



15 feb 2022 / 000003

Mooi
Naarden

Aan: Leden van de Gemeenteraad
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Naarderheem
Datum: 12-02-2022

Geachte leden van de raad,

Mooi Naarden stelt zich als bewonersvereniging ten doel o.a. kritisch bij te dragen aan nieuwe ontwikkelingen in haar directe woonomgeving. Dit betreft de ontwikkeling op de BOR-gronden. Maar eveneens zijn we actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Visie Amersfoortsestraatweg die resulteerde in een Beeldkwaliteitsplan (BKP), dat in zeer goede samenwerking met de buurtbewoners, Vrienden van het Gooi, de gemeente en Naarderheem is ontstaan. Het BKP is in 2016 door de Raad gemeente Gooise Meren vastgesteld en vormt onderdeel van de welstandsnota.

Dit Beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader gehanteerd en is daarmee een bepalende onderlegger voor het Ontwerpbestemmingsplan Naarderheem dat vanaf 6 januari 2022 ter inzage ligt met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNaardhmon01.

Mooi Naarden heeft vanwege haar betrokkenheid en kennis van de voorgaande trajecten deelgenomen aan de Omgevingstafels Naarderheem.

Bij deze willen we onze zienswijze aanbieden op het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Het Ontwerpbestemmingsplan veronderstelt op pag.10 2.3, dat het plan voor het nieuwe Naarderheem passend is binnen de kaders van het BKP.

Deze aanname klopt helemaal niet want:

1. De gebouwen zijn te hoog en het zijn er teveel.
2. De doorzichten zijn te smal.
3. De groene ambiance is veranderd in een parkeerplaats.

Toelichting

Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan

Het BKP richt zich op de samenhang in de straat, de principes van de Gooise straat en de doorwerking daarvan in de architectuur. De nadruk ligt daarbij op de stedenbouwkundige principes: een samenhangende straat met variatie in gebouwgrootte, doorzichten naar de schootsvelden, objecten in het groen met voldoende voor- en tussenruimte en het parkeren uit het zicht.

Er is in het BKP een set regels vastgesteld voor de toekomstige bouwhoogtes voor de Amersfoortsestraatweg.

1.Massa

9 meter (3 bouwlagen incl. kap),

12,5 meter (4 bouwlagen), woningbouw

14 meter (4 bouwlagen), maatschappelijk vastgoed/ utiliteitsbouw

20 meter (6 bouwlagen)

2. Maatvoering doorzichten: Deze moet in verhouding zijn met de naastgelegen bebouwing. Om de kwaliteitseis van een Gooise Groene Straat te bereiken is hiervoor de regel gebruikt dat een doorzicht tenminste even breed is als 2 x de aangrenzende maximale hoogte. De minimale breedte is 25 meter. Doorzichten zijn op maaiveld open, hebben een landelijke uitstraling en worden waar mogelijk gecombineerd met een route.

Ontwerpbestemmingsplan Naarderheem:

Bovengenoemde regels zijn niet terug te vinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Massa/ Bouwhoogtes.

Voor Naarderheem wordt in fase 1 gesproken over een volume voor het merendeel van 6 bouwlagen van 22 meter hoog (exclusief de technische voorzieningen).

- Waarom is dit niet de vastgestelde 20 meter?

Voor fase 2 gaat men uit van 70 % met 4 bouwlagen en 30% met 3 bouwlagen, van maximaal 14 meter hoog.

- Waarom zijn dit niet de vastgestelde max. hoogtes van 12,5 meter?

Conclusie: De bouwhoogtes zijn voor het hele plan te hoog.

Maatvoering doorzichten:

De doorzichten komen niet overeen met de set regels die het BKP voorschrijft. Deze zijn in dit ontwerpbestemmingsplan versmald. Tussen de bebouwing van fase 1 en fase 2 zou volgens de welstandscriteria een tussenruimte moeten ontstaan van 40 meter breed (2 x 20) en deze wordt nu gereduceerd tot 25 meter breed, naast een nog hoger Naarderheem van 22 meter.

Ook de ruimte tussen De Flank en fase 2 wordt te smal berekend, van 25 naar 20 meter. De voorgestelde diagonale zichtlijn zou 15 meter moeten zijn met een vrij doorzicht vanaf een hoogte van 2 meter (want onder de 2 meter is sprake van een parkeerwoud).

Conclusie: de doorzichten zijn te smal. Bovendien betreffen de doorzichten straten voor gemotoriseerd verkeer met aan weerszijden parkeerstroken. Dit zijn geen kwalitatieve doorzichten/ zichtlijnen die open zijn op maaiveld en zicht hebben op de schootsvelden zoals vastgesteld in het BKP.

Hoe is dit grote verschil tussen BKP en Ontwerpbestemmingsplan ontstaan en hoe is dit gecommuniceerd aan de Omgevingstafels?

Bij start van de omgevingstafels (opgestart 5 jaar na vaststellen BKP) is deze majeure verandering opgemerkt door Mooi Naarden en expliciet aan de orde gesteld. Deze grote veranderingen werden als een gegeven geïntroduceerd. Met als argumentatie dat "nu de maatvoering van fase 1 bekend is, de impact ervan zichtbaar wordt. Namelijk dat een hele smalle strook voor het zoekgebied fase 2 overblijft. Een strook waarmee we niet een kwalitatief hoogwaardig plan kunnen maken", aldus de gemeente Gooise Meren.

Dus moet de set regels uit het BKP zonder slag of stoot worden aangepast aan de nieuwe situatie?

Conclusie: Welstandscriteria BKP worden in dit Ontwerpbestemmingsplan op voorhand aangepast. Omwille van een nog onbekend, maar zeer fors (woning)bouwprogramma van maximale omvang dat in te weinig restruimte wordt geperst. Fase 2 verschaalt op deze wijze de kansen voor de ruimtelijke beleving van het hele plan.

Aantal woningen.

In een vroeg stadium heeft Naarderheem al gesproken over de wens om het eigen personeel annex te kunnen huisvesten. Men sprak over ca.30 woningen. Dat zou zonder problemen kunnen passen in fase 2. Tijdens de omgevingstafels is de gemeente gevraagd naar de omvang van mogelijke woningopgave voor fase 2. Dat bleek inmiddels opgelopen te zijn tot max. 100 woningen. En in de Powerpoint van Naarderheem van 24-01-22 wordt zelfs gesproken over 110 woningen. En daar wordt het bijbehorende parkeren op maaiveld aan toegevoegd.

Conclusie: er is hier sprake van een enorme verdichting. Voor fase 2 spreken we over ca. 1,1 ha. met 110 woningen. Ter vergelijking kijken we naar de aanpalende Dirk Tersteeglaan waar 42 woningen op 2 ha. zijn gebouwd, dus 21 woningen per ha. Dit grote aantal woningen is een stedelijke verdichting die niet passend is in de landelijke context van Naarden en per definitie niet groen.

Parkeren

Fase 1: Naarderheem heeft 123 parkeerplaatsen nodig op het terrein en 50 bij de Abri.

Fase 2: Woningen hebben 107 parkeerplaatsen nodig op maaiveld en 50 ondergronds.

In totaal zijn op maaiveld 230 parkeerplaatsen nodig.

In de huidige situatie is er sprake van 70 parkeerplaatsen op het terrein Naarderheem.

Conclusie: Dat betekent dat er meer dan een verdrievoudiging van de parkeer- en verkeerslast ontstaat.

Terwijl in het BKP voor de collectieve ruimte van het Naarderheem gesproken wordt over: "een groene ruimte die het ensemble mee vormgeeft." Daarom juist zijn de breedtematen van cruciaal belang om de gebouwen als objecten in het groen te laten werken.

Conclusie: Volgens Mooi Naarden wordt de groene onderlegger rondom de gebouwen primair gedomineerd door de hoeveelheid parkeergelegenheid. Er is geen sprake van brede doorzichten die op maaiveld open zijn, een landschappelijke uitstraling hebben en waar mogelijk gecombineerd worden met wandelroutes. Dit welstandscriterium uit het BKP wordt in de kern en in de kiem gesmoord. Parkeren zou uit het zicht plaatsvinden, dus de enige oplossing is dat al het parkeren ondergronds gaat.

Tijdens de omgevingstafels is er verhoudingsgewijs veel gesproken over fase 2. Gevraagd is om meer inzicht en meer zekerheid. Op het gebied van aantal woningen, parkeerbelasting, toename verkeersdruk, relatie bebouwingsdichtheid tot de inrichting openbaar gebied. Zorgen zijn uitgesproken over zoveel woningen op een smalle strook, zoveel parkeren op maaiveld, in- en uitgaand verkeer op een toch al te drukke Amersfoortsestraatweg. En hoe verhoudt zich dit in omvang tot andere omliggende woonprojecten (waaronder de BOR-gronden met +400 woningen)?

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende zekerheid biedt en de juiste mate van flexibiliteit voor een toekomstige ontwikkelaar. Maar om tegemoet te komen aan de vragen van de omgevingstafel heeft de gemeente anterieure afspraken vastgelegd met Vivium. In deze afspraken is vastgelegd dat Vivium haar plannen voor fase 2 vroegtijdig deelt met de direct belanghebbenden in de omgeving van de betrokken kavel en betreft bij de nadere uitwerking.

Conclusie: Waarschijnlijk is niet Vivium is de ontwikkelende partij voor fase 2, maar een projectontwikkelaar. Dus wat zijn deze anterieure afspraken waard? Is er niet simpelweg sprake van het feit dat fase 2 de *cashcow* is van het totale project? Het lijkt erop dat maximalisering van de bouwopgave het enige antwoord is waarvoor inhoudelijke en bepalende uitgangspunten moeten wijken.

Tot slot; dat Vivium als belangrijke stakeholder de aanzet geeft om het aanzien van de Amersfoortsestraatweg mede kwalitatief vorm te geven is een buitenkans. De eerste klap is een daalder waard en daarom moeten de uitgangspunten, die zorgvuldig met elkaar zijn vastgelegd in het BKP, worden gerespecteerd en uitgevoerd. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij hierin een stimulerende en controlerende taak heeft. Het (Ontwerp)bestemmingsplan voorziet in de kaders die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken. Die dienen daarom in de basis kloppend te zijn, om te voorkomen dat later in het proces *worst case scenario's* ontstaan die niet of onvoldoende bij te sturen zijn. De voorgestelde 'package deal' om fase 1 en 2 in één Ontwerpbestemmingsplan te regelen geeft voor fase 1 inzicht, maar voor fase 2 geen vertrouwen. Mooi Naarden kan daarom niet instemmen met dit ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 en 2 dat alle genoemde problemen negeert en naar de toekomst schuift.

Dit proces toont wederom aan dat de gemeente Gooise Meren voor de bühne participatieprocessen op touw zet. Maar op inhoud blijken deze niets waard als de uitwerkingen niet overeenkomen met hetgeen met elkaar is afgesproken. Hiermee verspeelt de gemeente en het gekozen politiek bestuur haar geloofwaardigheid en verliest het vertrouwen van haar burgers.

Mooi Naarden
Voorzitter

Lid

Simone Bergman

Gabi Prechtl

p/a Mahlerlaan 14
1411 HW Naarden
mooinaarden@gmail.com



AS3CC #X810XDX#DD#DDDD#

Gemeenteraad Gooise Meien
Zuinswijze activeren plan Naalden
Postbus 6000
1400 HA Bussum



Mooi Naarden p/a Manerlaan 14
1411 HW NAARDEN

