

Zaaknummer	503588
Portefeuillehouder	de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel	Vaststellen bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden'

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden' vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113 b, Naarden' inclusief bijbehorende toelichting en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNHuizerstrwg113b-VA01 , ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te laten stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan biedt de basis voor de bouw van 30 woningen.

3. Inleiding

Voor u ligt het vast te stellen bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden'. Aan de Huizerstraatweg 113b is op dit moment een (gesloten) tuincentrum gevestigd, genaamd Tuincentrum van der Roest. Het voornemen is de bestaande gebouwen te slopen en hiervoor in de plaats 30 woningen te realiseren. Om de herontwikkeling aan de Huizerstraatweg 113b in Naarden planologisch op een juiste wijze te regelen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In 2012 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden alsmede de stichting De Limieten middels huisbezoeken geïnformeerd over de plannen. Daarna is in april 2015 een algemene informatieavond gehouden voor de omgeving in een kantoorpand aan de Huizerstraatweg (pand Newomij), waar ook de gemeente was uitgenodigd. De voormalig projectleider van de gemeente was die avond als toehoorder aanwezig. Vervolgens heeft initiatiefnemer in juli 2018 en daarna in februari 2019 wederom twee informatieavonden georganiseerd in Brasserie Bel Ami in Bussum, waarbij de gemeente eveneens aanwezig was. Tijdens deze avonden zijn de plannen volledig toegelicht aan de omgeving en zijn de vragen van de buurtbewoners beantwoord.

In 2017 zijn de eerste afspraken gemaakt met initiatiefnemer over het destijds ingediende plan. Dit plan voorzag enkel in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer heeft vervolgens, zonder daartoe verplicht te zijn,

meegewerkt en zijn plannen aangepast om tegemoet te komen aan de nieuwe woonvisie. Het plan bestaat nu uit 2 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen, 4 aaneengebouwde woningen in de categorie middenduur en 6 sociale huur woningen.

In de Woonvisie 2017-2025 is bepaald dat Tuincentrum van der Roest een 'zacht' plan is (p. 35 van de Woonvisie 2017-2025). Bestaande plannen, die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld ten tijde van de vaststelling van de woonvisie, ook wel zachte plannen genoemd, zijn geanalyseerd en waar mogelijk zijn met initiatiefnemers afspraken gemaakt over een groter aandeel sociaal. Er hoeft echter niet voldaan te worden aan het uitgangspunt dat 1/3 van het woningbouwplan betaalbaar moet zijn (sociale huurwoningen). Dit uitgangspunt geldt alleen voor toekomstige, nieuwbouwplannen, die niet zijn opgenomen in de Woonvisie 2017-2025 als een 'zacht plan' (p. 33 van de Woonvisie 2017-2025).

Verder is in opdracht van de gemeente Gooise Meren is een onderzoek uitgevoerd naar de emissies voor de geur- en smaakstoffenfabriek Givaudan aan de Huizerstraatweg in relatie tot onderhavig woningbouwplan. Uit het geurrapport d.d. 18 januari 2023 van M&A Omgeving BV blijkt dat woningbouw nabij het bedrijf Givaudan mogelijk is.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende planologisch regime. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde wijziging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied - Huizerstraatweg 113b, Naarden', met het planidentificatienummer NL.IMRO.1942.BPNHuizerstrwg113b-ON01, heeft tezamen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 21 augustus 2020 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tot en met 1 oktober 2020 konden tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

De ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg (zie bijlagen). De ingediende zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Aan de voormalige bosbestemming wordt de bestemming tuin met landschappelijke waarden toegekend en de zonegrens industrielawaai zal in de verbeelding worden opgenomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een KLIC-melding gedaan en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de paragraaf 'kabels en leidingen'. Daarnaast zijn er passages opgenomen over De Lunet, Givaudan en de brancherichtlijn 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Ook is er een paragraaf toegevoegd

waarin wordt getoetst aan de Regionale Afspraken stedelijke ontwikkeling Gooi en Vecht.

2.1 De realisatie van woningen draagt bij aan de prioriteiten gesteld in de 'woonvisie Gooise Meren'.

Eén van de prioriteiten van de 'woonvisie Gooise Meren' is het uitbreiden van de woningvoorraad. Door onderhavig bestemmingsplan worden 30 woningen gerealiseerd. Dit draagt dus bij aan de prioriteiten gesteld in de 'woonvisie Gooise Meren'.

2.2 Qua architectuur zijn de toekomstige woningen passend in het gebied.

Het plan voorziet in de sanering van het tuincentrum en het maken van ruimte voor woningbouw. De woningbouw zal goed aansluiten bij het welstandsgebied 'bosgebied'. Het toekomstige gebied zal hierdoor goed aansluiten bij de omliggende gebieden.

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

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bouw van de 30 woningen passend is binnen de beleidskaders op alle niveaus. Daarnaast wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan onderbouwd dat de omgevingsaspecten (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, waterhuishouding, etc.) geen belemmering voor het plan vormen. Hieruit volgt dus dat het wijzigen van de bestemmingen niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het kostenverhaal voor onderhavige ontwikkeling is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Derhalve is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, onderdeel a, van de Wro.

6. Houd rekening met en onderbouwing

-

7. Duurzaamheid

De gemeente Gooise Meren streeft naar duurzame ontwikkelingen. Het voorgenomen plan voldoet aan het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid. Er is oog voor energie en milieu en in het kader van klimaatadaptatie wordt gebruik gemaakt van duurzame en herbruikbare

materialen. Er zullen verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, waarvan de nadere uitwerking plaats heeft buiten het kader van de ruimtelijke procedure. Op hoofdlijnen kunnen wel al enkele maatregelen omschreven worden. Zo worden de gebouwen conform het Bouwbesluit zonder gas of als BENG (bijna energieneutraal gebouw) gerealiseerd. Verder zal ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen.

8. Financiële onderbouwing

Er zijn anterieure afspraken gemaakt waarbij de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage levert voor het bestemmingsplan.

9. Communicatie en participatie

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.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. 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,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

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

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden; 2. Regels bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden; 3. Verbeelding bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden; 4. Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden'' met zaaknummer 503588 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113b, Naarden' vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Huizerstraatweg 113 b, Naarden' inclusief bijbehorende toelichting en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNHuizerstrwg113b-VA01 , ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te laten stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op 12 juli 2023

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde