenstructuur blijven onaangetast.

1.3 De bewonersvereniging en Woningcorporatie kunnen met de verkaveling instemmen.

In de woningbouwnota is aangegeven dat de bewonersvereniging actief betrokken wordt. Omdat de woningcorporatie initiatiefnemer en grondeigenaar is ook de corporatie actief bij de procedure betrokken.

Met beide partijen hebben we intensieve en constructieve gesprekken gevoerd en alternatieve verkavelingen besproken. Ons uitgangspunt was het onderzoek naar de keuze tussen 6 tot 12 woningen. De buurtvereniging was op zich geen voorstander van bebouwing van het perceel, maar begreep heel goed dat er in Laren grote behoefte is aan sociale (huur)woningen. Hun insteek was vooral gericht op de kwaliteit van het gebied en de verkaveling. De corporatie wilde het liefst 12 woningen realiseren omdat hiermee meer tegemoet gekomen wordt aan de vraag naar woningen en omdat het bouwen van 12 woningen relatief goedkoper is dan de bouw van 8 woningen.

Uiteindelijk is er een plan voor 8 woningen tot stand gekomen waarmee alle partijen kunnen instemmen.

2.1 Het inzetten van de reserve volkshuisvesting past bij het doel van de reserve

De reserve is ingesteld om plannen voor de bouw van sociale huurwoningen te kunnen ondersteunen en deze kwalitatief op een hoger niveau te kunnen krijgen. Voorgesteld wordt om de hele reserve van € 120.000 en de opbrengsten van de benodigde grondverkoop, 3 woningen worden gebouwd op grond eigendom van de gemeente, in te zetten voor dit project. Het geld zal met name besteed worden aan het woonrijp maken van het gebied. Het gaat om de aanleg van het parkeerterreintje, het verharderen van het laatste deel van de Lingenskamp (noordelijk van het parkeerterreintje), het verharderen van een deel van de Harmen Vosweg (westelijk van de 4 verticaal geplaatste woningen), de aanleg van paden en groen bij nieuwe woningen en de aanpassingen aan de riolering. Op deze manier kunnen we kwaliteit aan het betreffende grondstuk toevoegen en het geheel goed in de omgeving inpassen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Ruimtelijke Structuurvisie, Woonvisie, Woningbouwnota (zie boven).

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Inspraak

Eén familie kan niet instemmen met het de locatie van het parkeerterreintje. Zij vrezen verkeer- en parkeerhinder. Bij voorkeur willen zij dat de parkeerplaats niet bij de Lingenskamp komt (de ingang naar het parkeerterreintje ligt in de buurt van hun woningen) maar op het grasveldje/bloemenveldje direct voor de nieuw te bouwen huurwoningen, naast het voetbalveld en geitenwei. Subsidiair vragen zij de ingang naar het parkeerterrein te verleggen. En tertiair vragen zij om een mooie dichte inplanting van het parkeerterrein zodat er minder zicht is op de auto's.

De locatie van het parkeerterreintje is ingebracht door de bewonersvereniging. Wij vonden dit een uitstekend voorstel en hebben het ook gehonoreerd omdat deze locatie minder ten koste gaat van het groene en sociale karakter van de driehoek. Aan de locatie willen we daarom graag vasthouden.

De ingang van het parkeerterreintje verleggen is op zich wel een mogelijkheid, alleen wordt daarmee "het probleem" verlegd naar de bewoners van de Harmen Vosweg 7 en Lingenskamp 42 en het zou bovendien erg dicht op de kruising Harmen Vosweg / Lingenskamp komen te liggen. Wij zijn er daarom ook geen voorstander van om de ingang te verleggen.

Tertiair zijn wij natuurlijk zeker bereid om in overleg met de familie te kijken naar een mooie en groene inplanting van het parkeerterrein.

1.2 Geen keuzenota

Aan u is toegezegd dat het college een keuzenota aan de raad zou voorleggen. Hetgeen nu wordt voorgesteld is geen keuzenota. Hiervoor is niet gekozen omdat zowel de buurvereniging als de corporatie zich positief over de voorgetelde stedenbouwkundige verkaveling hebben uitgesproken. In de stedenbouwkundige studie zijn evenwel alternatieve verkavelingen opgenomen.

Financiën

Zie onder 2.1

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente.

Uitvoering

Na de vaststelling van de stedenbouwkundige verkaveling kan de volgende planning worden aangehouden:

1. Behandeling van een ontwerpbestemmingsplan in de cie R&I (februari 2021)
2. Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (maart – april 2021) door het college
3. Vaststellen bestemmingsplan (juni 2021) door de raad
4. Grondverkoop (juni 2021) door het college

In deze periode zal door de woningcorporatie ook een ontwerp van de woningen worden gemaakt en een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Communicatie

Het concept van de stedenbouwkundige verkaveling heeft ter inzage gelegen. Gesprekken zijn gevoerd met de bewonersvereniging, de mevrouw van het geitenweitje, de familie die een inspraakreactie heeft ingediend en woningcorporatie Het Gooi en Omstreken. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure, startend met het ter inzage **leggen** van een ontwerpbestemmingsplan, zullen betrokkenen wederom worden geïnformeerd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

De stedenbouwkundige studie (inclusief de voorgestelde stedenbouwkundige verkaveling en alternatieven).

Steller

H. de Jong.

Registratiedatum

7 oktober 2020.

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris (wnd)

drs. N. Mol
burgemeester