

| | |
|---------------------------|---|
| Zaaknummer | 1350454 |
| Portefeuillehouder | De heer N. Schimmel, wethouder |
| Voorstel | Vaststelling bestemmingsplan Stedelijk Gebied- Albert Grootlaan 18a-b |

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De nota zienswijzen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Albert Grootlaan 18a-18b gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Inleiding

Op het perceel Albert Grootlaan 18a- 18b in Naarden bevond zich een tuinderij waarvan de exploitatie is verplaatst door de initiatiefnemer (bestaande uit de drie gezamenlijke eigenaren) naar de Meentweg 20 te Bussum, een locatie die veel geschikter is en meer mogelijkheden heeft als tuincentrum. De locatie aan de Albert Grootlaan 18AB ligt ingeklemd tussen woningbouw en wordt al enige tijd niet meer gebruikt. Het terrein maakt daardoor een wat verrommelde indruk en dreigt verder te verloederen. Dit heeft een negatief effect op de beleving en ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de directe leefomgeving. Een bedrijfsfunctie, zoals een tuincentrum, is door de ingeklemde ligging tussen woningen op deze locatie niet realistisch en ook niet gewenst. Er zijn verschillende invullingen van het terrein verkend in de loop der jaren. De wens om tot een herontwikkeling te komen is gestart in 2006. Uiteindelijk is in 2015 na overleg met de gemeente gekozen voor de voorliggende invulling en heeft het toenmalige college van B&W van de gemeente Naarden ingestemd met de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel na sloop van alle aanwezige opstallen. Dit is ook vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is van plan het nog aanwezige deel van de voormalige kassen ter plaatse te laten slopen, het terrein op te laten knappen, in te laten richten als tuin/erf en twee vrijstaande woningen te laten bouwen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Vandaar de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan dat voorziet in het benodigde planologische kader voor de gewenste ontwikkeling.

3. Beoogd effect

De voorgenomen functiewijziging past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke Gebied'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel', met aanduiding 'tuincentrum' waardoor op de locatie uitsluitend een tuincentrum mogelijk is. Om onderhavige planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

Het bestemmingsplan Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b' maakt de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op het perceel juridisch planologisch mogelijk .

4. Argumenten en onderbouwing

4.1 Wijziging bestemming wenselijk

In de bestaande planologische situatie heeft het plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'tuincentrum'. Op het plangebied ligt geen bouwvlak. Dat betekent dat op grond van het bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan zijn. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter en erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter. De bestemmingsregeling staat toe dat ter plaatse zich (opnieuw) een tuincentrum vestigt. Een dergelijk bedrijf zou op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) vallen onder de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI2008-code 4752), met milieucategorie 2 en een indicatieve hinderzone van 30 meter. Het is niet wenselijk dat zich binnen dit plangebied (opnieuw) een dergelijk bedrijf vestigt, gezien de hinder die dit meebrengt voor de omgeving. Deze hinder zal met name ontstaan als gevolg van het geluid van bedrijfsactiviteiten op de locatie en het geluid van het verkeer dat deze functie naar alle verwachting met zich meebrengt.

Om die reden is een wijziging van de huidige bedrijfs-/detailhandelsfunctie naar wonen wenselijk. Door het plangebied om te vormen naar wonen, wordt voorkomen dat zich nog ooit een tuincentrum binnen het plangebied vestigt. Dit is in planologisch opzicht een verbetering voor de directe omgeving. De twee nieuwe woningen binnen het plangebied leiden zelf gezien de aard niet of slechts zeer beperkt tot hinder. Gezien het voorgaande is de functieverandering passend binnen het gebied.

Ook qua bebouwingsstructuur moet worden gesproken van een sterke verbetering. In de voormalige situatie was het plangebied voor een groot deel bebouwd: Er stonden kassen met een totale omvang van ongeveer 1.300 m². Hiermee was een flink deel van het betreffende plangebied bebouwd. Inmiddels zijn de kassen deels gesloopt.

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van twee woningen met een oppervlak van 120 m² elk en twee bijgebouwen van beperkte omvang. Hiermee neemt in de toekomstige situatie het bebouwd oppervlak sterk af.

4.2 Toelichting op het bestemmingsplan

De navolgende milieuaspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van voorliggend plan. Op basis van onderhavig onderzoek blijkt dat ruim kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en dat verdere maatregelen niet noodzakelijk zijn. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Luchtkwaliteit

Het plan wordt, gelet op de omvang (<1.500 woningen), aangemerkt als een NIBM-project. Dit betekent dat het plan 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. In het verleden is, ten behoeve van de woonbebouwing, meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd vanwege het tijdsverloop. De conclusie is dat het onderzoek blijkt de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De aanwezige hagen aan de noordzijde blijven in stand en kennen ook een bescherming vanuit het bestemmingsplan. De woningen zullen ook zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd gaan worden door het treffen van voorzieningen voor mussen, vleermuizen. Ook zal omzichtig worden omgegaan met verlichting en tuinen zullen natuurvriendelijke elementen bevatten. Ook verharding zal met mate worden toegepast.

Externe veiligheid

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. De vereiste (beperkte) verantwoording groepsrisico is hiervoor opgenomen.

Omringende bedrijven

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Daarom is er gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van de nabije bedrijvigheid. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Verkeer / parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in twee vrijstaande woningen op ruime percelen. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het plangebied worden alle bestaande opstallen en verharding van het voormalige tuincentrum gesloopt. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen en twee bijgebouwen (garages) terug gebouwd. De nieuwe bebouwing heeft een maximale totale oppervlakte van 360 m² (hoofdbebouwing) plus 450 m² (maximaal vergunningsvrij plus erfbebouwing mogelijk binnen bestemmingsplan). In dit geval vindt er dus geen toename van het verhard oppervlak plaats van meer dan 1.000 m² en hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwateroverlast wordt binnen het terrein niet verwacht. Ondanks dat het plangebied ingesloten ligt tussen woningen, is in dit ingesloten binnengebied geen sprake van een lagere ligging, zodat er sprake is van wateroverlast bij hevige regenbuien.

De gemiddelde grondwaterstand ter plaatse van de Albert Grootlaan 18a-18b bedraagt circa 1m-maaiveld (0,28 m-NAP). Bij de uitwerking van de plannen vormt een voldoende ontwatering daarom uiteraard wel een aandachtspunt. Bij de eventuele bouw van een kelder in één van de nieuwe woningen moet de betreffende particulier zelf zorgen voor het waterdicht maken ervan.

Archeologie / cultuurhistorie

In 2011 heeft de gemeente een eigen beleidsnota archeologie vastgesteld. Bij deze beleidsnota hoort een archeologische beleidsadvieskaart en een archeologische verwachtingskaart, zie navolgende figuur. Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat voor het plangebied een zeer lage archeologische verwachting geldt. Daarnaast zijn een groot deel van de gronden in het plangebied vergraven of geëgaliseerd. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daardoor verstoord. Gezien de beperkte omvang van de bodemingrepen en het feit dat de gronden reeds verstoord zijn, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Het bestemmingsplan laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van twee woningen.

4.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b' heeft met ingang van donderdag 25 oktober 2018 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 5 december 2018) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen gaan uitgebreid in op het plan en de redenen waarom men tegen dit plan is. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en afgewogen. Dit is verwoordt in de bijgevoegde nota Zienswijzen.

De onderwerpen die in veel zienswijzen terug kwamen waren:

1. De wijziging van de huidige functie ('tuinderij' c.q. 'groene binnentuin') naar woningen is een verslechtering voor de omgeving.
2. De maatvoering van de nieuwe woningen is te fors.
3. De plannen leiden tot negatieve effecten op het grondwater.
4. De plannen leiden tot negatieve effecten op de omringende woningen (lichtinval, privacy, belemmering vrij uitzicht).
5. Er is onvoldoende ecologisch onderzoek uitgevoerd.
6. Het bodemonderzoek is uit 2009 en hiermee verouderd.
7. Het akoestisch onderzoek is niet uitgevoerd met de juiste bouwvlakken.
8. Het plan past niet binnen het woningbouwbeleid van de gemeente.
9. De burgerparticipatie is gebrekkig verlopen.
10. De plannen leiden tot een waardevermindering van de omringende woningen.
11. De bouw van de woningen kan leiden tot bouwschade bij de omringende woningen.

Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde nota zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben op navolgende punten geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassingen van de regels en de verbeelding leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp door de gemeenteraad :

- Wijziging bestemmingsplanregeling in de zin dat de gronden voor de voorgevellijn (de voorste bouwgrenzen) van de twee nieuwe woningen in de bestemming 'Tuin' worden gelegd. De bestemming 'Tuin' wordt in dit kader toegevoegd aan de regels. De beoogde locatie van de bijgebouwen blijft in de bestemming 'Wonen'.
- Wijzigen planbeschrijving in par. 2.4: abusievelijk is gesteld dat de footprint van de nieuwe woningen 180 m2 bedraagt; dit moet 120 m2 zijn (dit is hetgeen de regeling reeds vast legde en nog steeds vast legt).
- De bouwwijze van de woningen (in beide gevallen vrijstaande woningen) wordt op de verbeelding en in de regels vastgelegd met een aanduiding 'vrijstaand', hiermee is tevens het maximale aantal woningen vastgelegd op 2.
- Het behoud van de groene heggen wordt in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.
- De actuele bodemonderzoeken worden besproken en opgenomen als bijlagen.
- In de regels wordt vastgelegd dat uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan zijn ter plaatse van de beide bouwvlakken; de aanduiding 'vrijstaand' wordt op beide bouwvlakken toegevoegd op de verbeelding.
- In de regels wordt een instandhoudingsverplichting voor de heggen opgenomen.

Overige toezeggingen

- Er zal een nulmeting worden gedaan door de initiatiefnemer voor de bouwwerkzaamheden om eventuele bouwschade op de bestaande omringende woningen in beeld te brengen.

4.4 sociale woningbouw

Het voorliggende plan kent geen sociale woningbouw. Het plan beperkt zich tot twee vrijstaande woningen. Gelet op dit beperkte aantal is een boete vanwege het niet realiseren van betaalbare woningen niet aan de orde geweest. Daarnaast had het college van Naarden al in 2015 ingestemd met de voorgenomen transformatie naar twee woningen. Het plan nu nog openbreken was geen reële optie vanwege opgewekt vertrouwen en de mogelijkheid tot schadeclaims.

5. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat het mogelijk blijft om een tuincentrum te exploiteren op deze locatie of dat het perceel de huidige ietwat verrommelde staat houdt.

6. Duurzaamheid

De woningen zullen gasloos worden gebouwd worden en de mogelijkheden voor groene daken en zonnepanelen zullen worden onderzocht. De woningen zullen ook zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd gaan worden door het treffen van voorzieningen voor mussen, vleermuizen. Ook zal omzichtig worden omgegaan met verlichting en tuinen zullen natuurvriendelijke elementen bevatten. Ook verharding zal met mate worden toegepast.

7. Financiële onderbouwing

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. Afspraken over de risico's zijn vastgelegd in de planschadeovereenkomst.

8. Communicatie en participatie

De initiatienemers hebben twee informatieavonden gehouden om omwonenden te informeren. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond gehouden vanuit de gemeente. De indieners van de zienswijzen zullen op hoogte worden gebracht van de nota zienswijzen. Na het besluit van de gemeenteraad zullen zij ook daarvan op de hoogte worden gebracht evenals de bijbehorende rechtsmiddelen.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Immers de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor diegene die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
2. Verbeelding aangepast
3. Ontwerpbestemmingsplan bestaand uit toelichting, verbeelding, regels en bijlagen

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-b' met zaaknummer 1350454 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. De nota zienswijzen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Albert Grootlaan 18a-18b 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 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