

Gemeente Naarden



Raadsvergadering d.d. : 18 november 2004

Raadsvoorstelnummer : RV 04.84

Naarden : 1 september 2004

Voorstel : Starten van de vrijstelling procedure ex. Artikel 19.1 van de Wet op de ruimtelijke Ordening ten behoeve van de realisatie van een landhuis aan de Driftweg t.o. 125

Aan de raad,

Voorgeschiedenis

Op 18 juli 2002 heeft de heer K. Kooij een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een landhuis op het perceel aan de Driftweg t.o. 125. Deze aanvraag is het resultaat van een traject dat reeds op 28 juli 2000 begonnen is. Het plan omvat nu de bouw van één landhuis en de sloop van de aanwezige opstallen.

In het verleden is besloten om medewerking te verlenen aan de bouw van een landhuis op dit perceel. Hiervoor is gekozen omdat daarmee een kwalitatieve verbetering van de thans rommelige ruimtelijke situatie kan worden bereikt. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen functie betreft een stoeterij met dienstwoning en parkeerplaatsen. Deze zou het perceel veel zwaarder belasten. Ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing is ook het bouwvlak gewijzigd. Het slopen van de bestaande bebouwing en realiseren van een landhuis is beter inasbaar in het gebied.

Bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan Valkeveen e.o 1976/Valkeveen e.o 1976 eerste herziening. De bestemmingen ter plaatse zijn "Bos" (artikel 29) en "Stoeterij tevens landschappelijk waardevol terrein" (artikel 13). Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van het onderhoud van de bossen en het fokken van paarden met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder een dienstwoning en parkeerplaatsen. Tevens is voor diverse werkzaamheden op het perceel een aanlegvergunning nodig. Het bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften en bebouwingsvoorschriften. Het bestemmingsplan voorziet niet in een vrijstellingsmogelijkheid om op die gronden een landhuis op te richten.

Om de medewerking te faciliteren heeft de aanvrager moeten voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften voor de bestemming "Bebouwing met Landhuizen" (artikel 7) van het bestemmingsplan Valkeveen e.o 1976/Valkeveen e.o 1976 eerste herziening.

Het onderhavige bouwplan is tevens gelegen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied". De bestemming ter plaatse is "Woondoeleinden I". Binnen deze bestemming is het toegestaan een woonhuis op te richten. Het bouwplan is echter in strijd met de bebouwingsbepalingen. De maximale toegestane goothoogte is 4 meter, aanvrager wil een goothoogte van 6,6 meter realiseren. De maximale toegestane inhoud is 450 m³, aanvrager wil ruim 2000m³ realiseren.

Ten behoeve van dit bouwplan wordt het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" vergezeld van een wijziging ambtshalve die het bouwplan mogelijk maakt. Hierbij wordt ingezet op een wijziging naar "Woondoeleinden II" met een uitzondering voor het betreffende perceel waarbij verdere uitbreidingen van de bebouwing worden uitgesloten.

Realisatie van dit bouwplan is slechts mogelijk met vrijstelling ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het voeren van deze vrijstellingsprocedure is uw bevoegdheid. Een voorstel om deze bevoegdheid te delegeren aan ons college is in uw vergadering van 24 juni jl. door uw raad verworpen.

Voorstel

Gelet op het voorgaande stellen wij voor om:

- De vrijstellingprocedure ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te starten. Daartoe de aanvraag ter inzage leggen en een ieder gedurende vier weken de mogelijkheid geven schriftelijk een zienswijze in te dienen.
- Indien in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend, te besluiten de verklaring van geen bezwaar aan te vragen en na ontvangst van deze verklaring de vrijstelling te verlenen.
- Indien in deze periode wel zienswijzen zijn ingediend, deze nader te beoordelen alvorens een verklaring van geen bezwaar aan te vragen.

Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Burgemeester en wethouders van Naarden,
de secretaris, de burgemeester,
R. Kool dr. J.P. Rehwinkel