

Raadsvoorstel Opiniërend

Voorlopig niet starten van de bouwwerkzaamheden 28 woningen plan Hof van Liduina (Hoek Endepoellaan-De Weiden) te Warmond en bezwaar tegen omgevingsvergunning

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-17-021654
datum voorstel:	28 november 2018
datum collegevergadering:	11 december 2018
datum raadsvergadering:	
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar:	Thea Aandewiel/Koos van Kampen
e-mailadres:	t.aandewiel@hltsamen.nl / k.vankampen@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

De gemeenteraad te vragen welk gemeentelijk standpunt in deze kwestie wordt ingenomen.

Samenvatting/Inleiding

Uitstel start bouwwerkzaamheden

Voor de ontwikkeling van de Hof van Liduina (28 woningen) achter het bestaande gebouw Liduina in Warmond heeft u op 30 mei 2018 het bestemmingsplan "Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond" vastgesteld. In het kader hiervan is tussen de gemeente en ontwikkelaar VORM op 16 januari 2018 een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. de overeengekomen Vrij Op Naam (VON)-prijzen voor de verschillende woningtypen vastgelegd.

Het gaat hierbij om het volgende afspraken over het bouwprogramma:

- Ten minste 8 goedkope koopwoningen (gestapelde woningen, de zgn BEBO-woningen) van maximaal € 187.000 VON;
- 16 tussenwoningen van maximaal € 333.000,- VON;
- 4 hoekwoningen van maximaal € 387.500,- VON.

Bij de vaststelling van deze prijzen is rekening gehouden met een (toen reële) prijsstijging van ruim 7% vanaf het moment van ondertekening tot de geplande start bouw in 4^e kwartaal 2018.

Ontwikkelaar VORM heeft recent aangegeven geen mogelijkheden te zien om het plan (op dit moment), gelet op de gestegen bouwkosten, te realiseren voor de VON-prijzen die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dat betekent dat de verkoop en de bouw van de woningen in Warmond voorlopig (nog) niet van start zal gaan.

Bezwaar tegen omgevingsvergunning

Daarnaast zijn er door diverse omwonenden bezwaar ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van deze 28 woningen. Deze bezwaarschriften hebben met name betrekking op de wijze van funderen van de woningen (heien).

Context/Coalitieprogramma

Bouwen van woningen in de kern Warmond.

Doel: Wat willen we bereiken?

In overleg met de gemeenteraad te komen tot een gemeentelijk standpunt in deze kwestie. Daarnaast de gemeenteraad informeren over de laatste stand van zaken over de ingediende bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning.

Huidige situatie

Uitstel start bouwwerkzaamheden

Ontwikkelaar VORM ziet, met name door de toegenomen druk op de bouwmarkt en de daardoor steeds verder stijgende bouwkosten, geen mogelijkheden om het nu voorliggende plan (op dit moment) haalbaar te maken voor de in de overeenkomst opgenomen VON-prijzen. Het is VORM niet gelukt een aannemer voor de realisatie van dit project te vinden.

Het laatste jaar zijn ook de verkoopprijzen op de woningmarkt zeer hard gestegen. Wat marktconform is in de huidige - overspannen - markt, is niet meer te vergelijken met de prijzen die voor de 28 woningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst van januari 2018. Verkoop van de woningen tegen de afgesproken VON-prijzen zou betekenen, dat de verkoopprijzen lager zijn dan de marktwaarde van de woningen.

VORM heeft daarom besloten de bouwwerkzaamheden en de verkoop van de woningen voorlopig niet op te starten. Om overlast te voorkomen zal VORM wel de bestaande opstallen slopen, zodat voor de omwonenden hier verder geen overlast door kan ontstaan.

Ook op de website van het plan <https://vorm.nl/hofvanliduina> maakt VORM melding, dat dit project zeer waarschijnlijk in het komende jaar niet in verkoop zal gaan en er dus niet binnen afzienbare tijd zal worden gestart met de bouw van de woningen. Aan de ingeschreven belangstellenden heeft VORM hierover een digitale nieuwsbrief gestuurd.

Bezwaar tegen omgevingsvergunning

De bezwaren die zijn gemaakt door de omwonenden worden behandeld bij de commissie bezwaren en klachten op 11 december aanstaande. De uitnodigingen hiervoor zijn op maandag 26 november 2018 verstuurd. In de beantwoording van de raadsvragen van 21 november 2018 over de bezwaren op de omgevingsvergunning vindt u meer informatie.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten

Aangezien ontwikkelaar VORM heeft aangegeven dat de verkoop en de bouw van de 28 woningen in Warmond voorlopig (nog) niet van start zal gaan, is het zeer wenselijk dit te bespreken met de raadscommissie Ruimte.

De ontstane situatie met betrekking tot de uitstel van start van de bouwwerkzaamheden levert twee mogelijkheden op:

- Afwachten tot het moment dat de markt verandert. Hoelang dit zal gaan duren is niet bekend.
- Meegaan met de marktontwikkeling, waarbij het college zich er hard voor wil maken de 8 gestapelde goedkope koopwoningen (30% van het totaal aantal woningen) te behouden. Dit vraagt echter opnieuw onderhandeling en een gewijzigde overeenkomst op dit onderdeel. Hoewel de kans op ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie naar onze inschatting dan groter is, blijft het daadwerkelijk bouwen afhangen van de vraag of VORM een aannemer kan vinden die voor de nieuw afgesproken prijs wil bouwen.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: voordelen

Het is vanuit de gemeente wenselijk, dat er gelet op de woningbehoefte in Warmond deze 28 woningen binnen afzienbare tijd gebouwd worden. Te lang wachten is ongewenst. De procedure van het hiervoor noodzakelijke bestemmingsplan is afgerond; het

bestemmingsplan is onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de 28 woningen is verleend; overigens loopt er nog wel een bezwarenprocedure tegen deze vergunning.

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: kanttekeningen/nadelen

De VON-prijzen van de woningen zullen hoger zijn dan de eerder afgesproken VON-prijzen. Het college wil zich er hard voor maken de 8 gestapelde goedkope koopwoningen (30% van het totaal aantal woningen) te behouden.

Afweging

-

Wat zijn de financiële gevolgen

-

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het voorstel heeft betrekking op de gemeente Teylingen.

Communicatie

Na de richting gevende uitspraak van de gemeenteraad zal de wethouder hierover in onderhandeling gaan met ontwikkelaar VORM. De resultaten van deze onderhandelingen overleg zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen en achtergrondinformatie

-