

Waar woont u?

Plak een stip
op de kaart.



A: Aanleiding, kaders & doel

Aanleiding

In 2015 wees de gemeenteraad van Naarden de BORgronden aan als woningbouwlocatie. De gemeenteraad stelde hier kaders voor vast. De gemeenteraad van Gooise Meren heeft in 2017 de kaders op enkele punten aangepast. De grondeigenaren van de BORgronden werken samen aan plannen voor het gebied. De VOF BORgronden Naarden neemt hierin het voortouw. De grondeigenaren hebben een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Dit concept staat centraal tijdens deze informatiemarkt.

Kaders gemeenteraad voor de BORgronden

De gemeenteraad heeft in juni 2017 de volgende kaders vastgesteld:

- Realisatie van woningbouw;
- Realiseren van een optimale, haalbare ontwikkeling met een mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment, waarbij een minimum van 40 woningen in het goedkope segment wordt nagestreefd;
- Een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 mag bedragen;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op de aanpalende wijk, het Componistenkwartier;
- Alle voor woningbouw van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- Bovenwijkse verevening voor de benodigde voorzieningen;
- De woningen en wijk zullen duurzaam worden ontwikkeld, waarbij het nadrukkelijk streven is de wijk "gasloos" te maken.

Doel van vanavond

Het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen is opgesteld door de particuliere eigenaren van de BORgronden. De gemeente heeft het concept SPvE dat nu voorligt voor inspraak getoetst op wet- en regelgeving. De grondeigenaren hebben het document daarop aangepast. Tijdens deze informatiemarkt geven wij u graag informatie over de inhoud van dit concept SPvE. U kunt vragen stellen en wij geven toelichting. Op basis van die informatie kunt u een eventuele inspraakreactie indienen. Dit kan tot 20 december 2019.

B: Wat is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen?

Waarom een SPvE?

De kaders van de gemeenteraad geven richting aan de ontwikkeling op de BORgronden. Die kaders vormen de basis voor het concept SPvE. In dit document zijn de kaders verder uitgewerkt. Het is een feite een detaillering van de kaders van de gemeenteraad. Ook eisen en wensen vanuit beleid en regelgeving komen terug in het SPvE. Het geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwaliteitscriteria waaraan zowel bebouwing als inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat de gemeenteraad vaststelt, vormt de basis voor andere documenten. Dit zijn het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan en het (voor)ontwerp bestemmingsplan. De plannen voor de BORgronden worden in deze documenten steeds verder uitgewerkt.

BORgronden

Naarden

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Welke onderwerpen komen terug in het SPvE?

De volgende onderwerpen komen in het SPvE aan bod:

- De historie en bestaande situatie van de BORgronden;
- De uitgangspunten voor de ontwikkeling, onderverdeeld in ruimtelijke onderwerpen, het woonprogramma, verkeer, parkeren, openbare ruimte, gezondheid, duurzaamheid en milieu;
- Een onderbouwing van die uitgangspunten op basis van beleid, in relatie tot de plannen en de bestaande situatie;
- De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling;
- Het vervolgtraject van de ontwikkeling;
- Diverse bijlagen: onderzoek en haalbaarheid, vier uitgevoerde quickscans en een participatiebijlage.

Waar gaat een SPvE *niet* over?

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gaat over de eisen voor woningbouw binnen het plangebied. En dus **niet** over onderwerpen of uitwerkingen die buiten het plangebied vallen. En het SPvE gaat ook **niet** over details zoals bijvoorbeeld de hoogte van woningen, het type straatsteen of het ontwerp van ontsluitingswegen.

C: Water, groen & duurzaamheid

Water

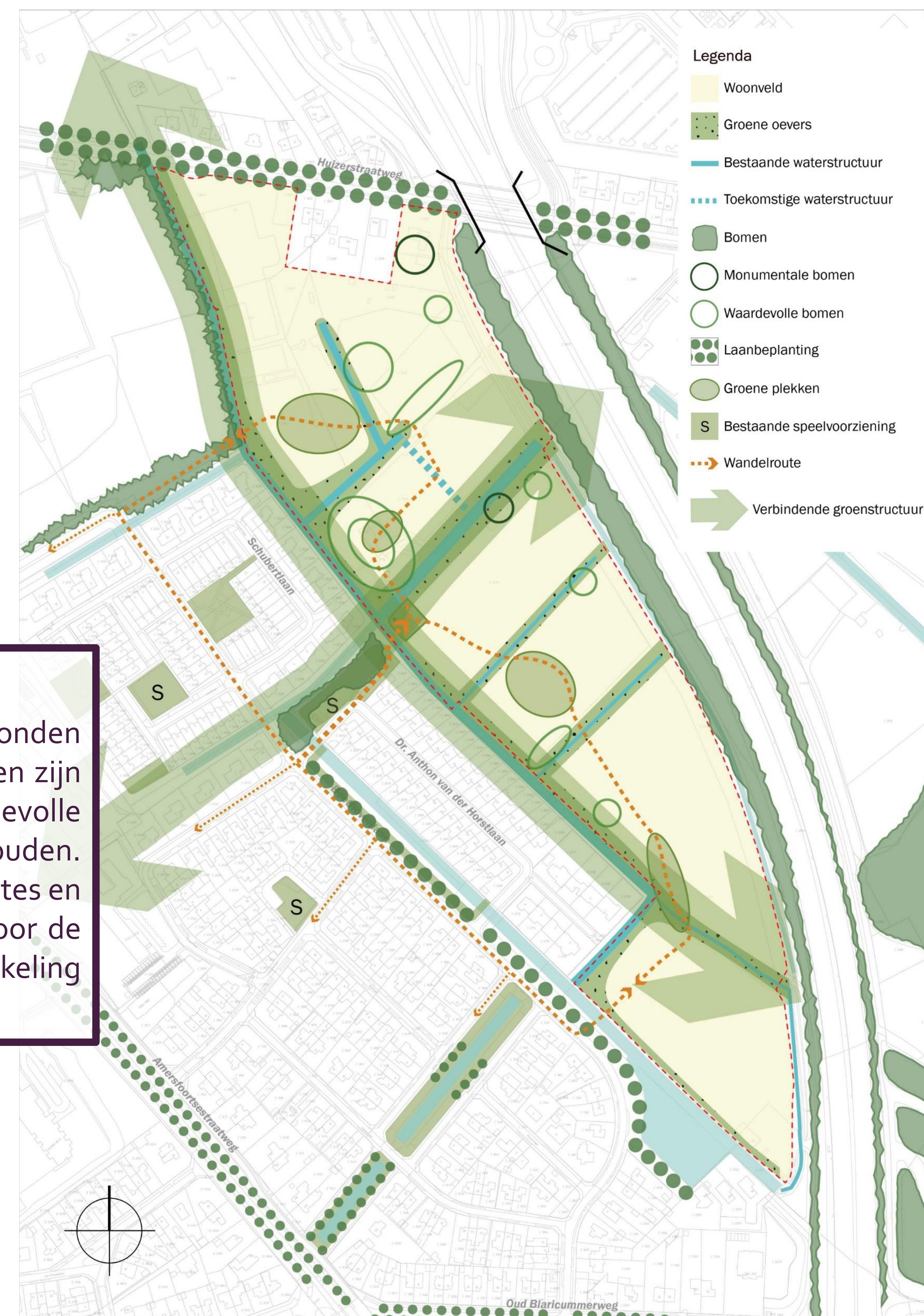
Door klimaatverandering krijgen we steeds meer te maken met heftige regenbuien. De voorkeur gaat uit naar infiltrering van hemelwater op eigen terrein. De bestaande watergangen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. Er wordt onderzocht hoe de zanderijvaarten in- en of aangepast worden aan de woningbouwontwikkeling. Het Waterschap stelt eisen aan het toevoegen van oppervlaktewater bij verstedelijking, ongeveer 10% extra water. Deze eisen worden gehanteerd. De watergangen worden kindvriendelijk en zoveel als mogelijk voorzien van groene oevers.

Groen

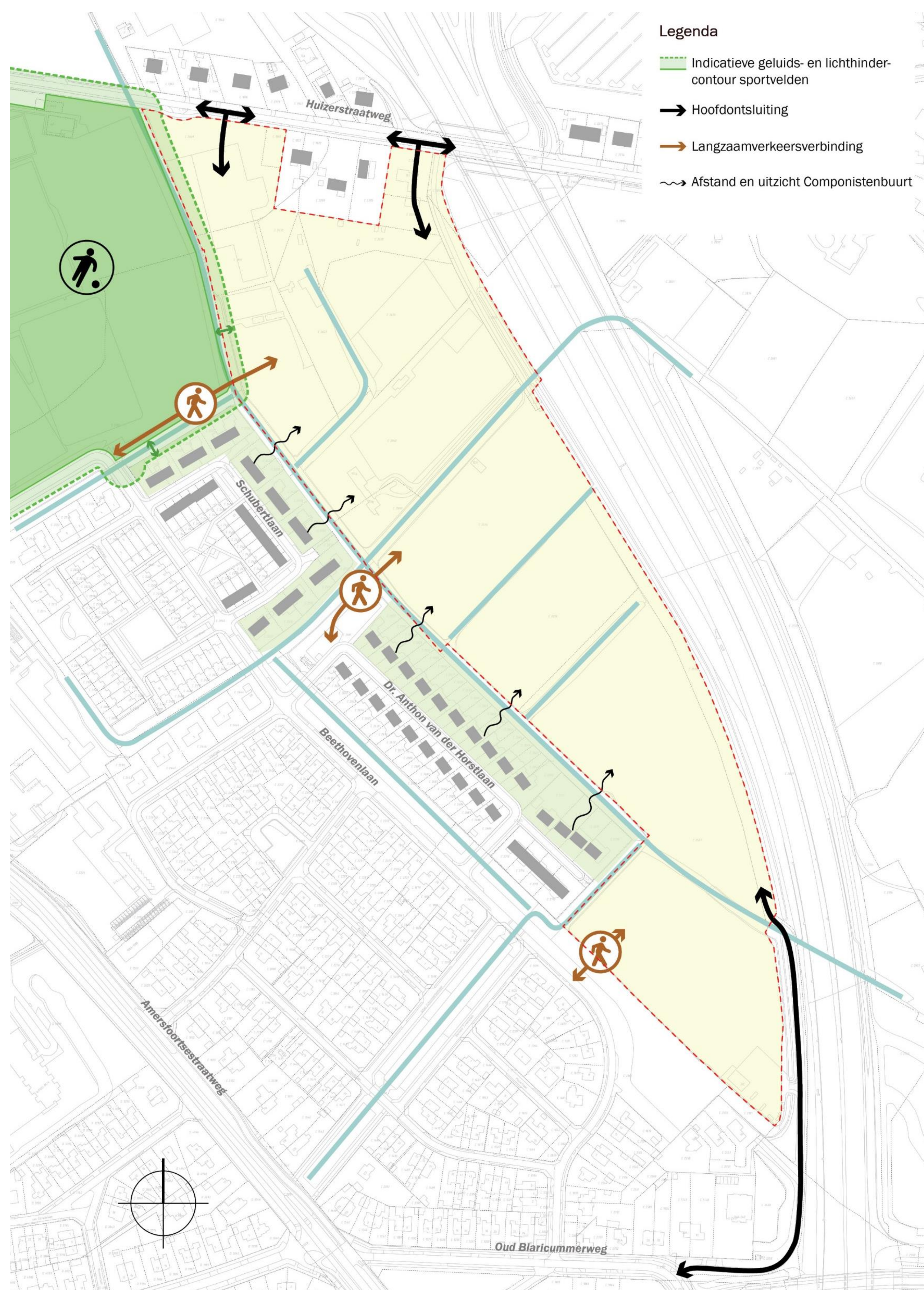
De groenhoofdstructuur in de nieuwe wijk wordt zoveel als mogelijk verbonden met de directe omgeving. Nieuwe beplanting in de wijk moet gebiedseigen zijn en voldoende gelaagdheid geven. Bestaande monumentale en waardevolle bomen blijven behouden. Overige bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Groen in de wijk draagt bij aan de aantrekkelijkheid van wandel- en fietsroutes en biedt mogelijkheden voor ontmoeting, zoals een collectieve moestuin. Voor de beschermde diersoorten in het plangebied worden tijdens en na de ontwikkeling optimale condities gecreëerd.

Duurzaamheid

Bij de bouw wordt ingezet op een duurzame, energiebesparende en circulaire woonwijk. Op perceelniveau worden klimaatadaptieve maatregelen ingezet. Er komen oplaadpunten voor elektrische auto's, de woningen worden zo ontworpen dat daken geschikt zijn voor zonnepanelen en de gevel warmte opneemt. Er komen groene daken. Ook middelen om biodiversiteit te vergroten, zoals nestpannen en neststenen, krijgen een plek in de ontwikkeling.



D: Ontsluiting en verkeer



Autoverkeer

In verband met calamiteiten moet het plangebied aan minimaal twee zijden bereikbaar zijn. De aansluitingen komen op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg. Aan de Huizerstraatweg komen twee ontsluitingen. Vanuit verkeersveiligheid is het belangrijk om extra aandacht te besteden aan de wijze van aansluiting. Dat volgt in verdere uitwerking van de plannen. Er wordt geen autoverbinding met het Comonistenkwartier gemaakt.

Aan zijde van de rijksweg A1 wordt buiten de geluidswand met woningen een noord-zuid verbinding gemaakt. Binnen het plangebied wordt een fysieke knip gemaakt om gemotoriseerd sluipverkeer tegen te gaan. De snelheid op de wegen binnen het plangebied wordt 30 en 15 kilometer per uur. De wegen worden zo ingericht dat het overschrijden van de maximum snelheid vrijwel uitgesloten is.

Langzaam verkeer

Voetgangers en fietsers vallen onder langzaam verkeer. Voor hen worden richting alle kanten van het plangebied ontsluitingen gemaakt. Ook door het Comonistenkwartier, waarbij wordt gedacht aan ontsluitingen in het verlengde van de Lisztlaan, de dr. Anthon van der Horstlaan en langs de sportvelden nabij de Beethovenlaan. Dit moet leiden tot aantrekkelijke 'ommetjes' en het laten staan van de auto.

E: Parkeren in de wijk



Hoe zien de parkeerplekken eruit?

Parkeren wordt zoveel als mogelijk op eigen terrein gefaciliteerd. Als dat niet lukt, dan wordt het zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken om kwalitatief aantrekkelijke straten te krijgen. Het heeft de voorkeur om het parkeren dan geclusterd in parkeerhofjes een plek te geven. Deze hofjes bieden flexibiliteit en kunnen groen worden aangelegd of groen worden in de loop der tijd.

Voor de rand langs de rijksweg A1 wordt het parkeren zoveel als mogelijk direct gekoppeld aan de ontsluiting. Zo blijft alle 'verkeersruimte' aan de oostzijde gelegen en kan een aantrekkelijke autoluwe zijde ontstaan aan de westzijde van de doorgaande bebouwingswand.

Beleid parkeren

De gemeente Gooise Meren heeft vastgestelde richtlijnen voor parkeren. De nieuwe woningen op de BORgronden mogen niet leiden tot parkeerdruk in omliggende gebieden en wijken. De parkeerbalans, dat is de verhouding tussen de parkeervraag en het parkeeraanbod, moet binnen het plangebied sluitend zijn. De gemeente werkt hierin met nationale richtlijnen, vertaald in lokale parkeernormen.



Fietsparkeren en deelauto's

Niet alleen het parkeren van auto's is belangrijk. Er moet ook voldoende ruimte zijn om fietsen te parkeren.

Wat betreft deelauto's dient te worden gekeken hoe het aantal parkeerplaatsen beperkt kan worden. Er wordt voorzien in voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's.



F: Ruimtelijke structuur

Uitstraling

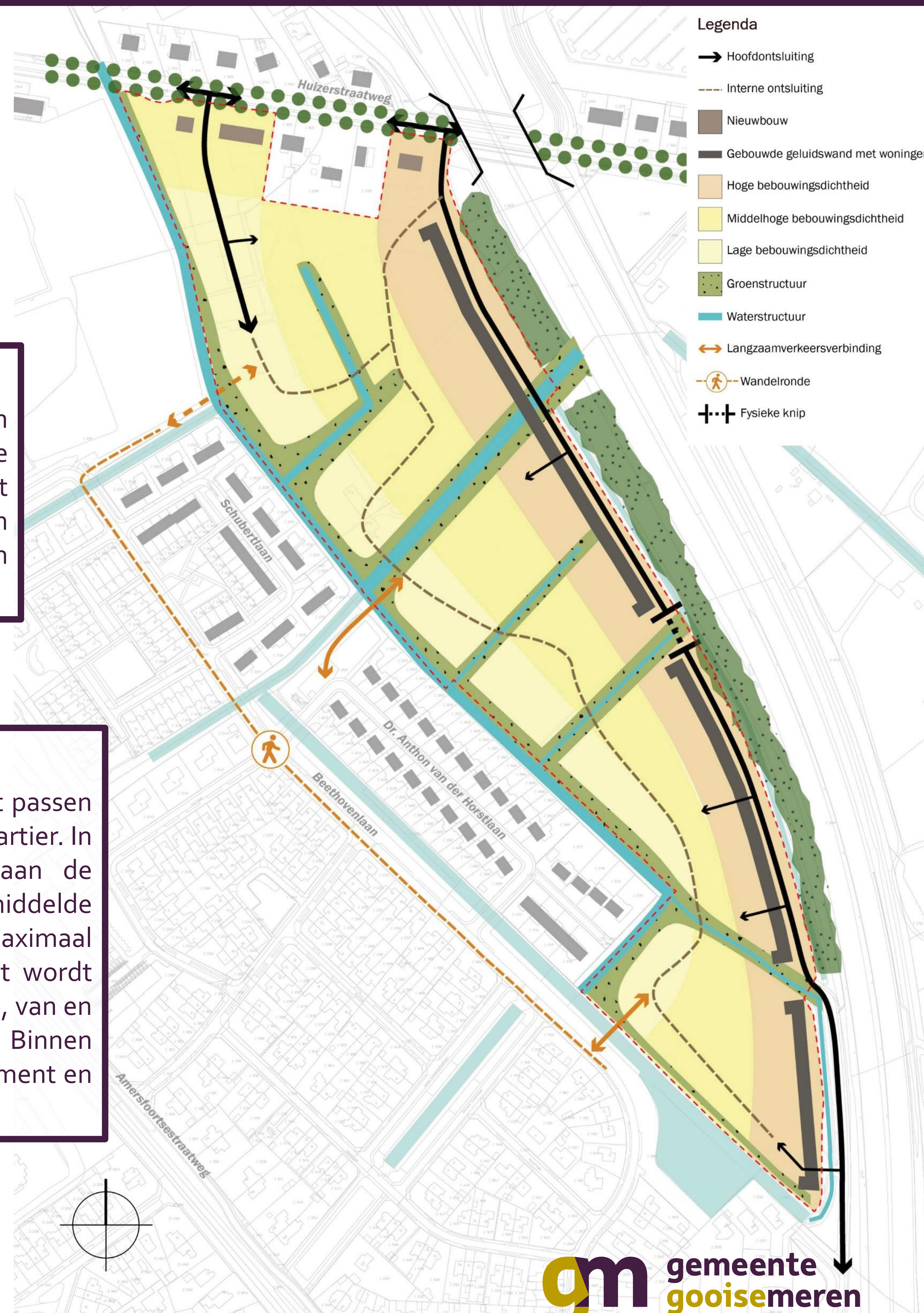
Een groene hoofdstructuur vormt de basis voor de nieuwe wijk. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt het Handboek Openbare Ruimte als uitgangspunt gebruikt. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd.

Geluidsscherm

Langs de rijksweg A1 wordt uitgegaan van een gebouwde geluidsafscherming in de vorm van woningbouw. Deze wand wordt circa 11 tot 14 meter hoog. Deze woningen krijgen een geluidwerende gevel om verkeerlawaaai voldoende af te schermen.

Woningdichtheid

Binnen het plangebied (14,2 hectare) worden alleen woningen gerealiseerd. Het plan moet passen bij de omgeving en stedenbouwkundig goed aansluiten op het aanpalende Componistenkwartier. In het Componistenkwartier verloopt de woningdichtheid van circa 32 per hectare aan de Amersfoortsestraatweg naar circa 12 aan de rand tegenover de BORgronden. De gemiddelde bebouwingsdichtheid op de BORgronden mag 25 tot 30 woningen per hectare zijn, met maximaal 35 woningen per hectare op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd (richting de A1). De woningdichtheid van de BORgronden loopt geleidelijk op, van en lage dichtheid bij het Componistenkwartier naar een hogere dichtheid richting de snelweg. Binnen het plangebied zijn 440 woningen voorzien, waarvan 80 sociaal, 100 in het middeldure segment en 260 woningen in de dure koop.



G: Ruimtelijke ordening en milieu

Ruimtelijke ordening

De volgende stap is een ontwerpbestemmingplan, waarin de juridische vertaling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Stedenbouwkundig Plan wordt opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. In die periode kunt u zienswijzen indienen. De gemeenteraad neemt een beslissing over hoe om te gaan met zienswijzen en het bestemmingsplan. Daarna is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State. Het beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig Plan en ontwerp bestemmingsplan worden tegelijkertijd opgesteld. Uiteindelijk worden het beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig Plan en bestemmingsplan tegelijkertijd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw en aanleg van de woningen en de openbare ruimte.

Milieu

De grondeigenaren hebben quickscans uitgevoerd naar de haalbaarheid van de nieuwe woonwijk op het gebied van geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en verkeer. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de ontwikkeling van de BORgronden in het huidige stadium past binnen wet- en regelgeving en daarbij geldende normen. De Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek heeft deze onderzoeken getoetst en akkoord bevonden.



H: Vervolgproces

Van concept SPvE naar een concreet plan

Tot 20 december 2019 kunt u een inspraakreactie op het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen over de BORgronden indienen. Alle inspraakreacties worden in een inspraaknota samengevoegd en voorzien van een antwoord. De inspraakreacties kunnen voor het college van burgemeester en wethouders aanleiding zijn om het concept SPvE op onderdelen aan te passen. De inspraaknota wordt samen met het aangepaste Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Wanneer kunt u reageren?

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de totstandkoming van dit document kunt u gebruik maken van inspraakmogelijkheden zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Ook bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan en het beeldkwaliteitsplan krijgt u de mogelijkheid om te reageren. We houden u via de website www.gooisemeren.nl/borgronden op de hoogte van actuele ontwikkelingen.

