

Zaaknummer 872794
Portefeuillehouder De heer H. Bellaart, wethouder
Voorstel Vaststelling bestemmingsplan Het Nieuwe Raadhuis

Aan de raad,

1. Beslispunten:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan “Het Nieuwe Raadhuis Bussum” met identificatienummer NL.IMRO.1942.raadhuis-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

2. Maatschappelijk effect

Gooise Meren biedt passende woonruimte. Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van het café ‘Het Raedthuys’ met een bovenwoning in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het zal bestaan uit 14 woningen, 10 sociale huurwoningen en 4 dure woningen, allen appartementen. De 10 sociale huurwoningen zullen worden overgenomen door Dudok Wonen.

3. Inleiding

Voor de locatie geldt nu het bestemmingsplan “Oudere Dorp” zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Bussum op 18 maart 2010. De nieuwe ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging moet daarom plaatsvinden om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan met bijbehorende (milieu)onderzoeken voorziet hierin.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het bestemmingsplan maakt voorgestelde herontwikkeling mogelijk.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Nieuwe Raadhuis’ heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage geleden. Gedurende de periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. In de ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot een wijziging van het bestemmingsplan. Op grond van nieuwe gegevens en

inzichten die los staan van zienswijzen was het wenselijk om het bestemmingsplan ambtshalve op enkele onderdelen te wijzigingen. De wijzigingen staan ook in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' beschreven.

N.a.v. de zienswijzen is er nog een extra bezonningsstudie gedaan en is er gekeken naar een oplossing voor parkeren. Daarnaast is het bouwvlak iets bijgesteld op het laatste ontwerp van het gebouw en is ook de overname van gemeentegrond exact bepaald en definitief overeengekomen (zie onder 6.1).

2.1. Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien

Binnen de vigerende bestemming 'Gemengd 2' van het bestemmingsplan "Oudere Dorp" is het realiseren van het bouwplan niet mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd 2' is het voormalig café met boven woning geregeld. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist om de beoogde woonbestemming vast te leggen en daarmee het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit zorgt voor een passende bestemming, vergelijkbaar met de naastgelegen bebouwing. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

2.2. Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, stikstof en geur), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. In verband met het verkeerslawaaï zijn wel hogere waarden vastgesteld. De AERIUS berekening stikstofdepositie komt voor dit plan op 0 uit.

2.3. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Voor de locatie is het "Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren" van toepassing. Hiermee is geregeld dat de omgevingsvergunningen worden getoetst aan de vigerende gemeentelijke parkeernormen. Er is op basis van de parkeernormen een behoefte aan drie extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. De drie extra parkeerplaatsen kunnen binnen de capaciteit van het bestaande openbaar gebied worden gevonden. Daarbij rekening houdend met een maximale acceptabele loopafstand van 300 m. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is er toch besloten een fysieke oplossing voor de parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Daarom worden er nu langs de Landstraat drie extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd voordat de oplevering van de woningen plaatsvindt. Dit gebeurt op kosten van initiatiefnemers en ter zekerstelling hiervan is dit ook privaatrechtelijk overeengekomen. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen.

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

Door onderhavig bestemmingsplan worden 13 woningen toegevoegd aan de voorraad. Tien van deze woningen worden sociale huurwoningen. Dit draagt bij aan de prioriteit zoals opgenomen in de 'Woonvisie Gooise Meren', namelijk het uitbreiden van de woningvoorraad.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In dit geval is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten (zie ook toelichting onder punt 8) waarin wederzijds afspraken zijn vastgelegd waarmee het kostenverhaal is vastgelegd.

6. Houd rekening met en onderbouwing

6.1 Om het bouwplan mogelijk te wordt er grond van de gemeente aangekocht.

Het betreft grond voor het huidige pand dat o.a. nodig is om het nieuwe gebouw op te realiseren. De grondaankoop betreft 38 m² dat nu in gebruik is als stoep/terras. Hiervoor is een aparte koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

6.2 Om het bouwplan mogelijk te maken zijn hogere waarden vastgesteld.

Een woning betreft een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Ten gevolge van het wegverkeer zullen de woningen een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in artikel 4.9 Besluit geluidhinder. Daarom is door de OFGV een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het besluit zijn geen zienswijzen ingebracht en daarom is het besluit nu namens het college vastgesteld door de OFGV.

6.3 Het bouwplan voorziet in meer sociale huurwoningen dan onze eis van 1/3^{de} en kan daarom in aanmerking komen voor subsidie conform de Compensatieregeling.

Er worden vijf sociale huurwoningen meer gerealiseerd dan de eis van een derde sociaal vanuit de woonvisie. Voor de extra woningen kan FH Raedthuys B.V. in aanmerking komen voor een subsidie conform de Compensatieregeling betaalbare woningen 2020 indien de grondexploitatie negatief sluit. Deze subsidie bedraagt maximaal €25.000 per sociale huurwoning en daarmee in totaal maximaal €125.000. Er wordt slechts subsidie verleend als het saldo van het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen op het moment van de aanvraag toereikend is. FH Raedthuys B.V. zal deze subsidie aanvragen als sprake is van een in werking getreden

omgevingsvergunning. Op dat moment zal de toets plaatsvinden op de Grondexploitatie en het saldo van het Stimuleringsfonds, mocht dit voldoen dan wordt overgegaan tot uitbetaling.

6.4 Een bouwplan van meer dan 11 woningen maakt inmiddels permanent deel uit van de Crisis- en herstelwet (Chw).

Hierdoor geldt automatisch de procedurele versnelling die is opgenomen in de Chw. Dit is vooral van belang als er beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Het indienen van een pro forma beroepschrift is dan niet mogelijk, beroepsgronden mogen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld en de Raad van State doet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

7. Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de regels conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit), waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot duurzaamheid (zoals de Bijna Energie Neutrale Gebouwen - BENG). Hieruit volgt onder meer dat de woningen gasloos worden opgeleverd. Het plan zal ook gaan voldoen aan de uitgangspunten zoals vastgelegd op de website: <http://duurzaambouwen.gooisemer.nl/>

8. Financiële onderbouwing

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Er wordt daarmee toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro waardoor in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente (de initiatiefnemer heeft zelf afspraken met Dudok wonen over de afname van de sociale huurwoningen). In een allonge is ook de realisatie van drie openbare parkeerplaatsen langs de Landstraat vastgelegd.

9. Communicatie en participatie

Het initiatief is door de ontwikkelaar aan omwonenden en andere belangstellenden in twee bijeenkomsten uiteen gezet. Een verslag hiervan is opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Opmerkingen gemaakt tijdens deze bijeenkomsten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan voor zover deze daarop betrekking hadden. Andere zaken zullen in de verdere planuitwerking worden meegenomen. Raadsleden waren als toehoorder bij deze avonden uitgenodigd en aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan is op de website van de gemeente en in het digitale Gemeenteblad gepubliceerd. Alle stukken zijn ook fysiek op het gemeentehuis ter inzage gelegd. U bent hiervan op de hoogte gesteld door middel van een raadsmededeling.

Zoals aangeven zijn de zienswijzen die zijn ontvangen n.a.v. de ter inzage verwerkt in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze beantwoording zal ook aan de indieners van de zienswijzen worden toegezonden. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld (zie onder 6.4)

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. (de geldige documenten die via ruimtelijkplannen.nl zijn gepubliceerd worden ook overgenomen op DSO/regels op de kaart). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden 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

Bijlage(n) *

1. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
2. bestemmingsplan "Het nieuwe Raadhuis Bussum"

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Het Nieuwe Raadhuis' met zaaknummer 872794 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

- 2.** Het bestemmingsplan “Het Nieuwe Raadhuis Bussum” met identificatienummer NL.IMRO.1942.raadhuis-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan;
- 3.** Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare 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