

Beantwoording is openbaar/~~niet openbaar~~ (doorhalen wat niet van toepassing is).

**Naam en fractie:** Marieke le Noble, Hart voor BNM  
**Datum indiening:** 4 september 2018  
**Datum antwoord:** 16 oktober 2018  
**Onderwerp:** Vernieuwbouw kantoor Zwarteweg 6-8

### Inleiding

Er is een plan ingediend om het kantoorgebouw aan de Zwarteweg 6-8 in Naarden om te bouwen tot appartementen. Inmiddels is met de sloop begonnen en is de gevel verwijderd.

### **Vraag 1**

In het bestemmingsplan is ruimte voor 34 appartementen. In de ingediende plannen staan 82 appartementen ingetekend; meer dan het dubbele aantal dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Passen 82 appartementen binnen het bestemmingsplan?

### **Antwoord**

Nee, het bouwplan voldoet voor het aantal wooneenheden niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied. In het bestemmingsplan worden maximaal 34 woningen toegestaan. Tijdens het proces om de het voormalig kantoorgebouw om te turnen naar woningen is een aantal slagen mbt de aantallen woningen gemaakt. Verwelius Bouw heeft in eerste instantie de toenmalige gemeente Naarden verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan, van kantoor naar wonen met de mogelijkheid van 34 woningen. Verwelius heeft vervolgens de panden doorverkocht aan Livingstone Tree welke in haar Quicksan gericht aan de gemeente Gooise Meren in eerste instantie verzocht om 50-55 wooneenheden. De QS is positief op geantwoord door de gemeente met het verzoek aan Livingstone Tree een Vooroverleg in te dienen. Bij het indienen van het Vooroverleg is het aantal van 82 studio's aangevraagd. De gemeente heeft dit VO in behandeling genomen en is akkoord gegaan met het afwijkende aantal wooneenheden.

Het aanbod van de studio's is marktgericht, de vraag naar dergelijke studio's in de regio is groot. De huurprijzen van ca. 75% van de studio's ligt onder de sociale huurgrens van € 710,68. De overige 22 wooneenheden in de vrije sector zitten in het zogenaamde middensegment waarvan de prijzen variëren van €755,- t/m €975,-.

Gezien de vraag naar woningen in dit segment is gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. De omgevingsvergunning kan worden toegestaan met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de Wabo:

### *Wabo artikel 2.12*

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Uit de bij de aanvraag gevoegde Ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Alle betreffende vakafdelingen en externe diensten (brandweer, omgevingsdienst) hebben positief geadviseerd op het bouwplan en de Ruimtelijke onderbouwing.

### **Vraag 2**

Is er toestemming verleend voor het alvast slopen van de gehele buitenkant van het pand?

### **Antwoord**

Op 16 februari 2018 is een sloopmelding ingediend voor het slopen van de gevel en interieur van het pand. De sloopmelding is op 26 maart 2018 geaccepteerd.

### **Vraag 3**

In het ingediende plan is het ook de bedoeling 2 lagen op de bestaande bebouwing te plaatsen. Past dit binnen het bestemmingsplan?

#### **Antwoord**

Nee, het optoppen van beide volumes van het voormalig kantoorgebouw voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied.

Als een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Dat kan bij categorieën die zijn vermeld in artikel 4 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht), de 'kruimellijst'. Dat door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning via de reguliere voorbereidingsprocedure. Kan de kruimellijst niet worden toegepast, dan is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig.

In dit geval kan de kruimellijst wel worden toegepast en is een uitgebreide procedure niet van toepassing.

Om het plan rendabel te maken en het plan te kunnen ontwikkelen is een optopping van twee lagen op beide volumes noodzakelijk. Deze afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de Wabo:

#### *Wabo artikel 2.12*

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Uit de bij de aanvraag gevoegde Ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Alle betreffende vakafdelingen en externe diensten (brandweer, omgevingsdienst) hebben positief geadviseerd op het bouwplan en de Ruimtelijke onderbouwing.

#### **Vraag 4**

Wat betekent het ingediende plan voor de parkeerdruk aan de Zwarteweg, en past dit binnen de normen?

#### **Antwoord**

Bij de aanvraag is een parkeeronderzoek gevoegd waar door de afdeling Mens en Omgeving positief op geadviseerd:

#### *Parkeernorm*

In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt berekend hoe groot de vraag is naar parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie. Hierbij rekent de RO met een te lage parkeernorm. Dit komt door een niet correcte categorisering (weinig stedelijk in plaats van matig stedelijk) en het niet hanteren van de juiste typologie: kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten).

#### *Ervaringscijfers*

In de RO wordt op basis van ervaringscijfers gesteld dat de huurders van de studio's in beperkte mate behoefte hebben aan een parkeerplaats. De te lage parkeernorm wordt nog eens met de helft verlaagd terwijl het maar de vraag is of de ervaringen die zijn opgedaan in Amersfoort en Apeldoorn wel te vergelijken zijn met de situatie in Naarden/Bussum. Dit kan op basis van de verstrekte informatie niet worden beoordeeld.

#### *Deelauto's*

In de RO wordt gerekend met een afname van de behoefte aan parkeerplaatsen door de inzet van deelauto's. De inzet van deelauto's is afhankelijk van derden en mag daarom niet zo maar worden gehanteerd in de berekeningen m.b.t. het aantal benodigde parkeerplaatsen. Ook is niet bekend hoeveel bewoners van deelauto's gebruik willen maken.

#### *Aanwezigheidspercentages en parkeren in de directe omgeving*

In de RO wordt niet met aanwezigheidspercentages gerekend terwijl deze percentages grote invloed hebben op de vraag naar parkeerplaatsen. Het parkeren in de directe omgeving wordt te eenvoudig benaderd omdat er geen onderscheid wordt gemaakt op grond van de tijdsvensters blauwe zones en vergunninghoudersparkeren. Dit heeft grote invloed op het aanbod van parkeerplaatsen. De uitgevoerde parkeerdrukmetingen (tonen het aanbod van parkeerplaatsen) zijn niet representatief genoeg en te summier.

#### *Parkeren in de nieuwe situatie*

Als de berekeningen m.b.t. de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen worden uitgevoerd op grond van de juiste uitgangspunten waarbij rekening wordt gehouden met alle relevante aspecten dan luidt de conclusie dat zowel de bewoners als de bezoekers altijd een parkeerplaats kunnen vinden op het eigen parkeerterrein en/of op de parkeerplaatsen op de

Hierbij zijn drie uitgangspunten van toepassing:

- bezoekers mogen alleen parkeren op de parkeervakken Zwarteweg en Slochterenlaan, niet op het eigen parkeerterrein
- bewoners zijn niet in het bezit van een parkeervergunning en parkeren in de tijdsvensters op eigen terrein, buiten de tijdsvensters op eigen terrein en op de Zwarteweg en de Slochterenlaan
- er vinden geen andere ruimtelijke ontwikkelingen plaats in de directe omgeving van de Zwarteweg die invloed hebben op het aanbod van en de vraag naar parkeerplaatsen

Verwacht wordt dat bewoners niet geneigd zijn om een parkeervergunning aan te schaffen, omdat het parkeren op eigen terrein gratis is en een parkeervergunning niet. Buiten de tijdsvensters kan ook op de Zwarteweg en de Slochterenlaan gratis worden geparkeerd.

#### **Vraag 5**

De ontwikkelaar is van plan om op beide delen van het gebouw 2 lagen extra te bouwen. Daarmee zal het gebouw een stuk hoger worden dan het naastgelegen gebouw (Binnenhof), en het hoogste gebouw in de directe omgeving. Past dit binnen het bestemmingsplan?

#### **Antwoord**

De aanvraag voorziet in het optoppen van beide volumes van het voormalig kantoorgebouw. Daarbij wordt het hoogste volume (langs de spoorzijde) hoger dan het bestaande gebouw Binnenhof. Het gaat hier alleen om de dakrand van de nieuwbouw welke hoger wordt dan het gebouw Binnenhof. Het gaat dan om ca. 2,25 meter hoogteverschil tussen bestaand en nieuw. De optopping van beide volumes voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Zie ook het antwoord bij vraag 3.



Bestaande situatie met rechts gebouw Binnenhof.



Nieuwe situatie met rechts gebouw Binnenhof