

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	16 november 2021
Zaaknummer	2317812
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Onderwerp	Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden'.

1. Kennisnemen van

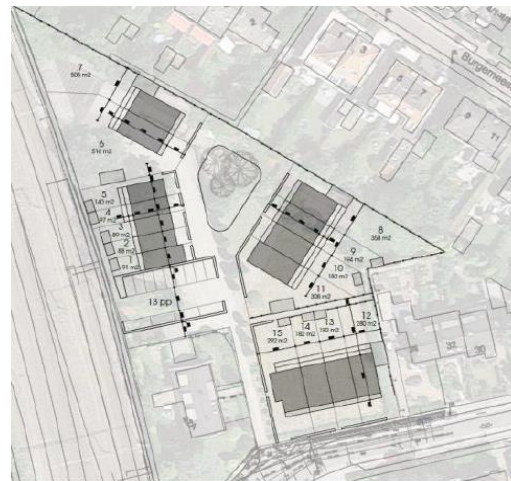
Het besluit van het college van B&W om het ontwerp bestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden' voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

2. Inleiding

Aan de Comeniuslaan in Naarden ligt een perceel waar voorheen een tuincentrum was gevestigd. Het tuincentrum is al jaren geleden gestopt met haar activiteiten. De bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt. Het plangebied grenst direct aan de spoorlijn Weesp – Hilversum (Amersfoort – Amsterdam) en ligt op enkele honderden meters ten noorden van het station Naarden – Bussum. Het perceel is aangekocht door een projectontwikkelaar (Ten Brinke Vastgoedontwikkeling) die het plan heeft opgevat om hier woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In opdracht van de initiatiefnemer is een concept ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. De bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De stukken zijn ambtelijk beoordeeld en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om in procedure te worden gebracht.

3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Gelet hierop is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

4. Consequenties

Het bouwplan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving

Gelet op de ligging en de omvang van het perceel is het niet waarschijnlijk dat hier nog een goed functionerend tuincentrum kan komen. De vestiging van een tuincentrum op deze plek is bovendien niet per se een gewenste ontwikkeling, nu de omgeving zich kenmerkt door de woonfunctie. Een herontwikkeling van het terrein met woningen ligt meer voor de hand en geeft in planologisch en stedenbouwkundig opzicht een zinvolle nieuwe invulling aan het perceel. De herontwikkeling voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Qua architectuur zal worden aangesloten bij de architectuur in de omgeving. Door een blok rijenwoningen op de Comeniuslaan te oriënteren wordt de straatwand ter plaatse stedenbouwkundig afgerond. De huidige inrit blijft behouden en wordt verbeterd. Dit wordt de ontsluiting van de overige blokjes die worden gesitueerd aan een hofje.

Het programma is getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Uit de berekeningen blijkt dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het woningbouwplan voldoet niet aan de verplichting om minimaal 1/3 sociale huurwoningen te realiseren

Hiermee voldoet het programma niet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat de realisatie van het aandeel 1/3 betaalbare woningen in het bouwplan financieel niet haalbaar is. Op grond van de Compensatieregeling betaalbare woningen hebben wij besloten om af te wijken van deze voorwaarde. In dat geval moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoning binnen het woningbouwprogramma. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 15 woningen. Deze worden alle gebouwd in de vrije sector. In dit geval moeten 5 sociale huurwoningen worden gecompenseerd. Het gaat om een bedrag van $5 \times \text{€ } 75.000,- = \text{€ } 375.000,-$. De afspraken over de financiële compensatie zijn vastgelegd in de planschade- en realisatieovereenkomst.

5. Communicatie en participatie

Wij hebben de initiatiefnemer de opdracht gegeven om de omgeving te informeren over het plan. De ontwikkelaar heeft dit goed opgepakt. In maart heeft de ontwikkelaar aan de bewoners van 39 adressen (aan de Comeniuslaan en de Burgemeester van Hasseltlaan) een informatiebrief gestuurd. In deze brief werd ook verwezen naar de projectwebsite (www.decomenius-naarden.nl). De omwonenden is gevraagd om via de website hun opmerkingen, vragen, wensen en suggesties

kenbaar te maken. In totaal hebben 25 omwonenden gereageerd op de plannen. Het merendeel van de reacties is enthousiast. Vragen hebben vooral betrekking op de planning en zaken als erfafscheidingen.

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het Gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

6. Vervolg

De procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wro wordt doorlopen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden door de raad betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester