

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |     |     |   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-----|-----|---|
| Onderwerp                     | Woningbouwprogramma herontwikkeling Veerstraat 38, Oude Wetering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |              |     |     |   |
| Zaaknr.                       | 755111                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |              |     |     |   |
| Datum B&W-vergadering         | 17 december 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |              |     |     |   |
| Portefeuillehouder            | Yvonne Peters-Adrian                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |              |     |     |   |
| Vorbereid door                | Cluster Ruimte & Sociaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |              |     |     |   |
| Beslisapunten                 | <div>1. Het woningbouwprogramma voor de herontwikkeling aan de Veerstraat 38 in Oude Wetering vast te stellen, bestaande uit acht appartementen in het middensegment (maximaal middeldure huur dan wel betaalbare koop).</div> <div>2. Op te leggen dat bij verkoop van de woningen een zelfbewoningsverplichting en anti-speculatiebeding dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst (eerstegraads familie uitgezonderd).</div> <div>3. Op te leggen dat er afdracht plaats dient te vinden in het sociale vereveningsfonds, omdat niet voldaan wordt aan de eis dat minstens 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd.</div>                                       |  |              |     |     |   |
| Samenvatting                  | <p>Bij besluit van 10 september 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de gewenste woningbouwontwikkeling aan de Veerstraat 38 in Oude Wetering. Eén van deze voorwaarden was dat het college graag op een later moment een aanvullend besluit wenste te nemen over het definitieve woningbouwprogramma.</p> <p>Op 11 november 2024 is een formele aanvraag ingediend. Het woningbouwprogramma ter plaatse van nummer 38 voorziet in acht appartementen in het middensegment (middenhuur of betaalbare koop). Het college is akkoord met het voorgestelde woningbouwprogramma en stelt daarbij enkele aanvullende voorwaarden.</p> |  |              |     |     |   |
| Financiële gevolgen / dekking | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |              |     |     |   |
| Openbaarheid voorstel/besluit | Openbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |              |     |     |   |
| Bijlage(n)                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Openbaarheid |     |     |   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | O            | TNO | NAO | G |
|                               | N.v.t                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |              |     |     |   |
| Gemeenteraad                  | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |              |     |     |   |

## **Inleiding**

Bij besluit van 10 september 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de gewenste woningbouwontwikkeling aan de Veerstraat 38/39 in Oude Wetering (zaaknr. 694705). Eén van de voorwaarden was dat het college op een later moment een aanvullend besluit wilde nemen over het definitieve woningbouwprogramma.

Op 11 november 2024 is een formele aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (755111). In voorliggend voorstel wordt het woningbouwprogramma voorgelegd. Geadviseerd wordt in te stemmen met het woningbouwprogramma, maar daar wel enkele voorwaarden aan te verbinden.

## **Wat willen we bereiken**

Het voorzien in voldoende betaalbare woningen, e.e.a. conform afspraken in de regio en zoals opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Regionale Woonagenda.

## **Argumenten**

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van het bestaande (bedrijfs)gebouw aan de Veerstraat 38. Daarbij wordt voorzien in 8 appartementen in het betaalbare segment (middenhuur en/of betaalbare koop). Een dergelijk programma past binnen de doelstellingen die de gemeente zich heeft gesteld en waarover afspraken zijn gemaakt met onder meer de regio Holland Rijnland.

Van belang om te vermelden is dat het aantal woningen en het segment afwijkt van het programma zoals voorgesteld ten tijde van het conceptverzoek. Ten aanzien van het aantal wooneenheden, geldt dat het aantal van 11 naar 8 is teruggebracht naar aanleiding van reacties van omwonenden tijdens het participatietraject. Zij juichen de herontwikkeling van het pand toe, maar vrezen tegelijkertijd voor toename van drukte in de omgeving (o.a. op het gebied van verkeer en parkeren maar ook t.a.v. privacy). Met het oog op de leefbaarheid in de wijk/omgeving is hieraan tegemoetgekomen doordat het aantal te realiseren woningen is verlaagd.

Met de verlaging van het aantal wooneenheden ontstaat een groter oppervlak per woning. Bovendien is nog niet bekend of de woningen in eigen beheer worden gehouden of dat initiatiefnemer de woningen op de markt zal aanbieden. Dit maakt dat sociale woningbouw komt te vervallen, maar dat mede gelet op de woninggrootte en de NHG-grens, wel sprake blijft van woningen in het middensegment. Hiermee wordt gebouwd conform de ambities van de gemeente zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Voor deze ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden de afspraken rondom het segment en de afdracht in het sociale vereveningsfonds vastgelegd.

## **Kanttekeningen**

De ingediende aanvraag ziet niet toe op sociale huurwoningen. Desondanks blijft wel sprake van woningen in het middensegment. Er zal een afdracht plaatsvinden in het sociale vereveningsfonds, zodat de voorwaarde t.a.v. sociale huurwoningen wordt afgekocht.

## **Risico's**

N.v.t.

## **Duurzaamheid**

Dit onderdeel is reeds behandeld ten tijde van het conceptverzoek en wordt nader beoordeeld gedurende de ruimtelijke procedure. Voor het vaststellen van het woningbouwprogramma (type, segment), is duurzaamheid in deze fase minder van belang.

### **Participatie en inspraak**

Dit onderwerp vormt onderdeel van de ruimtelijke procedure en wordt in dat kader beoordeeld. In verband met voorgestelde collegebesluit is van belang te vermelden dat een participatietraject heeft plaatsgevonden en dat o.a. het woningbouwprogramma is aangepast op basis van de reacties van omwonenden.

### **Financiële consequenties**

Dit voorstel heeft financiële consequenties, in zoverre dat niet wordt voldaan aan de eis van het minimale aandeel sociale woningbouw en dat in dat verband een afdracht zal plaatsvinden in het sociale vereveningsfonds. Hierover worden afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor de behandeling van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning worden leges geheven conform de legesverordening.

### **Regio**

De gemeente Kaag en Braassem heeft zich als doel gesteld woningbouwplannen te richten op de behoefte. Dit is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda 2023. Daarbij is aangegeven dat het aandeel kleine huishoudens snel groeit en dat de druk op de woningmarkt, zeker in het middensegment, naar verwachting de komende jaren verder toe zal nemen. Er wordt daarom ingezet op diverse thema's, waaronder op het realiseren van betaalbare woningen. Het voorgestelde woningbouwprogramma voorziet hierin. Gezien de omvang van de woningen zijn deze bovendien bij uitstek geschikt voor starters en kleine huishoudens.

### **Communicatie**

De aanvrager wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over het woningbouwprogramma, omdat de aanvraag momenteel integraal beoordeeld wordt en bij vergunningverlening uiteindelijk een definitief besluit inclusief het te realiseren woningbouwprogramma wordt gepubliceerd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de terugkoppeling richting participanten. Deze terugkoppeling heeft in het kader van het participatietraject reeds plaatsgevonden, maar daarbij wordt opgemerkt dat dit vooral toeziet op het aantal te realiseren appartementen in relatie tot de leefbaarheid in de buurt.

### **Integraliteit**

| <b>Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:</b> | <b>Datum stafoverleg</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| Yvonne Peters-Adrian                              | 9 december 2024          |
| <b>Ambtelijk is afgestemd met:</b>                |                          |
| Strategisch adviseur RO en Vergunningen           |                          |
| Adviseur Maatschappelijke Ontwikkeling (Wonen)    |                          |