

Zaaknummer 587041
Portefeuillehouder de heer H. Bellaart, wethouder
Voorstel Vaststelling bestemmingsplan “Comeniuslaan Naarden”

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Comeniuslaan, Naarden’ met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNComeniusIn-vg01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader voor de bouw van 15 woningen (waarvan 5 sociale huurwoningen), waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

3. Inleiding

Het bestemmingsplan Comeniuslaan Naarden is op 29 maart in de raadsvergadering behandeld. Daarbij is per motie gevraagd met een aangepast voorstel te komen (optie B) en dit spoedig opnieuw aan de raad voor te leggen, of een startnotitie voor te leggen (optie A).

De motie is besproken met de initiatiefnemer die ervoor heeft gekozen met een gewijzigd bestemmingsplan te komen en dit via het college aan te bieden aan de raad.

Optie A (een startnotitie) noopt de initiatiefnemer een geheel nieuwe plan uit te werken waarbij gezocht zou moeten worden naar een alternatieve invulling. Naar verwachting zijn meer woningen nodig om het te ontwikkelen alternatief financieel haalbaar te maken. Gezien de beperkte ruimte voorziet de initiatiefnemer spanning met de gewenste bouwhoogte, verkeersbewegingen en de parkeervraag. Daarmee wordt die route onzeker geacht. Het huidige plan is al met de buurt besproken en daarom wordt weerstand verwacht bij intensivering en een toename in hoogte. Daarnaast zal het meer tijd en geld kosten en daarmee neemt de onzekerheid i.v.m. de ontwikkeling van de markt toe. In huidige markt is het huidige plan (incl. 5 sociale huurwoningen) haalbaar.

Het gewijzigde voorstel dat nu wordt voorgesteld betreft de wijziging van 5 koopwoningen naar 5 sociale huurwoningen. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het reeds uitgewerkte en eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, terwijl het ruimte biedt aan de gewenste 1/3 sociale huurwoningen. Het plan is al uitvoerig besproken met de raad en daardoor ook

bekend bij de raad. Deze wijziging van het bestemmingsplan is beperkt, namelijk de toevoeging van 1/3 sociaal i.p.v. het gebruik van de compensatieregeling die door de raad werd afgewezen.

Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de bouw van 15 woningen op een perceel waar in het verleden een tuincentrum was gevestigd. Uw college heeft op 30 november 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan Naarden' al vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2021 t/m 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de technische aanpassing van het bestemmingsplan en de aanpassing van de anterieure overeenkomst. In het volste vertrouwen dat deze aspecten (aangepast bestemmingsplan en getekende anterieure overeenkomst) ruim vóór de komende raadsvergadering op orde zijn leggen wij dit raadsvoorstel aan het college voor. De reden voor het nu reeds voorleggen aan het college is de wens van de initiatiefnemer om zo mogelijk een besluit te verkrijgen voor de zomer. Daartoe zal het raadsvoorstel direct na het besluit ter agendering aan de Raad worden aangeboden.

Aan de Comeniuslaan in Naarden ligt een perceel waar voorheen een tuincentrum was gevestigd. Het tuincentrum is al jaren geleden gestopt met haar activiteiten. De bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt. Het plangebied grenst direct aan de spoorlijn Weesp – Hilversum (Amersfoort – Amsterdam) en ligt op enkele honderden meters ten noorden van het station Naarden – Bussum. Het perceel is aangekocht door een projectontwikkelaar (Ten Brinke Vastgoedontwikkeling) die het plan heeft opgevat om hier woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Het blok rijwoningen langs het spoor worden 5 sociale huurwoningen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader voor het bouwplan. De bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De stukken zijn ambtelijk beoordeeld en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2021 t/m 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Op een aantal onderdelen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor herontwikkeling van het perceel aan de Comeniuslaan.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Het heeft de bestemming “detailhandel” met een nadere aanduiding “tuincentrum”. De beoogde woningbouw is in strijd met deze bestemming.

1.2 Het plan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving

Gelet op de ligging en omvang van het perceel is het niet waarschijnlijk dat hier nog een goed functionerend tuincentrum kan komen. De vestiging van een tuincentrum op deze plek is bovendien niet per se een gewenste ontwikkeling, nu de omgeving zich kenmerkt door de woonfunctie. Een herontwikkeling van het terrein met woningen ligt meer voor de hand en geeft in planologisch en stedenbouwkundig opzicht een zinvolle nieuwe invulling aan het perceel. De herontwikkeling voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Qua architectuur zal worden aangesloten bij de architectuur in de omgeving. Door een blok rijwoningen op de Comeniuslaan te oriënteren wordt de straatwand ter plaatse stedenbouwkundig afgerond. De huidige inrit blijft behouden en wordt verbeterd. Dit wordt de ontsluiting van de overige blokjes die worden gesitueerd aan een hofje.

1.3 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), trillinghinder, ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Zoals

onder 2.1 wordt toegelicht is het in verband met het spoorweglawaaï wel noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

1.4 Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen

Binnen het plangebied worden 2 twee-onder-één kap woningen gerealiseerd en 13 tussen-/hoekwoningen. Er worden 17 parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd en 6 woningen beschikken over één of meerdere parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het programma is getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Uit de berekeningen blijkt dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

1.5 Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 8 december t/m 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn en dus tijdig bij de gemeente ingediend. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Een aantal zienswijzen leidt tot enkele beperkte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt de situering van de bouwvlakken die grenzen aan de bestaande woningen gewijzigd. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail wordt in de planregels vastgelegd dat bij de vergunningaanvraag voor de nieuwe woningen een onderzoek naar trillinghinder moet worden aangeleverd. In de Nota is een overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

1.6 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In dit geval is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin wederzijds afspraken zijn vastgelegd. In de overeenkomst is onder meer afgesproken dat:

- De realisatie van 5 sociale huurwoningen.
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg zal dragen voor de benodigde werkzaamheden, adviezen en noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project;
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen;

- De initiatiefnemer na oplevering van het openbaar gebied de gronden, die na het gereedkomen van het bouwplan als openbaar gebied in gebruik genomen worden, overdraagt aan de gemeente;
- De initiatiefnemer zich verplicht om alle uit de planologische procedure voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het plan is bijgesteld naar aanleiding van de motie van de raad.

De ontwikkeling aan de Comeniuslaan voorziet in 15 woningen. Het betreft een inbreidingslocatie op een perceel waar jaren geleden een tuincentrum was gevestigd. In het eerdere bestemmingsplan zaten geen sociale huurwoningen, maar een bijdrage in het stimuleringsfonds. Dit is door de initiatiefnemer nogmaals heroverwogen naar aanleiding van de motie. In het bijstelde bestemmingsplan zijn nu wel 5 sociale huurwoningen opgenomen. De andere tien woningen blijven ongewijzigd.

7. Duurzaamheid

De plannen voorzien in de herontwikkeling van een bestaand deels bebouwd perceel. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Gelet hierop is sprake van een duurzaam ruimtegebruik. De nieuwbouw moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen m.b.t. duurzaamheid (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Bij het beoordelen van de omgevingsvergunningen wordt hieraan getoetst.

8. Financiële onderbouwing

Het project wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de vergoeding van eventuele planschade (zie onder 1.6).

9. Communicatie en participatie

Informatievoorziening door de ontwikkelaar

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd heeft de ontwikkelaar de omgeving geïnformeerd over het plan. In maart heeft de ontwikkelaar aan de bewoners van 39 adressen (aan de Comeniuslaan en de Burgemeester van Hasseltlaan) een informatiebrief gestuurd. In deze brief werd ook verwezen naar de projectwebsite (www.decomenius-naarden.nl). (Deze website is nu te vinden via comeniushof.nl). De omwonenden konden via de website hun opmerkingen, vragen, wensen en suggesties kenbaar maken.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad worden gepubliceerd.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Toelichting met bijlagen bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
2. Planregels bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
5. Memo Studio Verbinding
6. Zienswijzen geanonimiseerd

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel “Vaststelling bestemmingsplan Comeniuslaan Naarden” met zaaknummer 587041 van het college van burgemeester en wethouders en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. De ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Comeniuslaan, Naarden’ met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNComeniusln-vg01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde