Gemeente Blaricum

# VOORSTEL BLARICUM

| | | |
|---|---|---|
| **Raadsvoorstel nummer** | : | 2017-49 |
| **BABS nummer** | : | 14665 |
| **Raadsvergadering d.d.** | : | 26-09-2017 |
| **Rondetafelgesprek d.d.** | : | 12-09-2017 |
| **Presidium d.d.** | : | 04-09-2017 |
| **Portefeuillehouder** | : | E.J.M. Boersen-de Jong (Blaricum) |
| **Voorbereid door** | : | Huub de Jong, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 164 |

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp** | : | Herontwikkeling terrein voormalige brandweerkazerne |
| **Voorstel** | : | 1. Een verklaring van geen bedenking te geven voor het bouwplan voor de realisatie 7 sociale huurwoningen aan de Verbindingsweg 13<br>2. De 15e begrotingswijzging vast te stellen. |

## Bijlagen

Voorstel: Voorstel_14665.doc

| **Waarom ligt het voorstel nu voor?** |
| --- |
| Voor het terrein van de voormalige brandweerkazerne aan de Verbindingsweg zijn plannen ontwikkeld voor de realisatie van 7 sociale huurwoningen voor senioren. Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenking nodig van de gemeenteraad. |

| **Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?** |
| --- |
| Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 7 sociale huurwoningen voor senioren, bestaande uit een blokje van 4 woningen en een blokje van 3 woningen die haaks op de Verbindingsweg staan. |

*Verkaveling*

Het plan is geïnspireerd op het agrarische verleden van de gemeente en kan worden gezien als een boerderij met daarachter een agrarische schuur. De boerderij bestaat uit 1 woonlaag met kap (max. hoogte 8,90 meter). De schuur heeft naast de woonlaag op de begane grond, op de verdieping aan één zijde een hoge goot en aan de andere zijde een lage goot (max. hoogte 8,42 meter). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief over het plan geadviseerd.

Ten behoeve van het plan en de afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van het bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het beleid van het rijk, provincie en gemeente alsmede op diverse milieuaspecten zoals ecologie, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid alsmede op verkeer, parkeren, bomen en archeologie.

In het bomenonderzoek wordt geconcludeerd dat er 3 bomen voor het plan moeten wijken. Het betreft een Zuil Eik, een Den en een Prunus. In het advies wordt aangegeven, dat de Zuil Eik mogelijk verplaatst kan worden. Aangezien dit echter een voorbereiding van de boom vergt van ongeveer 3 jaar, is verplaatsing geen optie. Aan de noordzijde van het gebied staat een rij Zuil Eiken. Deze Eiken kunnen behouden blijven. Wel staan de bomen (te) dicht bij elkaar en de bomen concurreren met elkaar zowel boven als onder de grond. Aanbevolen wordt om de bomen te dunnen zodat de overblijvende bomen de kans krijgen om uit te groeien tot imposante volwassen bomen.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Daarom is er een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De hoge verwachtingswaarde wordt in het booronderzoek bevestigd. Er wordt daarom voor het gebied nog nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bouw van de woningen kan pas starten als het nadere onderzoek is afgerond (september-oktober 2017).

In de Quick scan beschermde planten- en diersoorten wordt geconcludeerd dat de sloop van het gebouw negatieve gevolgen kan hebben op vleermuizen. Op grond hiervan is opdracht gegeven voor een gerichte veldinventarisatie naar vleermuizen.. Als dit onderzoek is afgerond (oktober 2017) kan worden bepaald of er ontheffing nodig is van de Wet natuurbescherming.

Het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van ons college. Om deze procedure te starten is wel een verklaring van geen bedenking nodig van uw raad.

Wij stellen u dan ook voor om een verklaring van geen bedenking af te geven conform artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Eventueel ingediende zienswijzen worden door ons college afgedaan.

**Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?**

Met woningcorporatie Gooi- en Omstreken is overleg gevoerd. De omwonenden zijn op 31 augustus jl. over het plan geïnformeerd.

**Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?**

Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bestemmingsplan Dorp.

**Wat is het duurzaamheidaspect van dit voorstel?**

De plannen voorzien in de duurzame huisvesting van senioren. De woningen zullen zeer duurzaam worden gebouwd (verhoogde dakisolatie, zonnepanelen, triple glas en Co2 gestuurd).

**Wie zijn belanghebbenden en wat voor gevolgen heeft het voorstel voor hen?**

Woningbouwvereniging Gooi- en Omstreken is belanghebbende alsmede de omwonenden en de school. Op basis van richtlijnen van de CROW zullen 7 sociale huurwoningen voor senioren ca. 40 autobewegingen per etmaal opleveren. Ten opzichte van het huidige gebruikt betekent dat een beperkte toename, welke nauwelijks invloed zal hebben op de omgeving. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen aangelegd en zal het plan geen negatieve gevolgen hebben voor de parkeercapaciteit in de omgeving.

**Welke relatie heeft dit voorstel met de BEL-gemeenten en de BEL Combinatie?**

N.v.t.

**Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?**

De gronden voor de bouw van de woningen worden aan de woningbouwvereniging verkocht. De

overeengekomen grondprijs bedraagt € 25.000 ex. overdrachtsbelasting per woning. Verder is afgesproken, dat de gemeente de kosten van de sloop van de brandweerkazerne (€ 20.000), de verplaatsing van de alarmeringsmast (€ 25.000) en kosten ruimtelijke onderbouwing incl. diverse (milieu)onderzoeken (€ 30.000) voor haar rekening neemt. De netto opbrengst van de grondverkoop bedraagt zodoende € 100.000. Deze opbrengst wordt ten gunste van de exploitatie gebracht (algemene reserve). Voorgesteld wordt in te stemmen met de 15e begrotingswijziging.

**Wat zijn alternatieven voor het voorstel en de consequenties hiervan?**

Bij de start van het project is bezien of het projectgebied groter kon zijn dan alleen het terrein van de voormalige brandweerkazerne en daarom is overleg gevoerd met de eigenaar van het naastgelegen bedrijf. De eigenaar heeft echter te kennen gegeven, zijn bedrijf voort te willen zetten.

**Wat zijn de juridische consequenties van het voorstel?**

Als u een verklaring van geen bedenking afgeeft, wordt het plan voor 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken. Met in achtneming van eventuele zienswijzen kan vervolgens ons college besluiten om de omgevingsvergunning al dan niet te verlenen.

**Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?**

Voorafgaande aan de RTG en raadsvergadering is er voor omwonenden een informatie-avond gehouden. De terinzagelegging van het bouwplan en ruimtelijke onderbouwing wordt daarnaast bekend gemaakt in www.overheid.nl, de Staatscourant en aanvullend in Hei en Wei.

Het plan zal ook worden opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan Dorp.

**Welke afspraken maken we over de communicatie en rapportage?**

Zie hierboven. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd.