

| | |
|---------------------------|---|
| Zaaknummer | 13443 |
| Portefeuillehouder | De heer drs. C.H. Boland, wethouder |
| Voorstel | Vaststellen postzegelbestemmingsplan - Oudere Dorp Brinklaan 15ab |

Aan de raad,

1. Beslipunten

De gemeenteraad Gooise Meren wordt gevraagd om het postzegelbestemmingsplan Oudere Dorp – Brinklaan 15ab vast te stellen.

2. Inleiding

Het raadsvoorstel is reeds behandeld in de commissie Ruimte in de gemeente Bussum op 3 en 15 december 2015.

Sinds maart 2009 is de heer Henzen, hierna te noemen initiatiefnemer, bezig met planvorming voor nieuwbouw aan de Brinklaan. Momenteel ligt er voor de Brinklaan 15 een initiatief waarbij een ontwikkeling van 2 geschakelde grondgebonden woningen wordt beoogd. Deze woningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'. Daarnaast geldt dat voor deze ontwikkeling een gedeelte van het openbare parkeerterrein aan de Brinklaan moet worden gebruikt. Voor de wijziging van de bestemming is een procedure postzegelbestemmingsplan opgestart.

3. Beoogd effect

Voor nieuwe initiatieven in het gebied Brinklaan Noord is op 23 september 2010 een Gebiedsvisie door de raad vastgesteld. Als concreet toetsingskader is op 24 mei 2012 een Nota van Uitgangspunten door de raad vastgesteld. In deze Nota van Uitgangspunten zijn randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling op het perceel aan de Brinklaan 15. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'. De beoogde ontwikkeling past wel binnen de randvoorwaarden zoals zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie en Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. De diverse percelen zijn in eigendom bij verschillende eigenaren. De gemeente Gooise Meren is niet voornemens gronden aan te kopen voor de herontwikkeling, dit moet worden opgepakt door de verschillende eigenaren. Er wordt bij de realisatie van de Brinklaan Noord daarom uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling, passend binnen de integrale visie.

4. Argumenten

Initiatief

Fase voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is op 20 juni 2013 een inspraakavond georganiseerd, waarop de plannen zijn toegelicht. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn mondelinge inspraakreacties ingediend. Ook na de inspraakbijeenkomst zijn schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn allen opgenomen in de Nota van Inspraak & Overleg. In de Nota van Inspraak is aangegeven op welke punten het voorontwerp postzegelbestemmingsplan als gevolg van de ingediende inspraakreacties is aangepast in het ontwerp postzegelbestemmingsplan.

Fase ontwerpbestemmingsplan

De wijzigingen als gevolg van de inspraakreacties zijn in het ontwerp postzegelbestemmingsplan verwerkt. Op 19 november 2013 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van de stukken voor de fase 'ontwerpbestemmingsplan', zodra de anterieure, de planschade en de koopovereenkomst ondertekend retour zijn gestuurd. De initiatiefnemer heeft op dat moment gekozen om de overeenkomsten niet te ondertekenen. Reden hiervoor is dat zich nog geen koper had gemeld voor één van de woningen.

De opdrachtgever is in inmiddels in een vergevorderd stadium m.b.t. de verkoop van één van de percelen Brinklaan 15ab. De tweede woning gaat de initiatiefnemer zelf bewonen. Wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt, worden door de opdrachtgever alle overeenkomsten ondertekend retour gestuurd. Dit betekent dat de fase 'ontwerp bestemmingsplan' opnieuw opgestart kon worden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan anderhalf jaar geleden is opgesteld, is de opdrachtgever gevraagd om dit te actualiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met 14 oktober 2015. Er zijn twee zienswijzen ingediend, deze zijn verwerkt in een Nota Zienswijzen.

5. Houd rekening met

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van 6 weken ingediend, de zienswijzen zijn daardoor ontvankelijk. De zienswijzen gaan in op drie onderwerpen:

1. Verschuiving van het bouwblok t.o.v. de Nota van Uitgangspunten
2. Uitgevoerde bezonningsstudie
3. Parkeerbalans

In de Nota Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen behandeld. De verschuiving van het bouwblok t.o.v. de positie in de Nota van Uitgangspunten is niet aan de orde. Er is een uitgebreide bezonningsstudie verricht. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking op de omgeving door het nieuwe bouwblok minimaal is. De parkeerbalans voor het nieuwe bouwblok is sluitend, er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast blijven er voldoende openbare parkeerplaatsen over op maaiveld. De openbare parkeerplaatsen blijven vallen onder het belanghebbende regime.

De conclusie is dat de zienswijzen niet gegrond zijn en derhalve niet leiden tot aanpassing van het postzegel bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Het belanghebbenden parkeerterrein aan de Brinklaan is onlangs opnieuw ingericht. Het aantal belanghebbenden parkeervakken bedraagt, na de herinrichting, 12 stuks. Dit is een wijziging van de eerdere aanname van 15 parkeerplaatsen. Voorgesteld wordt daarom de volgende ambtshalve wijziging door te voeren in het postzegelbestemmingsplan en bijbehorende verbeelding:

Het belanghebbenden parkeerterrein aan de Brinklaan bestaat uit 12 parkeerplaatsen. Door de herontwikkeling neemt het aantal belanghebbenden parkeerplaatsen niet af. De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het realiseren van 5 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein t.b.v. de herontwikkeling en 11 belanghebbenden parkeerplaatsen ter vervanging van de nu aanwezige 12 openbare parkeerplaatsen. De initiatiefnemer stelt 1 parkeerplaats van de privé hof

ter beschikking aan direct omwonenden. Hiermee blijft het aantal parkeerplaatsen voor de direct omwonenden ongewijzigd.

Duurzaamheid

De gemeente heeft op 3 juni 2010 specifiek beleid voor duurzaam bouwen vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor nieuwbouw en renovatie en is van toepassing op deze bouwontwikkelingen. Uitgangspunt voor deze nieuwbouw is de menukaart voor nieuwbouw van het CO₂ servicepunt Provincie Noord-Holland, ambitieniveau Zilver.

6. Middelen

Anterieure overeenkomst

De Gemeente is gerechtigd in gevolge artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de op basis daarvan vastgestelde procedure bij bouwinitiatieven d.d. 26 april 2011, de kosten die het direct gevolg zijn van deze ontwikkeling, naar de ontwikkelaar door te leggen. De door de Gemeente te maken kosten voor het voorbereiden en begeleiden van deze procedure worden vooralsnog begroot op € 12.500,- (welk bedrag niet zal worden vermeerderd met BTW). Deze kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Koopovereenkomst

De aankoop van een gedeelte van het parkeerterrein door de initiatiefnemer is vastgelegd in een koopovereenkomst. Voor dit gebied is een taxatie opgesteld. Op basis van deze taxatie is een koopbedrag van € 60.000,- k.k. overeengekomen. In het kader van het project snippergroen worden binnen de grondverkoop ook twee stroken grond uitgeruild.

De openbare ruimte wordt aangelegd door de ontwikkelaar voor zijn rekening en risico, maar de grond blijft in bezit van de gemeente.

7. Communicatie

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er is op 20 juni 2013 een inspraakavond georganiseerd, waarop de plannen zijn toegelicht. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn mondelinge inspraakreacties ingediend. Ook na de inspraakbijeenkomst zijn schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn allen opgenomen in de Nota van Inspraak & Overleg. Voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst door partijen ondertekend. Het ontwerp bestemmingsplan met de bijlagen heeft ter inzage gelegen van 27 augustus t/m 7 oktober 2015. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft ook op diverse momenten brieven verstuurd naar de betrokkenen.

Het vastgestelde postzegelbestemmingsplan wordt via de Staatscourant en de gemeentepagina bekend gemaakt.

8. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

Het bestemmingsplan en de Nota Zienswijzen worden voorgelegd aan de raad ter vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper
Burgemeester

Bijlage(n)

Ontwerp postzegelbestemmingsplan - Regels

Ontwerp postzegelbestemmingsplan - Toelichting

Ontwerp postzegelbestemmingsplan - Verbeelding

Ontwerp postzegelbestemmingsplan - Bijlagen

Nota Zienswijzen

Memo aan de raad

De Raad Gooise Meren

**Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 13443,
Vaststellen postzegelbestemmingsplan - Oudere Dorp Brinklaan 15ab**

Besluit

De gemeenteraad Gooise Meren wordt gevraagd om het postzegelbestemmingsplan Oudere Dorp – Brinklaan 15ab vast te stellen.

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