

Zaaknummer	1660581
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel	Verklaring van geen bedenkingen afgeven Zwarteweg 6-8 Naarden

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De nota zienswijzen vast te stellen en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

2. Inleiding

Op 3 juli 2019 heeft u ingestemd met het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 82 appartementen op het perceel Zwarteweg 6-8 te Naarden. Het bestaande pand aan de Zwarteweg 6-8 wordt getransformeerd naar woongebouw voor starters en een deel betaalbare woningen. Het plan voldoet op een aantal punten niet aan het bestemmingsplan en om die reden was een ontwerpverklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

De afwijkingen betreffen:

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

Na het afgeven van de ontwerpverklaring heeft deze met de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerponteheffing geluidhinder ter inzage gelegen gedurende 6 weken te weten van 11 juli tot en met 21 augustus 2019. En is er inloopmoment gehouden op 24 juli 2019 van 17 tot 19 uur waarbij ambtenaren en de initiatiefnemer aanwezig waren om vragen te beantwoorden. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er 16 zienswijzen ontvangen. Er zijn 16 zienswijzen ontvangen waarvan een aantal met handtekeningenlijsten. Dit laat zien dat de buurt betrokken is. In de zienswijzen wordt aangegeven dat welke zorgen men heeft bij de voorgenomen ontwikkeling. In de nota zienswijzen is inhoudelijk op alle ingediende argumenten ingegaan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

3. Beoogd effect

Door het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het transformeren van het gebouw op het perceel Zwarteweg 6-8 te Naarden naar 60 wooneenheden in het sociale segment en 22 duurdere wooneenheden.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 Parkeren

Vooraf het parkeren vormt een grote zorg bij omwonenden. In de nota is uitgelegd hoe het plan voldoet aan de richtlijn parkeren door onder andere het realiseren van het parkeerdek met 36 parkeerplaatsen op eigen terrein en het dat parkeerdrukmetingen laten zien dat langs het spoor in de openbare ruimte plek is om een deel van het parkeren op te vangen.

1.2 Hoogte van het gebouw

Indieners geven aan dat het gebouw het hoogste gebouw uit de omgeving wordt en veel te hoog is. Het huidige gebouw is lager dan de maximale hoogte die het bestemmingsplan toelaat. Hierdoor lijkt het gebouw veel hoger te worden. De ontheffing van de hoogte is minder dan 10% van de bouwhoogte. Dat is te vergelijken met een binnenplanse ontheffing zoals benoemd in het bestemmingsplan. De invloed hiervan op de omgeving is beperkt.

1.3 Parkeervergunningen

Een aantal indieners zou graag zien dat toekomstige bewoners van de Zwartweg geen parkeervergunningen mogen aanvragen. De huidige verordening binnen Gooise Meren staat het uitsluiten van aanvragen vergunningen voor adressen niet toe. Daarbij moet bedacht worden dat de parkeervergunning slechts geldt tot 18 uur. Na 18 uur kan een ieder parkeren in de openbare ruimte.

1.4 Sociale woningen/ starters

Verschillende indieners vinden dat er teveel sociale woningen komen en dat de cohesie verdwijnt uit de buurt en dat er andere plekken zijn in de gemeente waar deze woningen moeten komen. De initiatiefnemer geeft aan dat de ervaringscijfers van andere locaties bij hun in beheer laten zien de bewoners gemiddeld 2-4 jaar blijven wonen. De beoogde bewoners kunnen juist ook wat meebrengen naar een buurt op het gebied van cohesie, levendigheid.

Op dit moment zijn er geen andere plekken of initiatieven voor dit woningtype binnen de gemeente.

1.5 Burgerparticipatie

Indieners geven aan dat zij niet betrokken zijn door middel van participatie. Het betreft hier een aanvraag om omgevingsvergunning om een bestaand pand met een woonbestemming verder te transformeren naar woningen voor starters. De gemeente vindt participatie zeer zeker van belang maar er dient wel bedacht te worden waarover participatie plaats vindt, met welk doel geparticipeerd wordt en wat het middel is dat wordt ingezet. In een geval als de voorliggende aanvraag kan participeren ook bestaan uit informeren.

De aanvrager had zich wellicht meer kunnen inspannen om de omgeving te informeren maar er zijn zeker wel contacten geweest met het direct naastgelegen pand dat de gemeenschappelijke entree deelt en Dudok wonen als eigenaar van het naast gelegen wooncomplex.

2. Definitieve verklaring

Uw raad kan nu de definitieve verklaring van geen bedenkingen af geven voor dit plan. Deze verklaring is nodig om tot vergunningverlening over te gaan.

3. Exploitatieplan

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

5. Houd rekening met en onderbouwing

Het plan voldoet aan alle wettelijke vereisten en voorziet in een woningtype waar behoefte aan is in deze gemeente. De verklaring van geen bedenkingen vormt onderdeel van de procedure en is een voorwaarde om tot vergunningverlening te komen. Als de verklaring niet wordt afgegeven kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

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 aanvraag dateert van voor deze wettelijke verplichting. De initiatiefnemer bouwt de woningen desondanks gasloos.

7. Financiële onderbouwing

Met Livingstone Tree C.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten en de planschaderisico zijn afgedekt en tevens afspraken over het parkeren zijn opgenomen en het behoud van het sociale aandeel van de woningen voor de duur van 25 jaar. Hiermee is het plan uitvoerbaar

8. Communicatie en participatie

Na het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de vergunning worden verleend. Deze wordt gepubliceerd en bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen ontvangen hier bericht over en hebben de mogelijkheid hiertegen beroep in te stellen bij de rechtbank. De vergunning treedt direct in werking.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Als de verklaring wordt afgegeven, kan op korte termijn de omgevingsvergunning worden verleend. De ontheffing geluid is verleend door het college.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

Bijlage(n)

1. Concept omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekeningen van het plan
4. overeenkomst anoniem
5. nota zienswijzen
6. onderzoek stikstof

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Verklaring van geen bedenkingen afgeven Zwarteweg 6-8 Naarden' met zaaknummer 1660581 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel artikel 2.1 lid c en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo,

Besluit

1. De nota zienswijzen vast te stellen en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven;
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