Bijlage 1 Ruimtelijke Structuurvisie 2008-2023 ingetrokken

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2011 besloten om Bijlage 1 van de Ruimtelijke structuurvisie 2008-2023 in te trekken. Bijlage 1 bevatte randvoorwaarden ten aanzien van het bouwen van c.q. het omzetten van villa's naar appartementen in afwijking van het bestemmingsplan.

Door intrekking van de bijlage zullen verzoeken om appartementen te bouwen zeer terughoudend worden beoordeeld, waarbij het principe, nee tenzij geldt. De bouw van appartementen strijdig met het bestemmingsplan is alleen mogelijk als onder meer de bouw van appartementen ruimtelijk verantwoord is en een bijzondere meerwaarde heeft ten opzichte van de situatie zonder appartementen. Ook dient er sprake te zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en het appartement mag geen onevenredige afbreuk doen aan de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de aanwezige natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In situaties waar al veel bebouwing aanwezig is of bij beëindiging van bedrijven en sloop van bedrijfsgebouwen, is de bouw van appartementen over het algemeen eerder aanvaardbaar dan indien woningen tot appartementen worden omgebouwd.

Het raadsbesluit (2011/40), dat op 27 oktober 2011 in werking is getreden, ligt met ingang van 21 november 2011 zes weken ter inzage bij de balie Bouwen en vergunningen in het kantoor van de BEL Combinatie aan de Zuidersingel 5 te Eemnes. De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 8.30 – 12.30 uur. Tegen het besluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Gemeente Laren

RAADSVOORSTEL nr. 2011/59

De Gemeenteraad van Laren

Onderwerp	:**Intrekken bijlage 1 Structuurvisie**
Raadsvergadering d.d.	:26 oktober 2011 (agendapunt 6.4)
Behandeling in	:cie. R&I d.d. 18 oktober 2011 (agendapunt 5.2)
Portefeuillehouder	:E.J. de Jong
Voorbereid door	:mr. H.J.M. de Jong en drs. G.H. Veerman

Laren, 20 september 2011

WAT IS HET VOORSTEL?

Bijlage 1 van de Structuurvisie intrekken.

WAAROM LEGT HET COLLEGE DIT VOORSTEL NU VOOR AAN DE RAAD?

25 juni 2008 heeft uw raad de Structuurvisie Laren 2008-2023 vastgesteld. Aan deze structuurvisie is een bijlage toegevoegd. Vanuit verschillende raadsfracties bestaat de wens om deze bijlage in te trekken.

WAAR GAAT HET VOORSTEL OVER EN WAT IS DE DOELSTELLING EN HET BEOOGD EFFECT?

Bijlage 1 bevat randvoorwaarden ten aanzien van het bouwen van c.q. het omzetten van villa's naar appartementen in afwijking van het bestemmingsplan. Deze bijlage is voor meerdere uitleg vatbaar en derhalve onduidelijk. Hiernaast zijn wij van mening, dat het bouwen van appartementen in het buiten de kern vaak tot te grote verstening leidt.

Door intrekking van de bijlage 1 zullen verzoeken om appartementen te bouwen van geval tot geval beoordeeld worden. Hierbij geldt het principe, nee tenzij. Wij willen de bouw van appartementen alleen toestaan (strijdig met het bestemmingsplan) als de bouw van appartementen ruimtelijk verantwoord is en een duidelijke meerwaarde heeft ten opzichte van de situatie zonder appartementen. Er dient sprake te zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en het appartement mag geen onevenredige afbreuk doen aan de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de aanwezige natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In situaties waar al veel bebouwing aanwezig is of bij beëindiging van bedrijven en sloop van bedrijfsgebouwen, is de bouw van appartementen over het algemeen eerder aanvaardbaar dan indien woningen tot appartementen worden omgebouwd.

Het voornemen om de bijlage in te trekken heeft vanaf 4 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode zijn geen reacties ingediend.

WAT IS HET VASTGESTELDE WETTELIJK- EN BELEIDSKADER?

Structuurvisie Laren 2008-2023 en de Wet ruimtelijke ordening.

WAT IS HET DUURZAAMHEIDASPECT VAN DIT VOORSTEL?
N.v.t.

WIE ZIJN BELANGHEBBENDEN EN WAT VOOR GEVOLGEN HEEFT HET VOORSTEL VOOR HEN?
De inwoners van Laren.

WELKE RELATIE HEEFT DIT VOORSTEL MET DE BEL-GEMEENTEN EN DE BEL COMBINATIE?
N.v.t.

WELKE FINANCIËLE MIDDELEN ZIJN MET HET BESLUIT GEMOEID?
N.v.t. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerend goed schade lijden, een verzoek tot schadevergoeding indienen bij ons college. De oorzaak van de schade moet dan gelegen zijn in de bepalingen van een bestemmingsplan of inpassingsplan, planwijziging of plan uitwerking etc. De aanpassing van een structuurvisie is niet in deze bepaling opgenomen. Met andere woorden, er kunnen geen verzoeken om planschade worden ingediend vanwege de wijziging van de structuurvisie.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR HET VOORSTEL EN DE CONSEQUENTIES HIERVAN?
De bijlage niet intrekken. De onduidelijkheid blijft dan bestaan. Bovendien kan de schil rond de kern en het villagebied te versteend raken.

WELKE AFSPRAKEN MAKEN WE OVER UITVOERING, REALISATIE, COMMUNICATIE EN RAPPORTAGE AAN RAAD EN BELANGHEBBENDEN?
De intrekking van bijlage 1 zal in het Larens Journaal worden gepubliceerd. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

BIJLAGEN
Bijlage 1 van de structuurvisie.

ACHTERLIGGENDE STUKKEN
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Laren

ir. B.L.T. Coppens-van Nunen
secretaris

drs. E.J. Roest
burgemeester

Gemeente Laren

RAADSBESLUIT
2011/59

De raad van de gemeente Laren;

gelezen voorstel 2011/59 d.d. 20 september 2011 van burgemeester en wethouders;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

Bijlage 1 van de Structuurvisie Laren 2008-2023 in te trekken.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2011.

drs. T.W. Zwemmer
griffier

drs. E.J. Roest
voorzitter

Bijlage 1 - Ruimtelijke Structuurvisie (aanpassing december 2007)

Algemeen

Het realiseren van appartementen in afwijking van een vigerend bestemmingsplan is alleen toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

1 De toekomstige kwaliteit van het "nieuw" te realiseren gebouw en van de directe omgeving / straat staat voorop. De ingreep dient een meerwaarde te hebben.

2 Uitsluitend percelen gelegen binnen de rode contour van het geldende streekplan en gebieden die in de welstandsnota zijn aangeduid als "villagebied" en de "schil om het centrum" komen in aanmerking.

3 Alleen een gebouw dat in een vigerend bestemmingsplan als vrijstaande woning is bestemd komt in aanmerking.

4 Een bouwplan dient minimaal 5.000 m² grond te omvatten.

5 De geldende welstandsnota is van toepassing met als toevoeging dat het geheel van het te realiseren plan oogt als één villa. Dat wil zeggen dat een stapelend effect van ramen en balkons (als van een flatgebouw) niet toelaatbaar is. Het geheel bevindt zich onder één hellend dak.

6 Het proces heeft een volgtijdelijk verloop. Vervolgstappen door initiatiefnemer kunnen uitsluitend voor eigen rekening worden gedaan.

Toelichting op bijlage 1 (nieuw)

Algemeen

Hierin zijn de kaders aangegeven waaronder bijlage 1 (het omzetten van villa's in appartementen) wel / niet mogelijk is.

1 Hier is aangegeven dat de toekomstige kwaliteit maatgevend is voor het kunnen benutten van de 'ombouwmogelijkheid' naar appartementen. Kwaliteit heeft betrekking op de visueel / landschappelijke kwaliteit en op een professionele aanpak. Er is gekozen voor een getrapte verfijning van de planvorming waarbij van de initiatiefnemer een professionele inzet wordt verwacht. De kost gaat nu eenmaal voor de baat uit. Zo moet men in een vroeg stadium een gedetailleerde analyse (inleving) van de bestaande toestand maken.

4 Om duidelijk te maken dat niet elk perceel in aanmerking komt is als zeef een oppervlaktemaat van 5.000 m² gesteld. Dat wil niet zeggen dat een smal (pijpenla) perceel van 5.000 m² per definitie in aanmerking komt.

5 Als kwaliteitsregel is hier toegevoegd dat een appartementengebouw de uitstraling moet krijgen als ware het één grote woning.

6 Alle initiatieven komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze draagt het risico ook in het geval dat het plan gedurende het proces door college of raad wordt afgewezen. Een initiatiefnemer kan, als er nog maar een schetsontwerp wordt gevraagd, besluiten een plan verder uit te werken. De gemeente acht zich daar dan niet aan gebonden.