

Van: Lutters, Sylvia **Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 16:17

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>

Onderwerp: FW: Technische vragen inzake Harmonieplein

Beste Douwe,

Je stelde ons de volgende vraag:

In het rapport Harmonieplein staat op bladzijde 3 onder punt 2:

Er wordt voldaan aan de opgave voor 30% sociale woningbouw. Er worden binnen dit plan ten minste 35 zorgappartementen gerealiseerd (36 als er geen gezamenlijke huiskamer komt) die binnen de sociale categorie vallen te weten sociale huur. Dat is meer dan 30% van het totale aantal woningen (50 woningen in het Zuidblok en circa 31 in het Noordblok) dat kan worden gerealiseerd. De zorg van de zorgappartementen zal naar verwachting worden geleverd door Careyn. Er is binnen deze totale ontwikkeling (nog) geen rekening gehouden met de verplichting van 20% midden huur zoals is opgenomen in de geactualiseerde Woonvisie. Wel is een ontheffingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen met de mogelijkheid om een deel van de woningen die nu onder de categorie sociale huur vallen onder de categorie midden huur te brengen. Er wordt dan nog steeds uitgegaan van ten minste 30% sociale huur.

Context.

Aangezien we achterlopen op het nodige bestand van Sociale huur zou het beter zijn als er geen aanpassingen komen waarbij het aantal sociale huur omlaag gaan.

Onderstaande quote laat daar ruimte voor :

Er is een ontheffingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen met de mogelijkheid om een deel van de woningen die nu onder de categorie sociale huur vallen onder de categorie midden huur te brengen. Er wordt dan nog steeds uitgegaan van ten minste 30% sociale huur. Dus er is nu een wijziging mogelijkheid

VRAAG : *Kan de wethouder de onderbouwing hiervan delen en waarom deze is opgenomen?*

ANTWOORD:

Het college heeft op 9 april 2019 een positief besluit genomen over het voorstel inzake de ontwerpbestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok waar de bovenstaande passage onderdeel van uitmaakt. De wethouder heeft dus ingestemd met de motivering in het voorstel. Als het college het niet eens zou zijn met de ontheffingsmogelijkheid die in de regels van het ontwerpbestemmingsplan Zuidblok is opgenomen dan had het college een ander besluit genomen.

Over de vraag waarom deze ontheffingsmogelijkheid is opgenomen het volgende.

In het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst met Explorius is vastgelegd dat zij in het Zuidblok 36 sociale huurwoningen realiseren, die in eerste instantie gebruikt worden als 35 sociale zorgwoningen en een woonkamer. Het voornemen is dat Careyn deze woningen gaat verhuren. Daarnaast bouwt Explorius 4 grondgebonden eengezinswoningen en een appartementengebouw van 9 appartementen met een commerciële ruimte van 89m² op de begane grond. Ook dit is opgenomen in de overeenkomst en in het bestemmingsplan. Door de lange voorbereidingstijd van het bestemmingsplan en de gestegen bouwkosten van de afgelopen jaren, is het programma van Explorius onder financiële druk komen te staan. Om de financiële haalbaarheid van het plan te verhogen heeft de ontwikkelaar een wijziging in het programma voorgesteld. Het programma dat wordt voorgesteld bestaat uit 24 sociale huur (zorg)woningen, 12 middeldure huur (zorg)woningen, 4 grondgebonden woningen en 9 koop appartementen. Met 24 sociale huur woningen wordt er voor het hele harmonieplein nog steeds 30% sociale huur woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt er 15% middeldure huur gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een grotere mix aan woning typen in het Zuidblok en kunnen er meerdere doelgroepen worden gehuisvest. De voorgestelde wijziging wordt in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid van het college, mogelijk gemaakt. Als de ontwikkelaar hier gebruik van wil maken, wordt dit door middel van een apart besluit aan het college voorgelegd. Dit aangepaste programma is dus niet als recht opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanvullende bijdrage aan inrichting openbaar gebied

Als het college instemt met wijziging van het woningbouwprogramma, dient er ook een aanvulling gemaakt te worden op de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan de inrichting openbare ruimte

die Explorius moet bijdrage. Het bedrag dat Explorius hiervoor moet betalen is berekend op basis van de opbrengstpotentie. Met wijziging van het programma verandert ook de opbrengstpotentie van de locatie. Een hogere opbrengstpotentie betekent ook een hogere bijdrage aan de inrichting van het openbaar gebied. De bijdrage aan de inrichting openbare ruimte wordt opnieuw berekend aan de hand van het nieuwe woningbouwprogramma. Dit resulteert in een extra bijdrage aan de inrichting openbaar gebied

Met vriendelijke groet,

Sylvia Lutters

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling



sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)

