

Algemene informatie

Ontwikkeling Jan ter Gouwweg

Geplaatst 13 juli 2020

De gemeente Gooise Meren heeft het voornemen om woningbouw te ontwikkelen op het nu nog onbebouwde terrein aan de Jan ter Gouwweg in Naarden. Dit voornemen stuit op veel weerstand in de buurt. Naar aanleiding hiervan wil de gemeente met de omwonenden in gesprek om een goed beeld te krijgen van wat er onder hen leeft.

Uiteraard hebben de omwonenden er recht op dat zij beschikken over alle informatie die bij dit onderwerp van belang is. Die informatie hebben we hieronder op een rij gezet. Voor wie zich nog verder in de materie wil verdiepen, geven wij aan waar meer informatie is te vinden.

We maken hieronder onderscheid tussen de uitgangspunten van de gemeente en overige informatie over het gebied.

1 Uitgangspunten van de gemeente

Elk woningbouwproject wordt door de gemeente getoetst aan beleid dat eerder door de gemeente is vastgesteld. Hieronder zetten we de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op een rij die voor deze locatie van belang zijn.

1. Het bestemmingsplan
2. De Woonvisie
3. Speelruimtebeleid
4. Beleid ten aanzien van verkeer en parkeren

Bij elk onderwerp schetsen we de achtergrond en de stand van zaken. Via de linken komt u bij informatie waarmee u zich desgewenst verder in het onderwerp kunt verdiepen.

1.1 Het bestemmingsplan

Sinds 1984 is voor de projectlocatie aan de Jan ter Gouwweg de bestemming “wonen” vastgelegd. Dit gebeurde voor het eerst in het bestemmingplan “Zuid West 1976”. In 2005 is deze bestemming overgenomen in het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied”. Op 30 september 2015 is dat bestemmingsplan herzien. Voor de overige grond op de locatie is de bestemming “verblijfsgebied” van toepassing.

Voor de bestemming “wonen” geldt het volgende:

- In het bestemmingsplan zijn vier bouwvlakken opgenomen. Dat zijn de plekken waar de woningen mogen komen. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om 10% af te wijken van het bouwvlak; het bouwvlak mag maximaal 10% vergroot worden.
- De opzet van het bestemmingsplan is om vier rijen met woningen te realiseren. Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen komen.
- Het bestemmingsplan schrijft voor dat deze woningen een goothoogte van maximaal 6 meter mogen hebben. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van deze hoogtes.

Voor de bestemming "verblijfsgebied" geldt het volgende:

- Op deze bestemmingen mogen voorzieningen, zoals groen en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water worden gerealiseerd.
- De eventuele bouwwerken mogen geen gebouwen zijn.
- Lichtmasten mogen 9 meter hoog zijn, verkeersborden 6 meter, de overige bouwwerken 3 meter hoog.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De regels zijn juridisch bindend. Dat zijn dus de kaders die gelden voor een locatie. In een verbeelding wordt dit inzichtelijk gemaakt. De toelichting geeft context maar is niet bindend.

Voor deze locatie geldt: het bestemmingsplan schrijft in de regels uitsluitend de bestemming wonen en verblijfsgebied aan de locatie toe. In de toelichting wordt een aantal van circa 24 woningen genoemd. Dit betreft het voornemen uit 1984 met de toen geldende woningbouwtypologie, namelijk woningen in het dure segment. Juridisch hebben aantallen in de toelichting van een bestemmingsplan geen waarde; de regels van een bestemmingsplan zijn leidend. In de regels worden geen aantallen genoemd.

Voor de drie bestemmingsplannen die de woon- en verblijfsbestemming voor de locatie hebben vastgelegd is destijds de reguliere procedure gevolgd, inclusief de ter inzagelegging. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

U kunt het bestemmingsplan terugvinden op ruimtelijkplannen.nl

1.2 De Woonvisie

De Lokale Woonvisie (juli 2017) geeft uitgangspunten mee voor ontwikkellocaties. Voor elke locatie geldt dat een derde van de woningen in het betaalbare segment ontwikkeld moet worden. Dit project is gestart met het uitgangspunt "drie keer een derde": een derde betaalbaar, een derde middelduur, een derde duur. Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten.

De Lokale Woonvisie is tot stand gekomen in een zorgvuldig proces, met inbreng van onze stakeholders op dat terrein. Tevens is zij gekoppeld aan de Regionale Woonvisie waarover in de regio uitgebreid geparticipeerd is.

U kunt de woonvisie vinden via onderstaande link:

https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota_s/Wonen/Woonvisie_Gooise_Meren_2017-2025.pdf

1.3 Speelruimtebeleid

De locatie is sinds februari 2007 als tijdelijke speelplek met toestellen in gebruik. De tijdelijkheid is destijds uitgebreid met omwonenden besproken. In het vastgestelde Groen-actieplan Rembrandtpark van de gemeente Naarden (2006) staat over deze locatie het volgende: *"Dit is echter een tijdelijk speelveld. De grond heeft een woonbestemming en kan in de toekomst gebruikt gaan worden voor woningen. Het speelterrein zal dan verwijderd worden."*

In de Visie Buitenruimte van de gemeente Gooise Meren wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar een buitenruimte waarvan minimaal 3% beschikbaar is als speelruimte. Daarbij horen de zogeheten formele speelplekken (ingerichte speeltuinen), de informele speelplekken (groene plekken waar gespeeld kan worden) en andere delen van de openbare ruimte waar kinderen goed kunnen spelen. Uit een eerste analyse van de buitenruimte is gebleken dat in alle woonwijken in Gooise Meren de norm van 3% (ruimschoots) wordt gehaald.

De Jan ter Gouwweg ligt in Naarden zuidoost (Rembrandtkwartier, Componistenkwartier en Van Goghkwartier). In dit deelgebied is ruim 5% van de openbare ruimte geschikt om er te spelen. Naast de formele en informele speelplekken, kunnen kinderen ook spelen op de meestal rustige stoepen. Niet meegenomen in de berekening zijn: de voormalige speelplek aan de Tenierslaan en de speelruimte aan de Jan ter Gouwweg, die immers bedoeld was als een tijdelijke speelplek. Het percentage zal dus nog hoger worden, want op beide locaties zal worden voorzien in speelruimte. Aan de Tenierslaan gaat het om een speelveld van circa 1150 vierkante meter, met daarin een zogeheten Tiny Forest (circa 250 vierkante meter), waarin kinderen op speelse wijze in aanraking kunnen komen met de natuur. De inrichting van het speelveld is onderdeel van een participatietraject met omwonenden. Voor het Tiny Forest heeft de raad reeds budget ter beschikking gesteld.

U kunt de Visie Buitenruimte vinden via onderstaande link:

https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota_s/Buitenruimte/Visie_Buitenruimte_Gooise_Meren.pdf

1.4 Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling voldoende parkeerplekken biedt voor de vraag binnen het project. De zogenoemde parkeerbalans dient sluitend te zijn. Per woningtype is een norm voor parkeren vastgesteld (besluit uit februari 2019). Dit is een uitgangspunt en geldt voor welke ontwikkeling dan ook in Gooise Meren. De landelijke CROW-normen voor parkeren vormen de basis voor de richtlijnen van de gemeente. Deze normen zijn landelijk geaccepteerd door de Raad van State.

Link:

https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota_s/Verkeer_en_vervoer/Richtlijnen_voor_parkeernormen.pdf.

Hieronder vertalen we de parkeernormen naar de locatie Jan ter Gouwweg, gebaseerd op het realiseren van uitsluitend grondgebonden woningen, conform de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de woningtypen en de locatie van de nieuwbouw gelden onderstaande parkeernormen. (De locatie bepaalt mede de parkeernorm. Voorbeeld: in een centrumgebied geldt een andere norm dan in een buitengebied. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van grondgebonden woningen, staan in onderstaande tabel uitsluitend woningtypen opgenomen die grondgebonden zijn. De norm voor het aantal parkeerplaatsen is inclusief het aandeel parkeerplekken voor bezoekers.

Type woning	Norm in aantal parkeerplaatsen	Eenheid	Aandeel bezoekers in aantal parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie: gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning per etmaal
Koop vrijstaand	2,2	Per woning	0,3	7,8-8,4
Koop 2 [^] 1	2,1	Per woning	0,3	7,4-8
Koop tussen en hoek	1,9	Per woning	0,3	6,7-7,3
Huur vrije sector	1,9	Per woning	0,3	6,7-7,3
Huur sociaal	1,6	Per woning	0,3	4,5-5
Tiny house	0,8	Per kamer (<50M ²)	0,2	1,8-2,4

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het tijdstip waarop de meeste parkeerplaatsen nodig zijn. Dat is het tijdstip dat de meeste bewoners en bezoekers tegelijk aanwezig zijn. De vraag naar parkeerplaatsen op zaterdag om 20:00 uur is anders dan de vraag op een werkdag om 11:00 uur. Voor deze locatie is de werkdagavond het meest drukke tijdstip. Deze aanname komt voort uit de CROW-normen en de richtlijnen van de gemeente. Op dat tijdstip is 90% van de bewoners en 80% van de bezoekers aanwezig.

In de berekening telt het aandeel voor de bewoners in de norm dan voor 90% mee, het aandeel bezoekers voor 80%. Dit leidt tot de volgende berekening:

Rekenvoorbeeld o.b.v. 10 woningen

Type woningen	Aantal woningen	Parkeernorm Bewoners	Bezoekers	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop vrijstaand	10	1,9	0,3	$10 * (0,9 * 1,9 + 0,8 * 0,3) = 19,5$
Koop 2 [^] 1	10	1,8	0,3	$10 * (0,9 * 1,8 + 0,8 * 0,3) = 18,6$
Koop tussen en hoek	10	1,6	0,3	$10 * (0,9 * 1,6 + 0,8 * 0,3) = 16,8$
Huur vrije sector	10	1,6	0,3	$10 * (0,9 * 1,6 + 0,8 * 0,3) = 16,8$
Huur sociaal	10	1,3	0,3	$10 * (0,9 * 1,3 + 0,8 * 0,3) = 14,1$
Tiny house	10	0,6	0,2	$10 * (0,9 * 0,6 + 0,8 * 0,3) = 7,8$

Hoe wordt een gebied ontsloten voor autoverkeer en voor langzaam verkeer? Hiervoor is van belang dat wordt berekend hoeveel verkeer een ontwikkeling genereert.

Bij een inbreilocatie zoals de locatie Jan ter Gouwweg is het aanleggen van nieuwe wegen niet aan de orde.

Het extra verkeer zal gebruik moeten maken van de bestaande infrastructuur.

Met behulp van normen kunnen we de 'verkeersgeneratie' van een plan berekenen. Deze zijn ook opgenomen in de richtlijnen van de gemeente, zie de onder parkeren opgenomen link.

Hieronder volgt een voorbeeldberekening, gebaseerd weer op de grondgebonden woningen die gerealiseerd mogen worden volgens het bestemmingsplan. De verkeersgeneratie is het gemiddeld aantal autobewegingen per woning, per etmaal. Elk woningtype heeft een andere verkeersgeneratie (zie tabel hieronder).

Rekenvoorbeeld o.b.v. 10 woningen

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per etmaal	Verkeersgeneratie in voertuigbewegingen per uur
Koop vrijstaand	10	78-84	3,25-3,5
Koop 2 [^] 1	10	74-80	3,09-3,33
Koop tussen en hoek	10	67-73	2,79-3,04
Huur vrije sector	10	67-73	2,79-3,04
Huur sociaal	10	45-50	1,88-2,08
Tiny house	10	18-24	0,75-1

Voor langzaam verkeer zijn er geen normen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Jan ter Gouwweg is dat de fietsverbinding naar de Lambertus Horteniuslaan blijft bestaan en functioneren zoals nu het geval is.

2 Overige informatie

2.1 De stand van zaken betreffende de bodemverontreiniging

De locatie is in het verleden in gebruik geweest door het bedrijf Chemica. De werkzaamheden van dit bedrijf hebben verontreiniging in de grond achtergelaten.

In 1988 is in opdracht van de provincie een sanering uitgevoerd. Dit ging om een vervuiling door cyanide. In 2011 is een tweede sanering uitgevoerd, opnieuw in opdracht van de provincie, op het naastgelegen terrein. Bodemonsters op het reeds gesaneerde gedeelte wezen uit dat de eerdere sanering onvoldoende was.

Hierna is de geconstateerde vervuiling in opdracht van de provincie alsnog verwijderd. Dit betrof een vervuiling met koper. Rondom de platanen is de restvervuiling niet verwijderd. Het verwijderen van de vervuiling in die grond is onmogelijk zonder de bomen te laten afsterven. De grond rondom de bomen is daarom niet geschikt voor een woonfunctie. Daarnaast bleek dat er sprake is van een diepe grondwatervervuiling. Medio 2019 is een overeenkomst voor de locatie met de provincie afgesloten waarin zij de vervuiling overneemt en de gemeente vrijwaart voor de gevolgen van deze vervuiling. Deze vrijwaring

wordt bij verkoop overgedragen op de kopers. De provincie gaat monitoren en ingrijpen indien daar aanleiding toe zou ontstaan. De woonbestemming kan nu worden ingevuld.

In het kadaster zijn de aantekeningen betreffende de vervuiling terug te vinden. De vrijwaring wordt in het kadaster opgenomen zodra de grond vervreemd is.

Voldoen aan de wet Bodembesluit is een vereiste. Voor welk plan waar dan ook in Nederland moet de grond geschikt zijn voor de beoogde functie. Om deze locatie te kunnen bebouwen, moet de bovenste meter grond een zogenoemde leeflaag zijn die voldoet aan de regels van het Bodembesluit. Door de uitgevoerde saneringen en de vrijwaring voor de grondwatervervuiling wordt hieraan voldaan.

In de loop der jaren kunnen zich nieuwe vervuilingen voordoen. De bodem moet ook daaraan voldoen. PFAS is in ons land de meest recente soort vervuiling waarop bodems worden onderzocht. De gemeente Gooise Meren heeft in 2019 een bodemkwaliteitskaart voor de gehele gemeente laten opstellen om onder andere eventuele PFAS-verontreinigingen inzichtelijk te maken.

We hebben de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek in maart 2020 gevraagd gebaseerd hierop advies uit te brengen voor een eventuele verontreiniging met PFAS op de locatie. Er is geen verdenking van PFAS en de locatie is naar de mening van de dienst geschikt voor woningbouw.

Link naar de bodemkwaliteitskaart:

https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/Beleidsnota_s/Bodemkwaliteit/Bodemkwaliteitskaart_Gooise_Meren_2019.pdf

2.2 Het KPN-gebouwtje

Naast de te ontwikkelen locatie staat een gebouwtje van KPN. In dit gebouwtje is een hub opgenomen die netwerken met elkaar verbindt. Dit is een belangrijke element in het netwerk. KPN heeft desgevraagd ook aangegeven niet weg te kunnen en willen gaan van deze locatie. De locatie is hun eigendom.

Onder het gebouw is een vervuiling aanwezig. Deze vervuiling is statisch en vormt geen gevaar voor de omgeving. De locatie zal moeten worden gesaneerd alvorens er een andere invulling aan kan worden gegeven.

Indien KPN de locatie in de toekomst verlaat, is in het bestemmingsplan al voorzien in een andere functie, namelijk een woonfunctie. Hiervoor is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid voorzien die een wijziging naar vier woningen toelaat onder bepaalde voorwaarden. Hier staat het aantal wel genoemd in de regels van het bestemmingsplan, dus is dat het juridisch kader.

Nadere details kunt u vinden op ruimtelijkeplannen.nl