

| | |
|---------------------------|---|
| Zaaknummer | 2217240 |
| Portefeuillehouder | De heer J.J. Eijbersen, wethouder |
| Voorstel | Vaststellen bestemmingsplan Kop van de Jachthaven |

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. de nota zienswijzen vast te stellen; de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Kop van de Jachthaven vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Inleiding

Het plan dat nu voorligt kent een lange geschiedenis. Om deze reden nemen we een wat uitgebreidere inleiding op.

Het is begonnen met de ontwikkeling van het Naardereiland. De gemeente Naarden had de wens om de nieuwe woonwijk te kunnen ontsluiten via het water. Het water is in eigendom bij de Jachthaven. Na goed overleg tussen de gemeente Naarden en de Jachthaven is besloten tot het sluiten van een intentieovereenkomst in 2014. Hierbij is aangegeven dat er een erfdienstbaarheid wordt gevestigd zodat de bewoners van het Naardereiland via het water de wijk kunnen bereiken en als tegenprestatie werkt de gemeente mee aan het plan om maximaal vier woningen te realiseren binnen het terrein van de jachthaven. Deze afspraken zijn in 2014 gemaakt. In 2020 is de compensatieregeling betaalbare woningen door uw raad vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe bij nieuwbouw omgegaan moet worden met de verschillende woningsegmenten, waaronder sociale huurwoningen. Deze kaders waren er nog niet en zijn ook niet gehanteerd bij de afspraken die gemaakt zijn. Daardoor komt er geen sociale woningbouw of compensatie daarvan. Hierover bent u ook geïnformeerd via de raadsmededeling van december 2019 inzake langlopende dossiers waarbij geen sprake is van sociale woningbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kop Jachthaven Naarden' is in 2015 opgesteld en ter visie gelegd. Op dit ontwerp zijn diverse bezwaren geuit door omwonenden. Met name waarom de jachthaven voor deze locatie op de kop kiest. Naar aanleiding van deze bezwaren is de procedure stilgelegd en is een locatieonderzoek uitgevoerd.

Het bestemmingsplan is niet verder in procedure gebracht en evenmin zijn de toenmalige zienswijzen beantwoord.

Het is niet meer te achterhalen waarom de indieners van de zienswijzen hierover niet zijn geïnformeerd. Dat is een forse omissie richting de bewoners.

Vervolgens is er het locatieonderzoek uitgevoerd en hieruit werd duidelijk dat andere locaties niet erg voor de hand liggen om woningbouw te realiseren. In hoofdstuk 3 van de Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied – Kop Jachthaven Naarden' wordt het locatieonderzoek nader toegelicht (zie bijlage 1).

Door allerlei oorzaken is er bijna 4 jaar verstreken sinds de terinzagelegging in 2015.

Om die reden is ervoor gekozen om het geactualiseerde bestemmingsplan als ontwerpplan ter inzage te leggen.

De ter inzagelegging viel samen met de start van de coronacrisis. Inwoners vonden dat ongelukkig en misten een bijeenkomst maar uiteindelijk heeft iedereen alle stukken kunnen inzien en tijdig een reactie indienen. Er is geen informatieavond gehouden omdat het plan inhoudelijk niet gewijzigd was. Er zijn om en nabij de 48 zienswijzen ontvangen

De zienswijzen zijn allen inhoudelijk van een reactie voorzien en hebben geleid tot een aantal aanpassingen of updates de onderzoeken behorend bij het plan van het bestemmingsplan. Het plan is nu gereed voor vaststelling

Ook het laatste deel heeft tijd in beslag genomen

3. Beoogd effect

De voorgenomen woningbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied'. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist, waarmee de beoogde wijziging voor de realisatie van maximaal vier woningen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 Door de bestemmingsplanwijziging wordt de beoogde ontwikkeling bij de Jachthaven mogelijk gemaakt

De huidige bestemming van het plangebied is 'Groen' en 'Recreatie'. Deze bestemmingen staan de ontwikkeling van maximaal vier nieuwe woningen niet toe. In het voorliggende bestemmingsplan wordt beschreven hoe en waarom de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Het wijzigen van de bestemming is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

De locatie ligt aan het vaarwater naar de woonwijken langs de Wijkplaats, Boomgat, Redan en Hoofdgracht (Naarderbos). De ontwikkeling van deze gronden is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een logische afronding van de jachthaven en de plek sluit direct aan bij het woongebied aan de Wijkplaats. Wanneer in eenzelfde structuur enkele nieuwe woningen worden ontwikkeld, ontstaat een eenduidig en afgerond geheel. De locatie biedt plaats aan vier woningen met tuinen aan het water. Gezien de ligging en oriëntatie van de bestaande woningen en het aanwezige opgaand groen is er nauwelijks zicht op de nieuwe woningen. Voor wat betreft de bezonning zijn er door de noordelijke ligging geen nadelige gevolgen voor de bestaande omliggende percelen.

1.3 Aspecten als luchtkwaliteit, bodem, verkeer, ecologie, water e.d. vormen geen belemmering voor uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze aspecten komen uitvoerig in het bestemmingsplan aan bod

Woonbeleid

Het huidige beleid houdt in 1/3 sociale woningbouw binnen nieuwe ontwikkelingen. Indien dit gezien de locatie niet mogelijk blijkt, moet het realiseren van de vier woningen in het dure segment gepaard gaan met afspraken over het compenseren voor het niet opnemen van sociale woningbouw in het programma. Deze kaders waren er nog niet en zijn ook niet gehanteerd bij de afspraken die gemaakt zijn. Daardoor komt er geen sociale woningbouw of compensatie daarvan.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Nieuw bestemmingsplan houdt waar mogelijk rekening met eerder geuite bezwaren van omwonenden
Het bestemmingsplan 'Kop Jachthaven Naarden' is in 2015 opgesteld voor het mogelijk maken van vier woningen op een deel van het terrein van de jachthaven. Hiertoe is eind 2015 een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Op dit ontwerp zijn diverse bezwaren geuit door omwonenden. Naar aanleiding van deze bezwaren is de procedure stil gelegd om te onderzoeken of de bouw van één woning de bezwaren weg kon nemen. Dit bleek echter niet het geval te zijn, zodat nu verder gegaan wordt met het oorspronkelijke plan. Er is voor het nieuwe bestemmingsplan voor zover mogelijk rekening gehouden met de eerder geuite bezwaren. Een aantal bezwaren zijn in deze actualisatie verwerkt, namelijk:

- Er is een beknopte ladderonderbouwing toegevoegd (2.2.3);
- Er is een locatiestudie toegevoegd (3.1);
- De mogelijkheid tot het realiseren van aanlegsteigers achter de woningen is komen te vervallen;
- Het bouw- en bestemmingsvlak is verschoven zodat er een bredere groenstrook ontstaat tussen de woningen en de jachthaven (verbeelding).

6. Duurzaamheid

Er is een paragraaf 'Duurzaamheid' opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 4.13).

7. Financiële onderbouwing

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. Afspraken over de risico's zijn vastgelegd in de anterieure- planschadeovereenkomst. Voor het doortrekken van de weg is de initiatiefnemer verantwoordelijk. De weg blijft in eigen beheer.

8. Communicatie en participatie

Na vaststelling wordt het besluit en het bestemmingsplan gepubliceerd. Tegen dit besluit is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze termijn bedraagt 6 weken. Degenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen het besluit met de publicatie

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Het bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Nota zienswijzen
3. Intentieovereenkomst met Planschadeovereenkomst (2014)

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel " met zaaknummer 2217240 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. de nota zienswijzen vast te stellen; de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Kop van de Jachthaven vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde