

<b>Zaaknummer</b>	80728
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
<b>Voorstel</b>	Nieuwe kaders voor herontwikkeling Schoutenwerf

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. Besluiten om nieuwe kaders voor de ontwikkeling Schoutenwerf vast te stellen;
2. Besluiten om de ontwikkeling Schoutenwerf, ter plaatse van de percelen kadastraal bekend Gemeente Muiden, sectie B, nummers 2474, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2035, 2251, 2356, 2252, 2189, 2191 aan te wijzen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto. artikel 6.5 lid 3 Bor: e.e.a. mits de kaders als bedoeld onder 1. worden nageleefd.

### 2. Inleiding

De Schoutenwerf is een voormalige scheepswerf aan de westelijke monding van de Vecht in Muiden. Het voornemen om te komen tot een herontwikkeling heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig plan, dat is weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf (2007). De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft ingestemd met dit stedenbouwkundig plan. In 2010 is op basis hiervan het bestemmingsplan Schoutenwerf vastgesteld voor de transformatie naar circa 50 woningen. Er is geen beroep ingesteld. Als verplicht onderdeel in dit bestemmingsplan is een ondergrondse parkeervoorziening voorgeschreven. Het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf is ook vastgesteld als welstandskader.

In 2015 is de eigenaar/initiatiefnemer met een voorlopig aangepast plan gekomen waarin de onder meer de ondergrondse parkeervoorziening is komen te vervallen. Het parkeren vindt nu plaats in de begane grondlaag (vloer daarvan ligt wat lager dan het maaiveld aan de Vechtzijde). Ook verschuiven sommige gebouwen enkele meters ten opzichte van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan en wordt voor 3 gebouwen een verhoging van de maximale bouwhoogte met 10% gevraagd. Dit voorlopige plan moet nader uitgewerkt worden voor verdere besluitvorming.

Het bestemmingsplan bevat wel een bevoegdheid voor het college om 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogte maar voor de overige veranderingen is een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure ex art. 3.10 Wabo. Dit betekent dat voor het gehele aangepaste plan het volgen van één van laatstgenoemde procedures nodig is.

Zowel voor initiatiefnemer als college is de Wabo-procedure voor de vergunning de meest aangewezen procedure. De uitgebreide Wabo-procedure houdt in dat gedurende 6 weken een ontwerpbesluit ter inzage moet liggen. De onderbouwing van de vergunning moet een goede ruimtelijke ordening aantonen. Het college is bevoegd gezag. Voor de betrokkenheid van de raad binnen de uitgebreide Wabo-procedure kent de Wabo twee varianten. De eerste is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) dient te geven voordat de vergunning wordt verleend. Zo'n vvgb is bindend.

De Wabo biedt ook de mogelijkheid om als 'categorieën aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is'. Als de raad een zo'n besluit heeft genomen en een aanvraag valt binnen een aangewezen categorie, dan is er geen vvgb meer vereist.

Het bestemmingsplan Schoutenwerf biedt afdoende basis voor vergunningverlening, behalve dat op een aantal onderdelen een afwijking nodig is. Het meest voor de hand liggend is daarom om dit middels de uitgebreide Wabo-procedure voor de omgevingsvergunning te behandelen.

Zowel het college als de initiatiefnemer vindt het wenselijk om ruim vóór de vergunningenfase de raad te betrekken bij het aangepaste plan. Het voorstel is dan ook om uw raad nieuwe kaders voor de ontwikkeling van de Schoutenwerf te laten vaststellen.

Daarbij wordt tevens gevraagd om de ontwikkeling Schoutenwerf aan te wijzen als 'categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is'. Hierdoor kan het college een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure kan voorbereiden zonder dat er nog een vvgb nodig is.

De nieuwe kaders zien met name op de aspecten 'Stedenbouw/Architectuur en Verkeer'. Voor de inhoud wordt verwezen naar de bijlage. Bijgevoegd is tevens de presentatie van de gemeente voor thema-uur inzake Schoutenwerf van 15 juni jl. Hierin zijn de wijzigingen en procedure verbeeld.

### **3. Beoogd effect**

Doelstelling van het voorstel is een raadsbesluit over de nieuwe kaders voor het plan Schoutenwerf en het afzien van de vvgb zodat het college de vergunning kan afdoen.

### **4. Argumenten**

1. Het is wenselijk dat de gemeenteraad nieuwe kaders voor de Schoutenwerf vaststelt. De essentie van de ontwikkeling Schoutenwerf, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, blijft overeind. Er vindt een transformatie plaats van een voormalige scheepswerf naar een woongebied dat is gebaseerd op het historisch karakter van het gebied.

Los van de formele rolverdeling, acht het college het gewenst dat de raad zijn kaderstellende rol hier in een vroeg stadium kan uitoefenen omdat het om een belangrijke en zeer beeldbepalende locatie in de Vesting Muiden gaat. Ook weet de initiatiefnemer in dit stadium wat het standpunt van de raad in deze is zodat hier indien nodig rekening mee kan worden gehouden.

Het bestemmingsplan plus de nieuwe kaders vormen dan het beoordelingskader van het college voor het uitgewerkte plan. Deze kaders zijn algemeen verwoord en bevatten de kaders die het college wenselijk acht bij een aangepast plan. Deze kaders zijn geldig onafhankelijk van de specifieke eigenaar of aannemer.

2. Uit oogpunt van een efficiënte afdoening van de vergunningsfase is het wenselijk dat de raad de ontwikkeling Schoutenwerf aanwijst als categorie waarvoor geen vvgb is vereist.

Het doel van de wetgever met de vvgb is dat de raad betrokken wordt bij de afhandeling van meer complexe omgevingsvergunning waar anders een herziening van een bestemmingsplan nodig zou zijn. In dit geval wordt de raad al in een eerder stadium in de gelegenheid gesteld om haar kaders te stellen. Het college dient zich ook aan deze kaders te houden, anders is wel een vvgb vereist.

Als gedurende de procedure nog een vvgb nodig is, dan leidt dit tot een langere proceduretijd en een zwaardere belasting van het apparaat en politiek, terwijl de functie van de vvgb hier al is ondervangen door de kaderstelling.

3. Herontwikkeling van de Schoutenwerf is een gewenste ontwikkeling voor de kern Muiden. De herontwikkeling van de Schoutenwerf maakt sinds geruime tijd onderdeel uit van het gemeentelijk beleid. Een leegstaande werf is niet bevorderlijk voor het aanzicht van de vesting en een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling is positief voor de kern.

De initiatiefnemer dient ten aanzien van de ondergrondse parkeervoorziening te voldoen aan het bouwen buiten het door Waternet vastgestelde specifieke profiel voor deze locatie. Door dit leggerprofiel is het niet mogelijk om liften te maken aan de zijde van de achtergevel (vanuit de Vecht gezien). Een lift meer richting de voorgevel van het gebouw leidt tot een onpraktische indeling.

Voor het college is bepalend wat op deze locatie als goede ruimtelijke ordening geldt en dat er een herontwikkeling plaatsvindt met behoud van de kwaliteit en identiteit van de kern.

De aangepaste kaders maken het parkeren in de gebouwen mogelijk, maar de auto's blijven uit het zicht. Door het schuiven met de gebouwen vervallen twee gebouwen nabij de Vecht en blijft het bestaande gevelbeeld in de Hellingstraat behouden. Deze aspecten zijn door de RCE, aan wie in 2016 opnieuw advies is gevraagd, als positief beoordeeld.

De verhoging van de gebouwen acht het college verantwoord. Er wordt een verhoging van maximaal 10% gevraagd, waarvoor het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kent. Uiteraard dient het uiterlijk van deze gebouwen in de vergunningaanvraag te voldoen aan de hoge kwaliteitseisen. In de kaders is specifiek voor gebouw L (het hoogste gebouw) bepaald dat extra wordt toegezien op het beschermd stadsgezicht. Het college acht het op dit moment, mede naar aanleiding van het advies van de RCE, nog geen gegeven dat deze verhoging verantwoord is.

## **5. Houd rekening met**

De wet gaat uit van het principe dat de aanvrager de keuze heeft welke procedure te volgen, een omgevingsvergunning aanvragen of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan doen. In de praktijk kiezen het bevoegd gezag en initiatiefnemer gezamenlijk voor de meest geschikte procedure, dat is ook hier het geval.

## **6. Middelen**

Het voorgenomen besluit heeft geen financiële consequenties. De vergoeding van plankosten e.d. staat los van het voorgenomen besluit.

De behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt betaald via leges door de initiatiefnemers. Voorafgaand aan de behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ook een anterieure en planschadeovereenkomst opgesteld. Voorafgaand aan de ter visie legging van de stukken, moeten deze overeenkomsten door partijen zijn ondertekend.

## **7. Communicatie**

Het besluit van de raad wordt net als een beleidsregel gepubliceerd.

Bij de afhandeling van bovengenoemde aanvraag wordt door het college een mededeling aan de raad gedaan.

**8. Uitvoering, tijdpad, evaluatie**

Na de besluitvorming in de raad, dient de initiatiefnemer de vereiste ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen e.d. aan te leveren. Pas al deze akkoord zijn bevonden, kan de vergunningprocedure worden gestart.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper  
*Burgemeester*

Bijlage(n)  
Nieuwe kaders voor de ontwikkeling van de Schoutenwerf  
Presentatie college thema-uur Schoutenwerf

## De Raad Gooise Meren

**Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 80728,  
Nieuwe kaders voor herontwikkeling Schoutenwerf**

### Besluit

1. Besluiten om nieuwe kaders voor de ontwikkeling Schoutenwerf vast te stellen;
2. Besluiten om de ontwikkeling Schoutenwerf, ter plaatse van de percelen kadastraal bekend Gemeente Muiden, sectie B, nummers 2474, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2035, 2251, 2356, 2252, 2189, 2191 aan te wijzen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto. artikel 6.5 lid 3 Bor: e.e.a. mits de kaders als bedoeld onder 1. worden nageleefd.

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

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper