

MEMO

datum	6-2-2018	☐ ter informatie	☐ ter circulatie
aan	De gemeenteraad	☒ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
cc		☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	E.van Breukelen		
afzender	b&w		
onderwerp	Bestemmingsplan de Woelige Baren		

Op 31 oktober 2017 heeft ons college besloten om het bestemmingsplan de Woelige Baren door te zenden naar uw raad voor vaststelling. Het plan ziet op het realiseren van 49 woningen, waaronder een appartementencomplex van 22 appartementen. Tijdens de gemeenteraadsvergaderingen van 20 november, 4 december en 18 december 2017 is het bestemmingsplan behandeld. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan aangehouden en niet vastgesteld. De reden hiervoor was dat er nog teveel discussie bestond rondom de sociale woningbouw en de bouwhoogte van het appartementencomplex.

In deze memo zullen de discussiepunten kort uiteen worden gezet en vervolgens zullen de gemaakte vervolgstappen worden beschreven.

Sociale woningbouw

In de getekende anterieure overeenkomst is opgenomen dat 30% van de woningbouw sociaal dient te zijn. Dit mogen zowel sociale koopwoningen als sociale huurwoningen zijn. De ontwikkelaar wordt vrij gelaten in deze keuze. Deze keuzevrijheid werd geboden, omdat dit verankerd staat in de MRSV die vastgesteld is in 2012. De vraag die naar voren kwam was of sociale woningbouw op deze manier wel duurzaam geborgd wordt. Als er 30% aan sociale koopwoningen wordt gerealiseerd worden deze (eenmalig) tegen een sociale koopprijs verkocht. Vervolgens komen de woningen op de markt en kunnen ze worden doorverkocht tegen een marktconforme prijs.

Enkele gemeenteraadsleden zouden graag zien dat deze sociale woningbouw voor de langere termijn duurzaam geborgd wordt.

Beeldvorming bouwhoogte appartementencomplex

In het bestemmingsplan wordt een appartementencomplex van 19 meter hoog voorgesteld.. Hoe een dergelijke hoogte zich manifesteert in de bestaande omgeving was voor een

enkele partij moeilijk in te schatten. Er zijn enkele perspectieftekeningen aangeleverd en ook een schaduwwerkingsstudie, waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten optreden. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt hoe het appartementencomplex zich verhoudt tot de dijkwoningen gebaseerd op het NAP.

Enkele raadsleden hebben aangeven nadere duiding te willen hoe het appartementencomplex zich verhoudt tot de omgeving

Gemaakte vervolgstappen

In aanloop naar de beeldvormende avond van 18 december 2017 is er meerdere malen contact geweest tussen de portefeuillehouder en de ontwikkelaar. Op verzoek van de portefeuillehouder is de ontwikkelaar opnieuw in gesprek gegaan met MeerWonen.

Op 22 januari 2018 heeft er wederom een overleg plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder, de ontwikkelaar en betrokken ambtenaren. Deze afspraak was bedoeld om met elkaar de discussiepunten die de raad had, te bespreken en gezamenlijk de vervolgstappen te bepalen.

Conclusie van het gesprek was dat de ontwikkelaar en MeerWonen na de beeldvormende avond van 18 december 2017 niet meer met elkaar in gesprek zijn gegaan. De ontwikkelaar geeft aan dat zij met Meerwonen heeft afgesproken na de vaststelling van het bestemmingsplan de gesprekken te hervatten. De Ontwikkelaar weet dat zij 30% sociaal moet realiseren (appartementen) maar wenst zich niet op sociale huur vast te leggen daar zij voldoende onderhandelingsruimte wil behouden.

Wat betreft de bouwhoogte is de ontwikkelaar van mening dat dit afdoende inzichtelijk is gemaakt. Er is een schaduwwerkingsstudie aangeleverd die laat zien dat er nagenoeg geen negatieve effecten te verwachten zijn. Daarnaast heeft de ontwikkelaar tekeningen in 3D-perspectief laten maken van het appartementencomplex en de woningen. De ontwikkelaar geeft de voorkeur aan het voorliggende plan qua stedenbouw en architectuur, maar indien uw raad de hoogte van het appartementencomplex wenst te verlagen stemt zij in met een verlaging van 19 meter naar 16 meter.

In overleg met de ontwikkelaar is het plan ongewijzigd opnieuw geagendeerd voor de beeldvormende avond van 19 februari 2017. Opnieuw wordt aan de gemeenteraad gevraagd of de raad bereid is het plan (gewijzigd) vast te stellen.