

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	27 augustus 2019
Zaaknummer	1611806
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	De heer J.Eijbersen, wethouder
Onderwerp	Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden'

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerpbestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden' ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

2. Inleiding

Het perceel aan de Het Anker 2 te Naarden is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stad Muiden' bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. In het verleden was op deze locatie het gemeentehuis van Muiden. Door een fusie op 1 januari 2016 van de gemeente Bussum, Naarden en Muiden is de ambtelijk dienst van Muiden gehuisvest in Bussum. Het gemeentehuis in Muiden is hierdoor vrijgekomen.

In 2017 is een uitvraag op de markt gezet gebaseerd op de kaders die de raad aan deze locatie had verbonden. Het belangrijkste kader was sociale woningbouw. Het plan van de Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken is daarbij geselecteerd. De selectie voor dit plan was conform het advies van de beoordelingscommissie, bestaande uit een groep omwonenden en professionals die unaniem het plan van Gooi en Omstreken als beste aangewezen hadden.

Woningbouw in het plangebied is echter niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de gewenste wijziging.

3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stad Muiden'. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en gaat nu ter inzage gedurende een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om hierop te reageren.

4. Consequenties

Door een bestemmingsplanwijziging ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Woningbouw past niet binnen deze bestemming. Voor het plangebied is een nieuwbouwproject ontwikkeld. In verband hiermee wordt alle gedateerde bebouwing op het perceel gesloopt. Het beoogde U-vormige woongebouw voorziet in 41 twee- en driekamer woningen in de sociale huursector en 1 huiskamer voor de buurt. Het woongebouw wordt op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gesitueerd. Binnen het U-vormige bouwblok worden parkeerplaatsen gerealiseerd in een groene setting.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt beschreven hoe en waarom de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

Het wijzigen van de bestemming is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Bij het ontwerp is ervan uitgegaan om een beeldbepalend en kenmerkend gebouw te maken, dat past in de omgeving. Het gebouw vormt samen met de bestaande woningen aan de Lange Gangh als ware één bouwblok. De rooilijnen worden overgenomen en er is rekening gehouden met bezonning en privacy.

In de bijlage volgt een toelichting op de inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie.

5. Communicatie en participatie

Betrokken partijen in het plangebied worden op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

6. Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wro. Na de periode van ter inzage legging wordt de juridisch-planologische procedure vervolgd. Het definitieve plan wordt, voorzien van een reactie op de eventuele ingekomen zienswijzen, aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Na vaststelling is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor diegene die een zienswijze hebben ingediend.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

BIJLAGE

De navolgende milieuaspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

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 plangebied is daarom bodem- en asbestonderzoek verricht (zie bijlage bij het bestemmingsplan). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In het plangebied of de directe omgeving komen beschermde diersoorten voor. De te slopen bebouwing biedt mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Mogelijk dient een ontheffing te worden aangevraagd. Er zijn geen redenen aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn in principe uitvoerbaar.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in een gebouw. Voor dit bestemmingsplan wordt het plaatsen van nestkasten voor de gewone-/ruige dwergvleermuis geadviseerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat de nestkasten worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Groen

De speelplek aan de zuidkant van het gebouw en het omliggende groen worden gehandhaafd. Waar mogelijk worden op het plein groen en bomen toegevoegd. Het plein en het nieuwe groen wordt ingericht met waterdoorlatende legverbanden in de bestrating van de parkeerplaatsen. Molgoten en infiltratiestroken maken het plangebied zo goed als mogelijk 'rainproof'. De woningen worden aan de binnenzijde ontsloten. De verdiepingen zijn bereikbaar via het centrale trappen-/liftenhuis. Het binnenterrein wordt volgens ontwerp tuinarchitect ingericht. Dat geldt ook voor de directe omgeving, waar groen, parkeren en bestaande bomen in het groenplan van de tuinarchitect zijn ingepast. Enkele bestaande bomen die moeten wijken worden -indien mogelijk - verplaatst naar het binnenterrein

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. Op basis van de risicokaart is gebleken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Omringende bedrijven

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante bedrijven en inrichtingen aanwezig, die van invloed zijn om het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Parkeren

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn 58 (=57,4) parkeerplaatsen noodzakelijk. Het parkeren voor de woningen (41 plaatsen) vindt grotendeels binnen de contour van het gebouw plaats. Op het plein rondom het gebouw zijn op dit moment reeds parkeerplaatsen aanwezig welke bestemd waren voor parkeren voor het gemeentehuis en voor omwonenden. Dit worden na plan realisatie 50 parkeerplaatsen, bestemd voor bezoekers van het nieuwe gebouw (17) en omwonenden (33).

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Water

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² aan de orde is watercompensatie noodzakelijk. In het plan neemt het verhard oppervlak met minder dan 1.000 m² toe.

Watercompensatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 het riool geloosd, maar afgekoppeld en geïnfilterd in de bodem.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Archeologie / cultuurhistorie

Er is een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd. In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er mogelijk archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Op basis van het booronderzoek kan het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek worden bijgesteld.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan de onderzijde van de oude bouwvoor. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20 cm gaat het om graafwerkzaamheden dieper dan 1,3 m -mv of -1,0 m NAP. Het vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleufonderzoek. Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal één vlak direct onder de oude bouwvoor. Op grond van de resultaten van het

inventariserend veldonderzoek is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst is dit aspect ook meegenomen.

Woonbeleid

In de gemeentelijke Woonvisie 2017-2025 wordt aangegeven dat 1/3 van de te realiseren woningen sociaal dient te zijn. Op de locatie gemeentehuis Muiden zijn in de Woonvisie Gooise Meren voorzag het schetsplan in 35 sociale huurwoningen. De kleinere betaalbare woningen in het plangebied, die bovendien op een duurzame wijze worden gerealiseerd, passen zodoende binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. In de doorontwikkeling van plan is het aantal te realiseren woningen verhoogd naar 41, plus 1 woonkamer voor de buurt. Mocht de woonkamer geen succes worden dan kan deze getransformeerd worden naar een extra woning. Hierin is voorzien in de regels van het bestemmingsplan.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai. Het betreft het geluid veroorzaakt door verkeer op de volgens de Wet geluidhinder wegen. Ten gevolge van de A1 zullen zes woningen een hogere geluidbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder.

Omdat maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, is voor de gevels van de woningen een hogere waarde aangevraagd. Omdat de Wet geluidhinder is gekoppeld, dient het ontwerpbesluit hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan.