

Gemeente Laren
Gemeenteraad
Tevens aan de Raadscommissie R&I
Postbus 71
3755ZH Eemnes

Correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

AANGETEKENDE POST/veilig mailen

INZAKE	:	Locatieonderzoek woningbouw Laren
Datum	:	1 oktober 2024
Ons kenmerk	:	
Uw kenmerk	:	
E-mail	:	

Geachte raad, geachte raadscommissie R&I,

Tot mij hebben zich gewend de heer _____ en mevrouw _____, beiden wonende te _____ te Laren. Cliënten kiezen in deze procedure woonplaats aan mijn kantoor.

Zij maken zich zorgen over voorgenomen woningbouw op het perceel Steenberg 5 (1251 CL) te Laren, opgenomen als nummer 7 in het rapport van Sweco. Het voorstel locatieonderzoek woningbouw Laren zal op 9 oktober worden behandeld in de raadscommissie R&I, daarna gaat het naar uw raad. Cliënten kunnen zich niet verenigen met dit voorgenomen besluit. Daarover het volgende.

INLEIDING

1. In de gemeente Laren is een woningtekort. Om dit aan te pakken, heeft de gemeente burgers opgeroepen locaties aan te dragen voor woningbouw. De reacties zijn opgenomen in een longlist. Deze is later met behulp van een onderzoek door Sweco verkleind tot een shortlist. Deze shortlist ligt voor bij uw raadscommissie R&I en zal 9 oktober a.s. worden behandeld.
2. In zowel de longlist als de shortlist komt de locatie Steenberg 5 voor (locatie 7 in de longlist van Sweco). Deze locatie grenst ten westen aan het perceel van cliënten. Cliënten hebben bezwaar tegen woningbouw op het perceel Steenberg 5. Namens hen is dan ook op 19 augustus 2024 een zienswijze ingediend (**bijlage A**).
3. De keuzes die zijn gemaakt om tot de shortlist te komen, kunnen cliënten niet goed volgen. Zij menen ook dat locatie Steenberg 5 niet op de shortlist thuishoort. Hieronder wordt dit nader gemotiveerd.

De selectiecriteria zijn te beperkt

4. Onder het kopje 'natuur' in het rapport van Sweco wordt het aspect beschermde soorten niet benoemd. In een bosrijke omgeving met oude bebouwing is het eerder regel dan uitzondering dat er vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten huizen, zowel in het groen als in de bebouwing. Aangezien de huidige bebouwing van locatie Steenberg 5 gesloopt dient te worden, zou een ecologisch onderzoek vereist zijn, wat de ontwikkeling niet alleen met minimaal een jaar vertraagt (omdat het vleermuisprotocol gevolgd dient te worden), maar ook aanzienlijke extra kosten met zich meebrengt, bijvoorbeeld vanwege de vergunningaanvraag bij de Provincie en de procedures die daaruit voortvloeien, maar ook vanwege de te nemen compenserende maatregelen. Dat brengt de rendabiliteit van het project weer in gevaar. Deze aspecten moeten echt meegewogen worden bij de keuze voor locaties.
5. Er wordt in het rapport bovendien geen rekening gehouden met de financiële haalbaarheid van dit project. Zoals eerder vermeld in de ingediende zienswijze (**bijlage A**) is een deel van het terrein niet beschikbaar voor bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat het aantal redelijkerwijs te realiseren woningen zeer beperkt is. Daarbij blijkt uit de notitie aan uw raad "beslisvoorstel raad Laren; onderwerp Locatieonderzoek Woningbouw" (ongedateerd), dat er geen gevolgen zijn voor de begroting van de gemeente Laren. Dit houdt in dat het aanpassen van de infrastructuur ter plaatse voor rekening komt van de ontwikkelaar. Deze omstandigheid zorgt ervoor dat het project niet rendabel kan zijn, rekening houdend met de harde eis die is geformuleerd door de gemeente: minimaal 1/3^e sociale huur; minimaal 1/3^e middeldure huur of betaalbare koop wanneer betaalbaarheid tot in de verre toekomst geborgd kan worden; maximaal 1/3^e duur.

Het rapport van Sweco is op een aantal punten onjuist

6. In het rapport van Sweco wordt bij locatie Steenberg 5 aangegeven dat deze op 6 minuten van de bushalte is gelegen. Dat is onjuist, de bushalte is op 11 minuten lopen afstand. Door de feiten onjuist weer te geven, wordt ten onrechte de locatie Steenberg 5 als kansrijk beoordeeld (onderdeel van de shortlist).
7. Ook valt op dat in de informatieve samenvatting staat dat het aspect natuur voor alle locaties neutraal beoordeeld is omdat geen sprake is van locaties die binnen NNN of Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Dat is opmerkelijk, aangezien locatie 35: landgoed Larenberg wel degelijk binnen NNN is gelegen:

"De locatie is in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland en landelijk gebied."

8. Bovendien blijkt nergens uit dat Sweco de namens cliënten ingediende zienswijze (**bijlage 1**) heeft meegenomen in de studie. Er wordt bijvoorbeeld bij locatie Steenberg 5 nergens vermeld dat het reële perceel een stuk kleiner is vanwege een evidente privaatrechtelijke belemmering en dat er waarschijnlijk gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn in de huidige – te slopen – bebouwing.

9. Het bovenstaande creëert voor cliënten voldoende twijfel aan de juistheid van de selectie van de shortlist.

Er valt veel af te dingen op de keuze voor de shortlist

10. Over locatie Steenberg 5 wordt in het rapport van Sweco geschreven:

"Het omliggende gebied wordt voornamelijk gekenmerkt als 'weinig stedelijk'. De ontwikkeling van meerdere woningen sluit in beginsel niet aan bij deze woningdichtheid, echter, realisatie van verschillende woningen in een villa-achtig bouwblok zou goed kunnen aansluiten bij het huidige beeld."

11. Er wordt hier uitsluitend vanuit een stedenbouwkundig oogpunt naar de ontwikkeling gekeken. Simpelweg wordt gesteld dat wanneer de ontwikkeling wat uiterlijke kenmerken op een villa lijkt, deze past in de omgeving. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de overige ruimtelijke aspecten die een ontwikkeling van deze omvang met zich meebrengt zoals de parkeer- en verkeersdruk, en de invloed op het gevoel van privacy in de directe omgeving.
12. In de woonvisie Blaricum en Laren wordt aangegeven dat het aantal ouderen in de gemeente Laren toeneemt. Te verwachten is dat de zorgvraag daarmee toeneemt, dit leidt tot de (landelijke) opdracht om betaalbaar te bouwen. Voorkomen moet worden dat op dure locaties zoals deze alsnog besloten wordt om alleen in het duurdere segment te bouwen (zie ook de reeds gebouwde woningen aan Rijksweg-West en Hoefloo en de woningen die genoemd worden in de woonvisie Ligweide en Rabobank). De zorgvraag wordt zo verder vergroot zonder dat er woningen beschikbaar komen in het betaalbare segment.
13. Hierboven is al kort aangegeven dat de bushalte t.o.v. locatie Steenberg 5 niet 6 minuten, maar 11 minuten lopen is. Locatie 23 (Vredelaan/Knarrenhof) heeft in de matrix (op de laatste pagina van het rapport van Sweco) een o toegekend gekregen voor ligging locatie t.o.v. OV (bus). Die locatie is 8 minuten lopen, wat overigens wel klopt. Dat betekent dat locatie Steenberg geen + toegekend behoorde te krijgen in de matrix, maar een o. Dat heeft weer tot gevolg dat Steenberg 5 minder aantrekkelijk is voor woningbouw dan nu uw raad(scommissie) wordt voorgehouden.
14. Terecht wordt opgemerkt dat opwaardering van de bestaande infrastructuur ter plaatse van Steenberg 5 noodzakelijk zal zijn. Dat brengt niet alleen kosten met zich mee, maar hierdoor verandert ook het karakter van de omgeving. De weinig stedelijke omgeving wordt als het ware verstedelijkt. Dat is niet wenselijk. Ook dit dient mee te worden gewogen bij de keuze voor opname in de shortlist.
15. In de locatiestudie is niet genoemd dat het zuidelijke deel van het perceel niet bebouwd mag worden. Dat is echter wel relevant. Het aantal vierkante meters klopt niet: door de privaatrechtelijke beperking valt ca. 2500m² af. Het is niet terecht om deze meters wel te blijven noemen.

De weging van de afgevalen locaties is niet inzichtelijk gemaakt

16. De raad(scommissie) wordt door het college uitsluitend geïnformeerd over de shortlist. In de voordracht staat wel beschreven om welke redenen de andere locaties zijn afgevalen, maar dat is zo summier dat de raad(scommissie) deze keuzes niet reëel kan toetsen. Het is namelijk niet inzichtelijk hoe de afgevalen locaties op de matrix zouden hebben gescoord. Dat is met name van belang, omdat er meerdere fouten in het rapport van Sweco zijn geslopen, zoals hierboven aangegeven. Om een goed geïnformeerde keuze te kunnen maken, raden cliënten dan ook aan Sweco te vragen de afgevalen locaties ook nader te onderzoeken en op te nemen in een matrix.

Cliënten zetten vraagtekens bij het afvalen van een aantal locaties

17. Een aantal locaties is niet opgenomen op de shortlist. Hiervoor wordt een summier motivatie gegeven. Hieronder wordt een aantal locaties vergeleken met de locatie Steenberg 5. Cliënten zetten hun vraagtekens bij de keuze voor locatie Steenberg 5 boven deze afgevalen locaties.
18. Locatie nummer 20, Vredeslaan 98. Bijzonder is dat deze locatie zowel genoemd wordt als kansrijk, als op de lijst "er vallen locaties af" (zie 1.2 in het beslisvoorstel raad Laren). Hierover wordt opgemerkt dat deze op zich geschikt is, maar als de huidige woning niet wordt gesloopt, deze locatie mogelijk te klein is. Het bewuste perceel is 3180m². Als de huidige woning wordt behouden, blijft er 2400m² perceel over. Volgens de analyse van Sweco kunnen er 24 woningen op perceel Steenberg 5 (bruikbare meters ca. 4700m²) worden gebouwd. Dat is omgerekend 1 woning per 195m². Op Vredeslaan 98 zou je met gelijk ruimtegebruik uitkomen op 16 woningen. Aangezien het gestelde minimumaantal woningen per perceel voor deze verkenning 9 is, wordt daar ruim aan voldaan. Het is dan ook niet te volgen waarom locatie Vredeslaan 98 niet op de shortlist terecht is gekomen.
19. Locatie 24, Plantsoen Kostverloren/Engelsjan. Door de langwerpige vorm zou deze locatie iets minder geschikt zijn om te bebouwen. Voor deze locatie geldt dat deze niet is afgevalen vanwege de beperktere grootte van het perceel, maar vanwege de langwerpige vorm. In de directe omgeving bevindt zich echter uitsluitend woningbouw in de vorm van rijtjeshuizen. De bouw van bijvoorbeeld een appartementencomplex is dan ook heel goed voorstelbaar op die locatie. De langwerpige vorm van het perceel doet daar niet aan af. Daarbij is het stuk grond in eigendom van de gemeente. De keuze deze locatie niet op te nemen op de shortlist is dan ook niet goed te volgen.
20. Locatie 30, Jagerspad/De Omloop. Deze locatie gaat ten koste van groen en bomen. Voor dit perceel geldt dat deze is afgevalen omdat de bouw ten koste gaat van groen en bomen. Het is onduidelijk waarom deze locatie om deze reden afvalt, terwijl ook voor locatie Steenberg 5 geldt dat bomenkap noodzakelijk is voor de ontwikkeling. Locatie Jagerspad/De Omloop heeft een goede mogelijkheid voor compensatie in de directe nabijheid (met name aan de noordzijde van het perceel). Daarbij is de gemeente eigenaar van dit stuk grond. Deze locatie zou moeten worden opgenomen in de shortlist, of als groen en bomen van doorslaggevend belang zijn, zou dit moeten leiden tot het schrappen van Steenberg 5 van de lijst.

21. Locatie 36, achter school Laar en Berg. Deze locatie heeft volgens de longlist een formaat van 3.480m². Toch valt deze locatie af, onder meer vanwege de beperkte omvang. Deze locatie zou volgens de voordracht op zich wel geschikt zijn voor de bouw van enkele vrijstaande woningen. Waarom voor deze locatie wordt aangegeven dat er onvoldoende woningen kunnen worden gerealiseerd is gezien de omvang van het perceel niet duidelijk. Ter vergelijking: locatie 26 op de longlist (Groen tussen Hanrathsingel en De Bazelweg) heeft een omvang van 2.000m² en daar kunnen volgens de longlist 12 woningen op gebouwd worden.
22. Deze locatie zou bovendien ten koste gaan van groen/bomen. Ontsluiting is bovendien een punt van aandacht. Ook voor locatie Steenberg 5 geldt dat deze ten koste van groen/bomen gaat en dat de ontsluiting punt van aandacht is. Onduidelijk is waarom locatie achter school Laar en Berg de shortlist niet heeft gehaald, of met dezelfde argumentatie zou Steenberg 5 van de lijst gehaald moeten worden.

Conclusie

23. De selectie van de shortlist is niet goed verifieerbaar. Meerdere afgevalen locaties hadden gezien de verantwoording prima op de shortlist opgenomen kunnen worden. Bovendien zijn ten onrechte zeer relevante omstandigheden niet meegenomen in de rapportage van Sweco. Ook bevat het rapport meerdere fouten, waardoor locatie Steenberg 5 ten onrechte als meer kansrijk wordt ingeschat dan op basis van de feiten.
24. De bewoners van Laren hebben aangegeven dat groen zeer belangrijk is. Locatie 7 (Steenberg 5) is een groen perceel, ongeveer 80% van het perceel is bos bestaande uit grote volwassen beuken en eiken. Het zandpad waar het aan gelegen is, wordt door mijn client benoemd als het mooiste zandpad van Laren. Grote bomen staan links en rechts van het smalle pad. Bij het verbeteren van de toegang tot het perceel zal het pad verbreed moeten worden. Dat zal betekenen dat daar bomen gekapt zullen worden. Het groen zal ook daar verdwijnen. Het karakter van Steenberg zal totaal veranderen.
25. Cliënten vragen u dan ook locatie Steenberg 5 niet op te nemen.

TOT SLOT

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om de shortlist aan te passen, zodat locatie Steenberg 5 daar geen onderdeel van uitmaakt. Cliënten verzoeken u hen schriftelijk op de hoogte te houden van het vervolg van de voorgenomen besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



mr. Z.P. Kruiver
Advocaat

Bijlagen:

A. Zienswijze

BIJLAGE – A

Gemeente Laren
College van b&w
Postbus 71
3755ZH Eemnes

Correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

AANGETEKENDE POST

INZAKE	:	
Datum	:	19 augustus 2024
Ons kenmerk	:	
Uw kenmerk	:	
E-mail	:	

Betreft: presentatie woningbouwlocaties

Geacht college,

Tot mij hebben zich gewend de heer _____ en mevrouw _____, beiden wonende te _____ te Laren. Zij maken zich zorgen over voorgenomen woningbouw op het perceel Steenberg 5 (1251 CL) te Laren, opgenomen als nummer 7 in document presentatie woningbouwlocaties d.d. 12 juni 2024.

Clënten kiezen in deze kwestie woonplaats aan mijn kantoor.

Hieronder wordt toegelicht waarom locatie 7 (Steenbergen 5) buiten beschouwing dient te blijven.

Clënten verzetten zich tegen woningbouw op locatie 7

1. Grootschalige woningbouw (24 woningen) is niet passend in de omgeving van Steenberg 5. Deze locatie is immers in bosrijk gebied gelegen, te midden van een villawijk. Daarnaast is de wijk zeer slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Clënten wonen al meer dan 30 jaar met veel plezier op het naburige perceel Werkdroger _____. Zij vrezen voor geluids- en verkeersoverlast en vermindering van de privacy.

Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering

2. Clënten hebben een impressie van de woningbouw van 24 appartementen onder ogen gekregen. Zij moeten concluderen dat die impressie niet strookt met de realiteit. Er is immers sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Deze wordt hieronder toegelicht.
3. In april 2022 is het perceel Steenberg 5 overgedragen aan de huidige eigenaren. Bij deze overdracht is een erfdienstbaarheid gevestigd in de notariële akte, met daaraan gekoppeld een kettingbeding. Een kettingbeding houdt in dat de erfdienstbaarheid bij iedere volgende

HABITAT

overdracht moet worden doorgegeven aan de nieuwe eigenaren. Op dit moment is Steenberg 5 onder voorbehoud verkocht aan een ontwikkelaar. De notaris dient het kettingbeding bij die overdracht over te nemen. Dat betekent dat de ontwikkelaar ook gebonden is aan het kettingbeding. De akte is bijgevoegd als **bijlage 1**.

4. Het kettingbeding houdt het volgende in. Over een afstand van 50 meter gemeten vanuit de erfgrans van Steenberg 5 met de openbare weg Werkdroger (het gaat om de zuidelijke grens van het perceel), is het volgende niet toegestaan:
 - Uitrit;
 - Kap van beplanting
 - Gebouwen of werken
5. Ter indicatie is hieronder een tekening van de 'verboden zone' opgenomen. De aan het gemeentebestuur voorgehouden ontwikkeling verdraagt zich niet met deze verboden zone. Dat betekent dat er een evidente privaatrechtelijke belemmering is die in de weg staat aan de vergunningverlening.



Figuur 1: indicatieve aanduiding verboden zone

De locatie ligt op relatieve korte afstand van diverse Natura 2000-gebieden

6. De locatie ligt op ca. 5 km van het Naardermeer en ca. 6 km van Oostelijke Vechtplassen. Deze Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Habitatrictlijn en zijn stikstofoverbelast. Nieuwbouw van 24 appartementen op locatie 7 heeft waarschijnlijk negatieve effecten op die Natura 2000-gebieden en is daarom minder geschikt dan bijvoorbeeld meer oostelijk gelegen percelen.

Beschermde diersoorten staan in de weg aan de ontwikkeling

7. Het is te verwachten dat een aantal beschermde diersoorten aanwezig is op locatie 7. Hieronder wordt (niet-uitputtend) een aantal soorten specifiek genoemd.
8. Op Steenberg en de Werkdroger worden regelmatig vleermuizen gezien. Vleermuizen zijn beschermd en voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing dient een ecologisch onderzoek te worden verricht naar aanwezig vleermuizen. Zoals u wellicht bekend, neemt een dergelijk onderzoek doorgaans 9 maanden tot een jaar in beslag. Vervolgens dient een natuurtoestemming te worden aangevraagd, waarbij zeer waarschijnlijk gecompenseerd dient te worden. Dit is niet alleen een tijdrovend, maar ook kostbaar traject. Dan heb ik het nog niet gehad over het verloren gaan van foerageergebied en/of het doorbreken van migratieroutes.
9. Vanwege de bosrijke omgeving is te verwachten dat er jaarrond beschermde nesten van beschermde vogels aanwezig zijn in de omliggende bomen en in de bestaande bebouwing. Denk aan de gierwaluw en de huismus.

De toegangswegen zijn niet geschikt voor grootschalige woningbouw

10. Zowel de Werkdroger als Steenberg zijn smalle zandpaden. De zandpaden horen bij het karakter van de straten. Deze zijn echter niet geschikt voor de afwikkeling van verkeer van 24 woningen. De weg zal dus verhard moeten worden ten behoeve van de woningbouw. Dit is onwenselijk en bovendien kostbaar. De rendabiliteit van de woningbouw komt daarmee in het geding. Bovendien is veel weerstand te verwachten van de eigenaren van de omliggende percelen tegen verharding van de weg/wegen.

Op deze locatie wordt het lastig de parkeernorm te halen

11. In het geldende bestemmingsplan Correctieve herziening, Laren, is een parkeernorm opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de CROW-normen. Uitgaande van die normen dient een groot aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor 24 woningen. Dat geldt temeer omdat het perceel niet op loopafstand is gelegen van het centrum. De realisatie van een dergelijk aantal parkeerplaatsen is niet verenigbaar met het bosrijke karakter van de wijk en het perceel. Cliënten vrezen dan ook dat ten nadele zal worden afgeweken van de parkeernorm, wat weer zal leiden tot parkeeroverlast in de straat.

De verdeling 1/3, 1/3 1/3 is lastig voorstelbaar op deze locatie

12. Gezien de hoge prijs van het perceel Steenberg 5 is het lastig voorstelbaar dat kan worden voldaan aan de eis van 1/3 deel sociale huur, 1/3 deel middenhuur en 1/3 deel vrije sector. De ontwikkeling zal dan simpelweg niet rendabel zijn. Cliënten vrezen dan ook dat voor deze locatie van die eis zal worden afgeweken, waardoor de ontwikkeling nog volumineuzer wordt dan noodzakelijk. Dat heeft negatieve effecten op de waarde van de omliggende percelen.

De ontwikkeling leidt tot planschade

13. Vanwege de omvang van de ontwikkeling, de situering en de hoge waarde van de omliggende percelen, zal de ontwikkeling tot relatief hoge planschade (nadeelcompensatie) leiden. Dat is een nadeel die uw college/de gemeenteraad ook dient mee te wegen bij het maken van een keuze.

TOT SLOT

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om het bovenstaande mee te wegen bij de locatiekeuze en bovendien ook mee te geven aan Sweco, die in het selectieproces wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,



mr. Z.P. Kruiver
Advocaat

