

## Onderwerp: Woningbouwprogrammering 2019-2021.

Raadsvergadering:	28 februari 2019
Gesteld door:	SvV / F. Emmerik
Portefeuillehouder:	Kees Marchal
Teammanager:	Stijn Smeulders / L. van Gerven
Deadline:	25 februari 2019

### Toelichting

In het woningbouwprogramma staat op pagina 2 onderaan dat de bouw van 181 woningen nog niet gestart is.

Op 24 september 2015 heeft de raad onder andere het volgende besluit aangenomen:

#### **4.3 Voorstel inzake afweging en prioritering woningbouwplannen Met 17 stemmen voor (fracties H&G, CDA, PvdA, VVD en D66) en 6 stemmen tegen (fractie VL) wordt het volgende besluit genomen:**

1. Instemmen met de in de notitie "Integrale afweging en prioritering woningbouwplannen" gekozen beleidslijnen:
  - a. Bij vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen stimuleren dat de beoogde nieuwbouw op korte termijn wordt gerealiseerd door als gemeente flexibel om te gaan met de bestemmingsplanregels, mits wettelijk verantwoord en aansluitend bij de doelgroepen van de toekomstvisie en de woonvisie.
  - b. Bij vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen 3 jaar voorafgaand aan het verstrijken van de bestemmingsplanperiode aankondigen dat de gemeente het recht voorbehoudt om niet gerealiseerde woningbouw weg te bestemmen, indien deze niet binnen 3 jaar is gerealiseerd.
  - c. Bij vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waar gewenst, mogelijk en financieel verantwoord nog ruimtelijke kwaliteit toevoegen (minder verdichten, meer groen), zodat ruimte wordt gecreëerd om binnenstedelijke ontwikkelingen (bijv. bij leegstand) te kunnen realiseren.
  - d. In nieuwe of geactualiseerde bestemmingsplannen bij de vaststelling aankondigen dat de gemeente het recht voorbehoudt om de bouwtitel slechts 3 jaar in stand te houden en/of niet gerealiseerde woningbouw weg te bestemmen, indien binnen 3 jaar niet is gestart met de realisatie. Bij de verstrekking van een omgevingsvergunning is deze termijn wettelijk al gesteld op 1 jaar.

### Vraag

1. Is van de 181 nog niet gerealiseerde woningen de besluitvorming onder b en d van toepassing? Met andere woorden: zijn er locaties bij waar we nu zitten binnen 3 jaar van het aflopen van de bestemmingsplanperiode? Zijn er locaties bij met een nieuw bestemmingsplan, waar men niet binnen 3 jaar is gestart met de realisatie van de bouw? Zijn er locaties bij waar de omgevingsvergunning meer dan een jaar geleden is verleend en waar men dus nog niet is gestart.

Ik heb in relatie tot het woningbouwprogramma 2019-2021 vragen m.b.t. het ABN AMRO gebouw, Markt 62.

2. Geldt hier een dubbelbestemming 'gemengd' die ook wonen mogelijk maakt (de regels staan 'wonen' toe uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen')
3. Er loopt kennelijk een vergunningprocedure. Ziet de aanvraag voor omgevingsvergunning alleen toe op bouwen of worden er ook ontheffingen of andere zaken aangevraagd?

4. Is het de bedoeling dat men gaat parkeren op eigen terrein? Als dat niet zo is, geldt dat de POET hier niet?
5. Is de aanvraag ingediend met tevens een verzoek tot ontheffing van de hoogten of blijft men binnen de 15 m voor nokhoogte en 13 m voor goothoogte?

**Antwoord:**

1. De beleidslijnen 1a. tot en met 1d. zijn bedoeld om als gemeente 'een stok achter de deur' te hebben om te voorkomen dat woningbouwontwikkelingen, die niet op gang komen, andere woningbouwontwikkelingen kunnen dwarszitten. Dat is niet aan de orde.

De samenstelling van de 181 niet gerealiseerde woningen is als volgt:

- Lage Heide 165 woningen (inclusief de 5 landgoederen)
- Hoge Akkers 16 woningen (Stakenborgakker)

Beide locaties zijn eigendom van de gemeente. Voor een belangrijk deel van het plan Lage Heide is een bouwclaimovereenkomst van toepassing met ontwikkelaar Project Zuid. Het bestemmingsplan dateert uit 2011, dus deze locatie zou in beeld komen voor het gestelde onder b. De gemeenteraad heeft het college middels een motie verzocht om een substantieel gedeelte van de vrije kavels om te zetten naar projectbouw in het midden- en hogere segment en deze te koop aan te bieden aan een ontwikkelaar.

Gelet op de bouwclaimovereenkomst wordt in overleg met Project Zuid momenteel een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Hierover bent u geïnformeerd middels de raadsinformatiebrief d.d. 24 januari 2019.

Voor de locatie Hoge Akkers is een andere invulling voorzien dan in het vigerende bestemmingsplan (2013) is opgenomen. De bestemmingsplanprocedure voor een gewijzigde invulling wordt voor deze locatie opgestart, nadat het overleg met de betrokkenen en de omgeving is afgerond.

Op uw vraag of er locaties bij zijn, waar de omgevingsvergunning meer dan een jaar geleden voor is verleend en waar men nog niet is gestart, geldt dat dit inderdaad op één locatie aan de orde is, of beter gezegd was. Dit betreft de locatie aan de Frans van Beststraat en deze vergunning is in overleg met en op verzoek van de eigenaar ingetrokken.

2. Geldt hier een dubbelbestemming 'gemengd' die ook wonen mogelijk maakt (de regels staan 'wonen' toe uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen')

**Antwoord:**

Hier geldt inderdaad de hoofdbestemming "gemengd". Deze bestemming houdt voor deze locatie in dat op de begane grond dienstverlening is toegestaan en op de verdieping wonen of dienstverlening.

3. Er loopt kennelijk een vergunningprocedure. Ziet de aanvraag voor omgevingsvergunning alleen toe op bouwen of worden er ook ontheffingen of andere zaken aangevraagd?

**Antwoord:**

De aanvraag ziet toe op de activiteit bouwen én er worden impliciet ontheffingen gevraagd voor de hoogte en diepte van het bouwwerk. De omgevingsvergunning is

verleend en inmiddels onherroepelijk. Er zijn geen ontheffingen voor andere zaken aangevraagd dan de hiervoor genoemde.

4. Is het de bedoeling dat men gaat parkeren op eigen terrein? Als dat niet zo is, geldt dat de POET hier niet?

Antwoord:

Er wordt in parkeren voorzien op eigen terrein middels een ondergrondse parkeergarage.

5. Is de aanvraag ingediend met tevens een verzoek tot ontheffing van de hoogten of blijft men binnen de 15 m voor nokhoogte en 13 m voor goothoogte?

Antwoord:

Men blijft niet binnen de nokhoogte van 15 meter en goothoogte van 13 meter. Er is een ontheffing van het bestemmingsplan verleend voor een goothoogte van 14.13 meter, een nokhoogte van 15.20 voor het bouwwerk en 15.60 meter voor de liftschacht.