



INFORMATIENOTA RAAD BLARICUM

Van het college van B&W
Aan Gemeente Blaricum – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Kennis, A.M.
Informatie bij M. Vissers,
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Functiewijziging Maatschappelijk naar middenhuur en vrijesector woningen, Kloosterhof 2-4

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Aanleiding (inleiding)

Deze maand wordt een omgevingsvergunning verleend voor de functiewijziging van Maatschappelijke bestemming naar 2 (twee) middenhuur woningen en 1 (één) vrijesectorwoning op de begane grond en van één woning naar 2 (twee) vrijesectorwoningen op de verdieping aan het adres Kloosterhof 2-4 in Blaricum. De toevoeging van meerdere woningen aan een locatie is meestal een bevoegdheid van de raad, echter in deze specifieke situatie is het college bevoegd de functie van een bestaand pand in afwijking van een vigerende bestemmingsplan te wijzigen en meerdere woningen daarin toe te staan.

Kernboodschap

In 2014 zijn van rijkswege wijzigingen in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangebracht en zijn enkele verbeteringen in het Omgevingsrecht gebracht in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet (Chw). De Chw is op 31 maart 2010 in werking getreden en had o.a. als doel om procedures voor (bouw) projecten te versnellen en heeft ook de basis gevormd voor het inkorten en vergemakkelijken van vergunningsprocedures. Een belangrijke wijziging in het Bor is dat het college op grond van de zogenaamde 'kruimelregeling' –opgenomen in artikel 4.9 i.c.m. artikel 5 van bijlage II van het Bor– van een vigerende bestemmingsplan mag afwijken om bestaande gebouwen voor andere functies te (laten) gebruiken, zonder tussenkomst van de gemeenteraad. Als de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume van het bestaande

gebouw maar niet worden vergroot. Met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid mogen binnen een bestaand gebouw meerdere woningen/appartementen worden gerealiseerd.

Het college heeft in september 2019 het verzoek van de eigenaar van Kloosterhof 2-4 ontvangen om mee te werken aan het omzetten van de Maatschappelijke bestemming naar een woonfunctie. De eerste gemeentelijke reactie aan de eigenaar was om beter te onderzoeken of er andere dienstverlenende functies in het pand konden worden gevestigd. Maar toen in 2021 bleek dat er geen marktpartijen meer te vinden waren voor een dienstverlenende invulling, zijn er nadere gesprekken gevoerd over de functiewijziging naar Wonen. De gemeente had conform de afspraken met de raad de toevoeging van 1/3 sociale huur als eis gesteld. Maar al snel bleek dat bij zo'n kleinschalig plan de realisering van sociale huur, financieel niet uitvoerbaar was en de eigenaar zag af van de ontwikkeling en het pand bleef leeg staan. Na de gemeenteraadsverkiezingen is afgesproken behalve op sociale huur ook meer in te zetten op middenhuur laag. Reden waarom het college de gesprekken met de eigenaar weer heeft opgepakt en ingezet op minimaal 2 middenhuur laag woningen voor een huurperiode van 10 jaar. Dit bleek voor de eigenaar realiseerbaar.

Er wordt nu een omgevingsvergunning verleend voor functiewijziging van Maatschappelijke bestemming naar 2 (twee) middenhuur woningen en 1 (één) vrijesectorwoning op de begane grond en van één woning naar 2 (twee) vrijesectorwoningen op de verdieping op het adres Kloosterhof 2-4. De belangrijkste reden voor het college om aan dit plan mee te werken is dat het plan voorziet in twee wensen van de gemeenteraad.

1. de toevoeging van middenhuur laag woningen met een huurprijs tussen €900 en €1000,- per maand voor een minimale huurperiode van 10 jaar;
2. er zijn goede afspraken met de eigenaar gemaakt dat de twee middenhuur woningen in eerste instantie zullen worden aangeboden aan vrijwilligers van de brandweer, die met hun huidige inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning kunnen komen. Deze afspraak met de eigenaar is om uitvoering te geven aan de afspraak met de raad te kijken naar huisvesting van vrijwilligers van de Blaricumse brandweer.

Consequenties

Een consequentie/risico van het besluit zou kunnen zijn dat andere eigenaren dit zullen willen gebruiken om ook hun bestaande panden om te zetten naar Wonen. Een beroep op precedent, zal volgens ons moeilijk succesvol zijn, omdat zowel ambtelijk, als bestuurlijk het instrument voor functiewijziging tot nu heel terughoudend is toegepast. Naast dit plan is er maar één ander project aan Stroomzijde 2 t/m 98 waarbij er een functiewijziging in 2017 is toegepast van Maatschappelijke bestemming naar Woonfunctie. Wij willen benadrukken dat deze kruimelafwijkingsmogelijkheid niet zal

worden ingezet voor het splitsen van vrijstaande woningen naar meerdere woningen. De gemeenteraad heeft een splitsingsbeleid vastgesteld waarin geregeld is wanneer het splitsen van sommige vrijstaande woningen naar 2 woningen mogelijk is.

Communicatie

De raad wordt via deze RIB geïnformeerd over de realiseren van middenhuur woningen op het Kloosterhoef 2-4.

Bijlagen

N.v.t.