

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd.
Zaaknummer	Z.82361
Raadsvergadering	24 oktober 2024
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 17 oktober 2024
Gewijzigd voorstel	nee
Portefeuillehouder	Wethouder E.L. Kruijt
Domein	Omgeving
Team	Beleid & Ontwikkeling
Bijlagen	Stukken Vvgb Kastanjelaan
Datum	24 september 2024
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning voor de realisering van 24 wooneenheden aan de Kastanjelaan 1 t/m 15 te Nederhorst den Berg
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: 1. In te stemmen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van 24 wooneenheden aan de Kastanjelaan 1 t/m 15 te Nederhorst den Berg; 2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het indienen van zienswijzen en deze voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.	

1. Inleiding

Op 23 juli 2023 is door woningbouwvereniging De Alliantie een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 16 sociale appartementen voor senioren en 8 sociale woningen aan de Kastanjelaan te Nederhorst den Berg. De nieuwbouw is noodzakelijk geworden omdat de huidige woningen in slechte bouwkundige staat verkeren als gevolg van betonrot. Herstel is niet mogelijk of alleen tegen zeer hoge kosten. Op basis hiervan heeft aanvrager besloten de betreffende 15 woningen te slopen en nieuw te bouwen. Ten opzichte van de bestaande situatie komen er negen sociale woningen extra. De woningen zijn bedoeld voor senioren uit Nederhorst den Berg.

In de nieuwe situatie worden aan beide zijden van de Kastanjelaan nieuwe wooneenheden ontwikkeld. Aan de noordzijde zal een gebouw van 2 lagen met kap met daarin 16 appartementen worden gerealiseerd. Aan de achterzijde worden de galerijen met de entrees gemaakt. Aan de zonnige zuidzijde bevinden zich de balkons. Aan de overkant van de straat worden 8 grondgebonden woningen gebouwd. De woningen krijgen beschikking over een ruime achtertuin aan de zonnige zijde. De huidige voortuinen zullen, deels, plaats maken voor steekvakken voor het parkeren. Hierdoor kan de extra vraag naar parkeerplekken ruim worden opgevangen. Tussen de parkeervakken is voldoende ruimte voor bomen.

Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden nog de regels zoals deze golden voor 1 januari 2024. Meer sociale en kwalitatief betere woningen zijn wenselijk, maar niet haalbaar binnen het bestemmingsplan. Dit komt doordat er gestapeld gebouwd wordt en omdat het appartementengebouw iets naar achteren is gezet ten opzichte van het in het bestemmingsplan

aangegeven bouwblok om ruimte te maken voor parkeerplaatsen. Om de bouw toch te kunnen realisering moet de uitgebreide omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo worden toegepast.

Bij gebruikmaking van deze procedure moet onderbouwd worden dat de



Figuur 1 Stedenbouwkundige situatie

omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing wordt nader ingegaan op de aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening en het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Communicatie en participatie

Op verschillende momenten in de plan ontwikkeling heeft de woningbouwvereniging overleg gehad met bewoners en omwonenden. Met huurders is een klankbordgroep ingesteld. Deze groep is betrokken bij het opstellen van het Sociaal Plan. Er zijn verschillende informatie avonden gehouden en presentaties gegeven voor de klankbordgroepsleden, belangstellenden en omwonenden. Ook zijn er met de huurders keukentafelgesprekken gevoerd. Waar mogelijk is het plan gewijzigd ten behoeve van de wensen van omwonenden.

2. Argumenten

1.1 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

De huidige woningen zijn als gevolg van bouwtechnische gebreken op termijn niet houdbaar. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt zijn de woningen niet te handhaven. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de hedendaagse normen en woonwensen. De voorgestelde bebouwing voldoet aan de eisen van welstand. De voorliggende procedure is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij getoetst is aan de geldende wet- en regelgeving en de ruimtelijk relevante onderdelen.

1.2 De druk op de sociale woningmarkt is groot.

De realisatie van deze grondgebonden woningen en appartementen komt tegemoet aan de vraag naar sociale woningen in Nederhorst den Berg.

1.3 Ontheffing Wet natuurbescherming is verleend

Voor de sloop en nieuwbouw zijn ingrepen noodzakelijk die de effect zullen hebben op de aanwezige flora en fauna. Daartoe heeft het bevoegde orgaan ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming. Voorts heeft het bevoegde gezag initiatiefnemer verplicht mitigerende maatregelen te nemen.

1.4. Het extra verkeer kan veilig worden opgevangen in de omliggende straten.

Op basis van de kerncijfers van de CROW publicatie 381 zal ten gevolge van de nieuwbouw het aantal verkeersbewegingen van motorvoertuigen per etmaal toenemen van 80-92,8 mvt/etmaal tot 99 tot 118 mvt/etmaal. Deze toename is, gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied, verantwoord en zal niet leiden problemen met de verkeersafwikkeling.

1.5 Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Ten aanzien van parkeren gelden de normen uit de “Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren”. Deze beleidsregel is door middel van het paraplubestemmingsplan parkeren geldend voor het onderhavige project. De parkeerbehoefte voor deze woningen is 28 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 33 parkeerplaatsen. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de behoefte.

1.6 Het plan voldoet aan de woonvisie

In de regio en de gemeente is er vooral behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens. De gemeente wil extra aandacht voor de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. Met dit plan geeft de gemeente de mogelijkheid voor verhuizing aan een deel van senioren die gelijkvloers willen wonen. De appartementen zijn ca. 62 m² en hebben twee slaapkamers. Dit is voor de groep senioren die in Nederhorst den Berg vanuit een sociale grondgebonden woning willen verhuizen een aantrekkelijk alternatief. Het plan voldoet aan de doelstellingen van de woonvisie.

1.7 Met de huidige bewoners zijn afspraken gemaakt

Met de huidige bewoners van de te slopen woningen zijn afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het Sociaal Plan en gaan over herhuisvesting, eventuele terugkeer naar de nieuwbouw, financiële regelingen en participatie en communicatie.

1.8 Het plan is op onderdelen aangepast naar aanleiding van participatie

Vanwege zorgen van omwonenden over de bestaande parkeerdruk zijn er 2 parkeerplaatsen extra in het plan opgenomen. Ook zijn er aan de achterzijde van dit gebouw een aantal extra bomen gepland en is het hekwerk van de galerijen iets verhoogd en minder transparant gemaakt om de privacy van omwonenden te verbeteren. Verder zijn aan de kopgevel 3 ramen vervallen, de overige kopgevel ramen geven geen inkijk, ook vanwege de privacy.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend

Er blijft altijd de mogelijkheid, dat ondanks de participatie, er zienswijzen worden ingediend.

4. Financiële consequenties

Geen. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Voor de planontwikkeling is een voorovereenkomst en nadien een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. De aanleg van de parkeerplaatsen wordt door de woningbouwvereniging betaald en gecombineerd met de reeds geplande herinrichting van de straat.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

De ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning voor de duur van zes weken ter inzage te leggen. De instemming van de raad onder beslispoint 1 wordt gevraagd omdat ook het ontwerp besluit bij de stukken ter inzage dient te worden gelegd. Indien er zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend zullen deze worden afgewogen en op de gebruikelijke wijze door u aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Besluitvorming over de definitieve vvgb kan dan plaatsvinden, eveneens door de raad.

6. Duurzaamheidsaspecten

Er wordt waar mogelijk rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De nieuwe woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie. Hiermee zijn de woningen ten opzichte van de huidige woningen aanzienlijk duurzamer.

7. Voorgaande besluitvorming

n.v.t.

8. Standpunt commissies (en derden)

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

drs. E.L. Ruizeveld de Winter

drs. M.L. Verheijen

Bijlagen:

Kastanjelaan advies welstand

Ruimtelijke onderbouwing Kastanjelaan

Kastanjelaan FenF Ontheffing

Correctieblad ruimtelijke onderbouwing



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 oktober 2024

Gelet op

B E S L U I T

1. In te stemmen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van 24 wooneenheden aan de Kastanjelaan 1 t/m 15 te Nederhorst den Berg;
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het indienen van zienswijzen en deze voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 september 2024

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. E.B. Hörchner

drs. M.L. Verheijen

Afschriften van dit besluit naar: