

Zaaknummer	1450318
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel
Voorstel	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeven voor het plan Zwarteweg 6-8 Naarden.

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Overeenkomstig artikel 2.1 lid c en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht te verklaren dat er geen bedenkingen zijn tegen het afwijken van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied, zoals is vastgesteld op 11 oktober 2017, voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 82 appartementen;
2. De verklaring van geen bedenkingen aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, wanneer er, naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp van de verklaring en de bij behorende stukken, geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 6 april 2018 heeft COURAGE architecten bna als gemachtigde van Livingstone Tree C.V. (initiatiefnemer) een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 82 appartementen (een- en tweekamer), Zwarteweg 6-8 te Naarden.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan op een aantal punten. Het betreft de volgende punten:

- Het op grond van het bestemmingsplan toegestane maximaal aantal wooneenheden wordt overschreden. Gevraagd wordt 82 wooneenheden waar 34 zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte voor het volume aan de Zwarteweg wordt overschreden. Gevraagd wordt 16.85 meter waar 16 meter is toegestaan;
- De maximale bouwhoogte voor het volume langs het spoor wordt overschreden. Gevraagd wordt 20.43 meter waar 19 meter is toegestaan;
- Er wordt gebouwd op gronden met de bestemming Tuin. Dit betreft de uitbreiding van het volume langs het spoor.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan dient een uitgebreide procedure op grond van de Wabo met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht te worden doorlopen. Voorwaarde is dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat en er verder geen beletselen zijn om medewerking te verlenen. Deze onderbouwing is bijgevoegd.

Voor deze omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Initiatiefnemer heeft verzocht in verband met voortgang van het project de omgevingsvergunning direct na bekendmaking in werking te laten treden op grond van artikel 6.2 van de Wabo. Het college is voornemens hier medewerking aan te verlenen gelet op de doorlooptijd.

3. Beoogd effect

Medewerking verlenen aan het realiseren van 82 wooneenheden op het perceel Zwarteweg 6-8 te Naarden

4. Argumenten en onderbouwing

Uit de ruimtelijke onderbouwing en alle ingekomen interne en externe adviezen blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op een aantal deelaspecten wordt hieronder ingegaan:

Type woningen

Er worden 82 wooneenheden gerealiseerd waarvan 60 eenheden in het sociale segment en 22 in het duurdere segment. De wooneenheden zijn gericht op starters en jongere werkenden op de woningmarkt. Anterieur is verankerd dat tenminste 33% van de 82 woningen sociaal blijft gedurende 25 jaar. En van dat deel is voor 20% van het aandeel sociaal de huurprijs vastgelegd voor eveneens 25 jaar.

Geluid

Om het plan te kunnen realiseren is een ontheffing Wet Geluidhinder nodig vanwege railverkeerslawaaï. Deze zal tegelijk met de ontwerpverklaring en ontwerp omgevingsvergunning ter visie worden gelegd.

Parkeren

De initiatiefnemer zal een parkeerdek op eigen terrein realiseren met 36 parkeerplaatsen. De omgeving van de Zwarteweg 6-8 kent een parkeervergunningenregime. Er is berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen in relatie tot de parkeerdruk in de omgeving. Hieruit blijkt dat met het parkeerdek de initiatiefnemer één parkeerplaats op eigen terrein te weinig realiseert. Echter, gelet op de het type woning, de afstand tot het station, de aangebrachte fietsvoorzieningen is een plaats verwaarloosbaar. Het parkeerdek is geen onderdeel van deze procedure en zal separaat worden aangevraagd. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Tevens wordt er in de omgevingsvergunning een instandhoudingsverplichting opgenomen ten aanzien van parkeren. Op het terrein is ook voorzien in een ruime fietsparkeergelegenheid met 123 plekken

5. Houd rekening met en onderbouwing

Indien de ontwerpverklaring niet wordt afgegeven, kan het plan niet doorgaan en zal uw raad een weigeringsbesluit moeten nemen.

6. Duurzaamheid

Met ingang van 1 juli 2018 is het wettelijk verplicht gasloos te bouwen, er mogen bij nieuwbouw geen aansluitingen op het gasnetwerk meer worden opgenomen in woningen. De ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 82 appartementen (een- en tweekamer) is ingediend op 6 april 2018, dus ruim voor de wettelijke datum waarop geen gasaansluitingen in woningen meer mogen worden toegepast. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is het derhalve nog toegestaan gasaansluitingen te realiseren. Echter, de initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn alle woningen gasloos te realiseren

7. Financiële onderbouwing

Met Livingstone Tree C.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten en de planschaderisico zijn afgedekt.

8. Communicatie en participatie

Na afgifte van de verklaring worden zowel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en is het mogelijk voor een ieder om een zienswijze in te dienen.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Na ontvangst van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gaan deze ontwerp verklaring en de ontwerp omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring definitief en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

In het geval van zienswijzen dan wel een gewijzigd plan zal er een nota zienswijzen of het gewijzigde plan voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan uw raad worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Concept omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekeningen van het plan
4. ontwerp ontheffing Wet geluidhinder
5. overeenkomst anoniem

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeven voor het plan Zwarteweg 6-8 Naarden.' met zaaknummer 1450318 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Overeenkomstig artikel 2.1 lid c en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht te verklaren dat er geen bedenkingen zijn tegen het afwijken van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied, zoals is vastgesteld op 11 oktober 2017, voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 82 appartementen;
2. De verklaring van geen bedenkingen aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, wanneer er, naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp van de verklaring en de bij behorende stukken, geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de 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