

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer: 3485809 Datum: 31 januari 2025	Opsteller: R.A. Noorhoff
Onderwerp: Anterieure overeenkomst herontwikkeling Akerboomseweg 17 Zwammerdam	
Besluit: 1. Met Holland Steen B.V. een Anterieure Exploitatieovereenkomst te sluiten, één en ander volgens bijgevoegd concept; 2. De bijdrage voor Sociale woningbouw te storten in de reserve Vereveningsfonds Sociale woningbouw.	

Publiekssamenvatting

Het pand aan de Akerboomseweg 17 te Zwammerdam wordt verbouwd tot zeven appartementen. Op grond van de gemeentelijke Woonvisie geldt dat bij een project dat bestaat uit de realisatie van vier of meer woningen minimaal 30% van de woningen sociale huur moet zijn. Nu het bouwplan niet aan deze eis voldoet en ook is aangetoond dat het plan hieraan niet kan voldoen, wordt deze verplichting afgekocht. Dat betekent dat een bedrag wordt gestort in het vereveningsfonds.

Inleiding

Op 15 maart 2023 is door de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het intern verbouwen van een gemeentelijk monument voor kamerverhuur (18 personen) op de locatie Akerboomseweg 17 te Zwammerdam. Bij besluit van 12 juli 2023 is deze aanvraag buiten behandeling gesteld. Op 13 juli 2023 is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze heeft ook betrekking op het intern verbouwen van een gemeentelijk monument voor kamerverhuur (18 personen). In reactie hierop is bij schrijven van 19 juli 2023 meegedeeld dat vanwege het voorbereidingsbesluit de aanvraag wordt aangehouden.

Deze aanhoudingsplicht is aanleiding geweest om in overleg te treden om te kijken wat een wenselijk en haalbaar plan is. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan dat uitgaat van zeven appartementen. Hiervoor is ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In het programma wordt niet voorzien in de vereiste 30% sociale huurwoningen. Nu deze sociale huurwoningen ook niet elders worden gerealiseerd, moet een bijdrage worden gedaan in het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het sluiten van een overeenkomst wordt uitvoering gegeven aan de eisen vanuit de Woonvisie en de Nota vereveningsfonds.

Kader

- De tussen partijen te sluiten overeenkomst;
- Ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het monumentale pand tot zeven appartementen (nummer 04843418746);
- Woonvisie 2021–2025 en addendum november 2022;
- Nota vereveningsfonds.

Argumenten

Onderbouwing geen sociale huur

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat binnen de transformatie sociale woningbouw niet haalbaar is. Gekozen is voor (goedkope) koopappartementen waarbij geldt dat sociale woningbouw op zo'n kleine ontwikkeling (transformeren bestaand pand naar zeven kleine appartementen) financieel niet haalbaar is. Dan moeten de overige woningen dusdanig veel opleveren om het verlies bij de sociale woningbouw te compenseren. Dat de woningen niet meer in het segment (goedkoop–koop) vallen is onwenselijk. Om die reden laat het zich niet rond rekenen om ook sociale woningbouw te realiseren. Verder geldt dat het pand een (oud) gemeentelijk monument is. Hiervan zijn de onderhoudskosten te hoog om het realiseren en onderhouden van sociale woningbouw mogelijk te maken. Ook met het oog op de toekomst, zullen de kopers veelal kapitaalkrachtiger zijn om deze onderhoudskosten te kunnen dragen. Wel is een plan gemaakt waarbij alle woningen betaalbare en/of middeldure koopwoningen zullen zijn. Bij het plan is dus wel stil gestaan bij het vraag vanuit de starters op de woningmarkt. Hier is veel behoefte aan en hierin voorziet het plan.

Nadere motivering

Gelet op het eerste plan met 18 kamers is er met het voorliggende plan met zeven appartementen een duidelijke winst geboekt. Dit ondanks dat geen sociale huur wordt gerealiseerd en niet alle appartementen een minimale oppervlakte hebben van 50m². Desondanks zijn er gegronde redenen om toch medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Deze redenen zijn:

- Het bouwplan voorziet in de woningbehoefte.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen ten aanzien van betaalbare koop en middeldure huur. Realisatie en instandhouding hiervan wordt vastgelegd in de te sluiten overeenkomst.
- De gemeente kent geen beleidsregels die een ondermaat van 50m² als eis stellen. In situaties als de onderhavige is sprake van maatwerk. Daarbij is van belang van dat het hier niet gaat om nieuwbouw maar verbouwing van een bestaand pand.
- Oorspronkelijk was het plan 18 appartementen. Dat was onwenselijk omdat het geen toevoegde waarde had wat betreft de woningbehoefte. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit (als voorloper van het bestemmingsplan kamerverhuur) hebben we dit plan kunnen tegenhouden. De ontwikkelaar heeft zich ingespannen om een passend plan te realiseren en zo veel mogelijk te voldoen aan de minimumeis van 50m² per appartement.
- Het gaat hier om een gemeentelijk monument. Het behoud van monumentale waarden is van invloed op de herontwikkelingsmogelijkheden. Met het voorgestane plannen worden de monumentale waarden behouden. Dit is met de adviseur monumenten en erfgoed afgestemd.

Duurzaamheid

Voor deze overeenkomst is duurzaamheid niet van toepassing. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning geldt dat het plan wordt getoetst aan de geldende duurzaamheidsregels.

Participatie

Voor deze overeenkomst is participatie niet van toepassing. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar wel aan participatie gedaan.

Financiële consequenties

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de bijdrage Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Daarbij gaat om een bedrag van € 63.000,- vanwege het niet realiseren van twee sociale huurwoningen. Voor het overige geldt dat geen sprake is van wettelijk kostenverhaal. De kosten voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning worden in rekening gebracht via de leges.

Realisatie

De aanvraag omgevingsvergunning is nog in behandeling. Zodra de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning met positief resultaat is afgerond en de overeenkomst is door beide partijen ondertekend, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage(n):

- Concept anterieure overeenkomst