

# Nota beantwoording zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan Naarderheem

### a. Procedure


Het ontwerpbestemmingsplan 'Naarderheem' heeft van 6 januari t/m 16 februari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn en dus tijdig bij de gemeente ingediend. Eén van de zienswijzen is na de termijn schriftelijk ingetrokken.

In voorliggende nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken. In verband met de privacywetgeving zijn in deze nota geen NAW-gegevens opgenomen. Deze zijn opgenomen in een aparte bijlage.

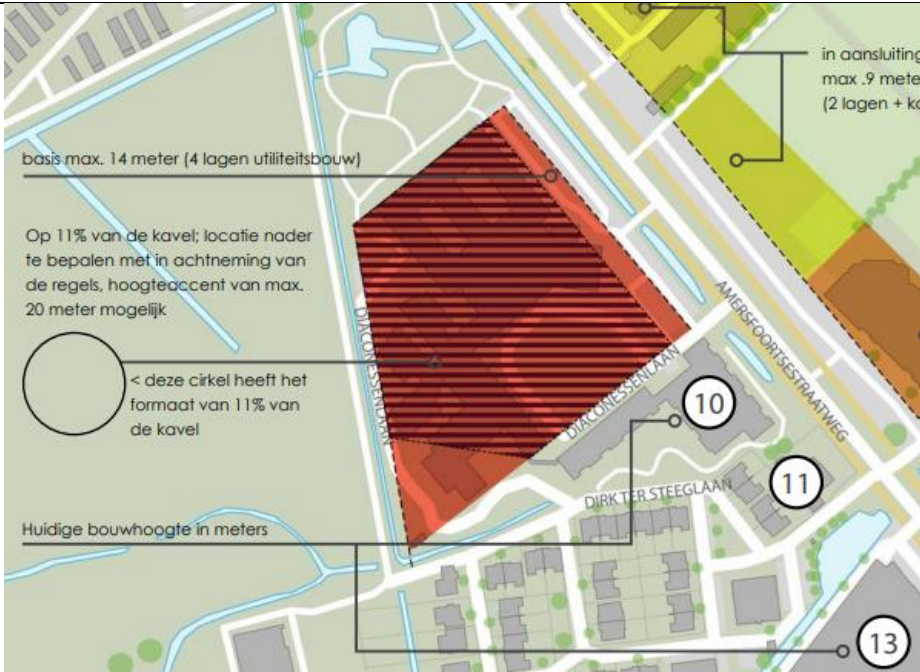
De zienswijzen leiden tot een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzingen (door de gemeente op eigen initiatief) voorgesteld. In onderdeel c. van deze nota worden de voorgestelde wijzigingen opgesomd.

### b. Behandeling zienswijzen

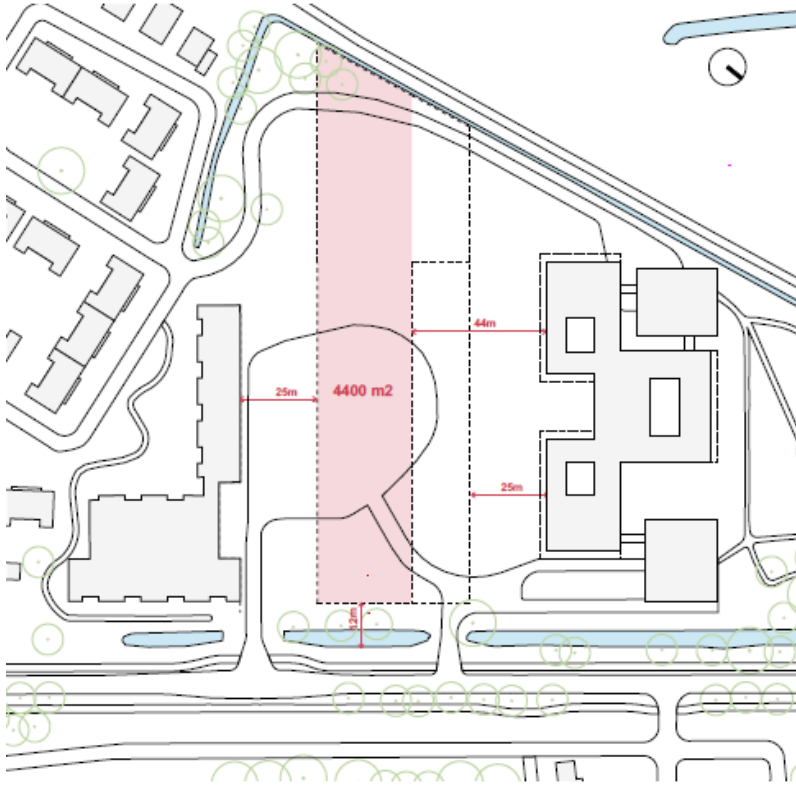
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1	<b>Zienswijze 1 (woningstichting Naarden)</b>	
a.	Reclamant is eigenaar van wooncomplex 'De Flank'. Uit de stedenbouwkundige inpassing blijkt dat er 27 parkeerplaatsen geprojecteerd staan recht voor De Flank. Niet verder is uitgewerkt hoe deze een plek krijgen. Reclamant is tegen de 'wand' van auto's. Het uitzicht van de bewoners mag niet ondergeschikt worden gemaakt aan de parkeeroplossing.	Op 22 maart 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant, Vivium en de gemeente. Reclamant wil met de ingediende zienswijze benadrukken dat bij de verdere uitwerking van de plannen voldoende aandacht moet zijn voor de bijzondere doelgroep die is gehuisvest op het aangrenzende perceel. Vivium heeft aangegeven dat zij dit onderschrijven. Bij de uitwerking van de plannen zal aandacht zijn voor de situering van de parkeerplaatsen, een veilige brede stoep aan de zijde van De Flank en ruimte voor de berging van de scootmobielen. Op grond van de overeenkomst die met Vivium is gesloten is de toekomstige eigenaar verplicht om de eigenaar van het aangrenzende perceel te betrekken bij de uitwerking van de plannen.
b.	Tussen de bestaande weg en De Flank is nu een groenstrook. Het voetpad is aan de overkant van de weg geprojecteerd. Dat kan	Zie reactie op 1 a.

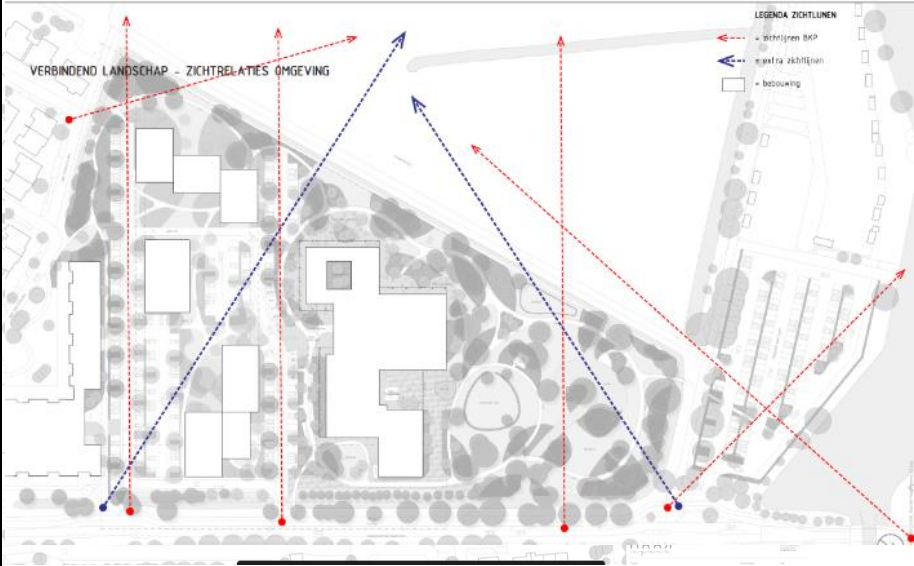
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	omdat de weg geen grote verkeersbelasting kent. Na uitwerking van de plannen zal de intensiteit toenemen en wordt het voor bewoners onveiliger om de weg over te steken. De meeste bewoners beweging zich voort met rollator, rolstoel of scooter. Reclamant verzoekt om rekening te houden met een voetpad aan de kant van de flank.	
c.	Er zijn twee stallingen nodig voor de stalling van scootmobielen. Dit vereist een inrit van de straat naar de stalling toe. De beoogde parkeerplaatsen belemmeren een goede aanrijroute van de scootmobielen naar de stalling.	Zie reactie op 1 a.
d.	Recht tegenover De Flank is een gebouw mogelijk van 3 lagen met dek van 10,5 m op een afstand van 20 meter. Dit gebouw mag over een afstand van ca 20 m breedte dicht naar De Flank worden toe gebouwd, waardoor de afstand nog maar 16 m bedraagt. Het nieuwe gebouw komt te dicht op De Flank te staan. Reclamant verzoekt om een afstand van minimaal 20 m vast te leggen.	<p>De nieuwbouw wordt op de begane grond op minimaal 20 meter afstand van De Flank gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – overkraging” kan bebouwing op de verdiepingen worden gerealiseerd in de vorm van zogenaamde overkragingen. Niet het gehele bouwvlak kan op deze wijze worden benut, de mogelijkheid om overkragingen te realiseren is beperkt tot 20% van het aanduidingsvlak. Onderstaande afbeelding geeft een voorbeeld van een gebouw met een overkraging:</p> 

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>De totale profielbreedte van de straat haaks op de Amersfoortsestraatweg is ter plaatse van de bebouwing in lijn met het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>De zichtlijn bevindt zich aan de achterzijde van de woningen waardoor er geen sprake is van verslechtering van de ruimtelijke beleving van de bewoners.</p>
<b>2</b>	<b>Zienswijze 2</b>	
a.	<p>Op pagina 10 wordt gesteld dat het plan past binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan. Reclamanten bestrijden dit, want:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gebouwen zijn te hoog en het zijn er teveel</li> <li>2. De doorzichten zijn te smal</li> <li>3. De groene ambiance is veranderd in een parkeerplaats</li> </ol> <p>In het BKP zijn regels vastgesteld voor de toekomstige bouwhoogte langs de Amersfoortsestraatweg. Het ontwerpbestemmingsplan gaat voor Naarderheem (fase 1) uit van een volume voor het merendeel van 6 bouwlagen van 22 m hoog (exclusief technische voorzieningen). Waarom is dit niet de vastgestelde 20 m?</p>	<p>Het nieuwe Naarderheem wordt een compact en efficiënt zorggebouw. Het nieuwe gebouw telt 2 tot 6 bouwlagen. Het dakvlak is maximaal 20,80 m hoog. Om de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken wordt een dakrand aangebracht. De maximale hoogte bedraagt hierdoor 21,40 m. Op het hoofdgebouw worden de klimaat- en liftinstallaties geplaatst. Bij de uitwerking van het bouwplan zal de hoogte van dit ondergeschikte bouwdeel zo beperkt mogelijk worden gehouden, mits dit technisch uitvoerbaar is.</p> <p>Op grond van het ontwerpbestemmingsplan geldt ter plaatse een bouwhoogte van 22 m. Naar aanleiding van de zienswijze wordt deze teruggebracht naar 21,5 m.</p>
b.	<p>Voor fase 2 gaat men uit van 70% met 4 bouwlagen en 30% met 3 bouwlagen, van maximaal 14 m hoog. Waarom zijn dit niet de vastgestelde hoogtes van 12,5 m hoog?</p>	<p>In het Beeldkwaliteitplan zijn voor het kavel van Naarderheem de volgende uitgangspunten vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De rode vlek in onderstaande tekening mag voor 33% bebouwd worden.</li> <li>• De bebouwing mag hier 4 bouwlagen, 14 meter, hoog zijn, en 1/3 deel daarvan mag 6 bouwlagen, 20 meter, hoog zijn.</li> <li>• Voor Naarderheem geldt dat de bebouwing op de tweede linie of haaks op de Amersfoortsestraatweg wordt geprojecteerd, met een passende gevellengte aan de straat.</li> <li>• De hogere bebouwing (tussen de 14 en 20 meter) staat niet aan de zijde van de Dirk Tersteeglaan.</li> </ul>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<div></div> <p><i>Ontwikkelingsbeeld Naarderheem (uit Beeldkwaliteitplan, pag 39)</i></p> <p>Bovenstaande uitgangspunten leiden tot de volgende bouwmogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De oppervlakte van de rode vlek bedraagt 24.400 m²</li><li>• Maximaal 33% mag worden bebouwd: 8.100 m²</li><li>• Hiervan mag 2.700 m² (1/3) een hoogte hebben van tussen de 14 en 20 meter.</li><li>• Het overige deel (5.400 m²) mag maximaal 12,5 m/14 m hoog zijn.</li></ul> <p>Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De nieuwbouw van Naarderheem heeft een footprint van 3.524 m². Het gebouw heeft 2 tot 6 bouwlagen. Om ruimte te bieden aan sportvoorzieningen en voor de toekomst wordt door Vivium nog 1.200 m² aan ontwikkelruimte gereserveerd. Voor fase 2 resteert dan nog een te ontwikkelen oppervlakte van 3.376 m². Conform de regels van het Beeldkwaliteitplan mag het restant 4 bouwlagen hoog zijn, wat neer komt</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>op 13.504 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak). In het bestemmingsplan is dit gemaximeerd tot 12.500 m<sup>2</sup> bvo met maximaal 70% met 4 bouwlagen en 30% met 3 bouwlagen.</p> <p>Het Beeldkwaliteitplan hanteert voor de 4 lagen bouwhoogte twee maten: 12,5 m is voor woningbouw, 14 m voor maatschappelijk vastgoed of utiliteitsbouw. Bij deze tweede categorie wordt een hogere plint mogelijk gemaakt.</p>
c.	<p>De doorzichten komen niet overeen met de regels die het BKP voorschrijft. Tussen de bebouwing van fase 1 en 2 zou een tussenruimte moeten ontstaan van 40 m breed en de wordt gereduceerd tot 25 m, naast een nog hoger Naarderheem van 22 m. Ook de ruimte tussen fase 2 en De Flank is te smal, van 25 naar 20 m. De voorgestelde zichtlijn zou 15 m moeten zijn. Bovendien betreffen de doorzichten straten voor gemotoriseerd verkeer met aan weerszijden parkeerstroken. Dit zijn geen kwalitatieve doorzichten.</p>	<p>Het Beeldkwaliteitplan gaat uit van twee doorzichten op het perceel van Naarderheem. Het BKP kent een regel die de maat van de doorzichten bepaalt. Een doorzicht is minimaal 25 meter breed of twee keer de hoogte van het gebouw dat er naast staat.</p> <p>Tijdens de omgevingstafels is aangegeven dat deze regel niet leidt tot het gewenste resultaat in stedenbouwkundig opzicht. Het beperkt de mogelijkheden voor fase 2 dermate dat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Onderstaande afbeelding illustreert dit.</p>


Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<div data-bbox="1118 277 1914 1066"></div> <p data-bbox="1118 1102 2007 1264">Tijdens de eerste Omgevingstafel werd de suggestie gedaan om te gaan werken met een diagonaal doorzicht. Deze suggestie is opgepakt en uitgewerkt. Hierdoor ontstaat er een extra doorzicht naar de schootsvelden. Omdat ook het parkje wordt betrokken bij de uitwerking van het landschap wordt ook daar een extra doorzicht gecreëerd.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		 <p>The diagram is a landscape plan titled "VERBINDEND LANDSCHAP - ZICHTRELATIES OMGEVING". It shows a central area with several white rectangular building footprints. Red dashed arrows indicate sightlines from various points in the surrounding environment (top, bottom, and right) towards the buildings. Blue dashed arrows indicate sightlines from the buildings towards the surrounding environment. A legend in the top right corner, titled "LEGENDA ZICHTLIJNEN", defines the symbols: a red dashed arrow for "beschrijven BOP" (describe BOP), a blue dashed arrow for "analyse zichtlijnen" (analyze sightlines), and a white rectangle for "bebouwing" (building). The plan also shows a road network and green spaces.</p>



Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<div></div> <p>De in het bestemmingsplan opgenomen haakse doorzichten op de Amersfoortsestraatweg zijn verschillend van breedte. In bovenstaande tekening hebben we dit inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er slechts gedeeltelijk sprake is van een smallere maat van de doorzichten. Door de toevoeging van de diagonaal is de totale breedte van de doorzichten groter dan in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen. De beleving van de doorzichten wordt voortbewegend op de Amersfoortsestraatweg groter omdat je nu door de toevoeging van het diagonale doorzicht langer kunt doorkijken naar de schootsvelden. Verder mogen de doorzichten op verdiepingshoogte met 4 meter versmald worden bij maximaal 20% van de totale lengte. Dit framen van de doorzichten is toegestaan in het Beeldkwaliteitplan.</p>




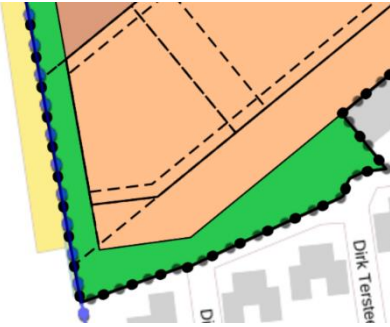
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Framen van het doorzicht</p>  <p><u>Parkeren</u> Een groot deel van de parkeerplaatsen zal op maaiveld moeten worden ingepast. De parkeerplaatsen kunnen vanwege de hoge grondwaterstand in het gebied slechts ten dele in een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd, niet half-verdiept. Hiervoor wordt een landschapsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan doet reeds een aanbeveling voor een dergelijk inpassing namelijk een analogie zoals bij kasteel Groenveld in Baarn, vergroening achter hagen. Het Beeldkwaliteitplan geeft verder aan dat doorzichten gecombineerd moeten worden met een route. Dat is het geval.</p>
d.	Bij de start van de omgevingstafels is deze verandering aan de orde gesteld. Deze veranderingen werden als een gegeven beschouwd. Reden hiervoor is dat een smalle strook overblijft voor fase 2. Welstandscriteria worden in het plan aangepast tbv een fors (woning)bouwprogramma dat in te weinig ruimte wordt	Zie de reactie op 2b en 2c. Wij delen de mening van reclamanten niet. De uitgangspunten uit het BKP zijn waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Met de aangepaste doorzichten hebben wij beoogd om recht te doen aan de uitgangspunten van het BKP waarbij tegelijkertijd is gekeken naar een kwalitatief goede invulling van fase 2.

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente						
	geperst. Fase 2 verschaalt hiermee de kansen voor ruimtelijke beleving van het plan.							
e.	Aanvankelijk was sprake van ca. 30 woningen. Inmiddels is het aantal opgelopen tot 100 woningen. Er is sprake van een enorme verdichting, ook in vergelijking met de Dirk Tersteeglaan. Deze stedelijke verdichting past niet in de landelijke context van Naarden.	<p>De aanleiding voor het opstellen van de Visie Amersfoorstestraatweg was onder meer gelegen in de plannen voor de realisatie van 36 sociale huurwoningen op de locatie van de dependance van de Godelindeschool. Dit stuitte op weerstand vanuit de omgeving. Voor de locatie Naarderheem is in de Visie en het Beeldkwaliteitplan geen maximum aantal woningen vastgelegd. De bouwmogelijkheden zijn met bebouwingspercentages en bouwhoogtes vastgelegd (zie onder punt 2a).</p> <p>Uit onze beantwoording onder 2b volgt dat de voorgestane verdichting past binnen regels van het BKP. In tegenstelling tot de bebouwing op de Dirk Tersteeglaan kunnen hier appartementen worden gerealiseerd wat een hogere woningdichtheid als gevolg heeft.</p>						
f.	Het plan leidt tot een verdrievoudiging van de parkeer- en verkeersoverlast. Dit terwijl in het BKP als het gaat om de collectieve ruimte van Naarderheem gesproken wordt over 'een groene ruimte die het ensemble mee vormgeeft'. De groene onderlegger wordt gedomineerd door het parkeren. De enige oplossing is dat het parkeren ondergronds gaat.	<p>Alle ontwikkelingen tezamen leiden tot een hogere parkeerdruk in het plangebied. Voor het nieuwe Naarderheem, het bestuursbureau van Vivium en de Flank zijn de benodigde aantallen parkeerplaatsen bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen.</p> <p>Omdat nog niet bekend is hoe fase 2 exact wordt ingevuld is voor deze fase uitgegaan van het –vanuit het oogpunt van parkeren- worst case-scenario: woningbouw, waarbij is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. Concreet bestaat dit scenario uit woningbouw (verdeling drie keer een derde conform het woonbeleid), zonder dubbelgebruik.</p> <p><i>Berekening:</i></p> <table><tr><td>Pp voor Naarderheem, bestuursbureau, Flank</td><td>173</td></tr><tr><td>Pp bij 100% woningen:</td><td>157</td></tr><tr><td>Totaal:</td><td>330</td></tr></table> <p><i>Uitvoering:</i></p> <p>50 Pp voor Naarderheem zullen worden voorzien door dubbelgebruik op de Abri</p> <p>50 Pp voor wonen zullen onder de woningen, dure segment, worden gerealiseerd.</p>	Pp voor Naarderheem, bestuursbureau, Flank	173	Pp bij 100% woningen:	157	Totaal:	330
Pp voor Naarderheem, bestuursbureau, Flank	173							
Pp bij 100% woningen:	157							
Totaal:	330							

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Op maaiveld moeten in dat geval worden gerealiseerd:  Naarderheem, bestuursbureau, Flank: 123  Wonen: 107  Totaal op maaiveld: 230</p> <p>In de bestaande situatie zijn er op maaiveld 168 parkeerplaatsen.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen vermindert indien i.p.v. woningbouw een deel maatschappelijke functies en/of woningen voor leerlingen en/of zorgwoningen worden gerealiseerd. Deze functies kennen een beduidend lagere parkeernorm. Dubbelgebruik wordt dan mogelijk omdat bijvoorbeeld parkeerplaatsen voor maatschappelijke functies overdag dezelfde zijn als die voor woningen in de avonden.</p> <p>Een groot deel van de parkeerplaatsen zal op maaiveld moeten worden ingepast. Deze kunnen vanwege de hoge grondwaterstand in het gebied slechts ten dele in een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd, niet half-verdiept.</p> <p>Uit de verkeersgegevens blijkt dat de toename van de verkeersbewegingen niet leidt tot knelpunten. In de berekeningen is de verkeersgeneratie van alle bekende ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied meegenomen (zoals het project BORgronden). Ook is rekening gehouden met de autonome groei.</p>
g.	<p>Tijdens de omgevingstafels is veel gesproken over fase 2. Gevraagd is om meer inzicht en zekerheid. Zorgen zijn uitgesproken over het aantal woningen, parkeren en de verkeersveiligheid. De gemeente vindt dat het bestemmingsplan voldoende zekerheid biedt en voldoende flexibiliteit voor de toekomst. De gemeente heeft anterieure afspraken gemaakt met Vivium. Afsproken is dat plannen voor fase 2 vroegtijdig worden gedeeld en dat omwonenden worden betrokken bij de uitwerking. De vraag is wat deze afspraken waard zijn als fase 2 door een andere ontwikkelaar wordt gerealiseerd.</p>	<p>Omdat nog niet bekend is door wie en wanneer fase 2 ontwikkeld gaat worden is voor deze fase een zekere mate van flexibiliteit nodig. Dat betekent niet dat er onbeperkt gebouwd kan worden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. doorzichten) zijn in het plan vastgelegd. Ook het functionele programma van fase 2 is flexibel. Binnen de bestemming 'gemengd' zijn verschillende functies mogelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij gepoogd om een balans te vinden tussen de gewenste flexibiliteit en het juridisch borgen van de zaken die wij belangrijk vinden (maximale hoogte, doorzichten, openheid). Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voor fase 2 voldoende duidelijkheid geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden.</p>


Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		Of de plannen door Naarderheem of een derde partij worden uitgewerkt is nog niet bepaald. In de anterieure overeenkomst zijn daarom afspraken vastgelegd voor fase 2, ongeacht door wie deze wordt ontwikkeld. Eén daarvan is het vroegtijdig betrekken van omwonenden bij de uitwerking van de plannen.
h.	Het lijkt erop dat fase 2 de cashcow is van het project.	<p>Vivium is als zorginstelling geen 'gewone' ontwikkelaar. Vivium valt onder de Wet toelating zorginstellingen. Als gevolg daarvan moet Vivium voor de sloop en nieuwbouw van het huidige Naarderheem c.a. en het vervreemden van onroerende zaken (verhuren of verkopen) goedkeuring krijgen van het College sanering zorginstellingen. Dat College staat op het standpunt dat onroerende zaken uitsluitend tegen marktconforme prijzen vervreemd mogen worden.</p> <p>In fase 2 wordt voorzien in een ontwikkeling van maatschappelijke functies, woningen in het betaalbare segment, zorgwoningen en woningen voor leerlingen. Slechts een derde van het totaal aantal woningen kan worden gerealiseerd in het dure segment. Uitsluitend dat aandeel woningen zal tot marktconforme inkomsten leiden. Hierdoor wordt Naarderheem/Vivium in staat gesteld om bijvoorbeeld het opknappen van het parkje te bekostigen, maar ook om een kwalitatief hoogwaardiger nieuw Naarderheem te kunnen maken.</p>
i.	Uitgangspunten moeten zorgvuldig worden vastgelegd. Om te voorkomen dat worst case scenario's ontstaan moet het bestemmingsplan kloppen. Het proces toont aan dat de gemeente participatieprocessen voor de Bühne voert. Hiermee verliest de gemeente het vertrouwen van de burgers.	De gezamenlijk opgestelde Visie Amersfoortsestraatweg en het Beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd. Tijdens de Omgevingstafels hebben wij vroegtijdig met de deelnemers gedeeld dat de uitgangspunten van het BKP m.b.t. de doorzichten schuurden. We hebben dat nader toegelicht en het probleem op de omgevingstafel neergelegd (zie ook onze reactie op punt 2c). Gezamenlijk is gezocht naar een oplossing. Dat is ook het doel van de Omgevingstafels. Het participatietraject is zeker niet voor de Bühne gevoerd.
<b>3</b>	<b>Zienswijze 3 (Vrienden van het Gooi)</b>	
a.	De Vereniging constateert dat in de toelichting de directe nabijheid van de vesting Naarden geheel buiten beschouwing wordt gelaten. Dit terwijl het gebied direct grenst aan één van de	In paragraaf 4.4. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt wel degelijk aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Desondanks hebben wij de toelichting naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.

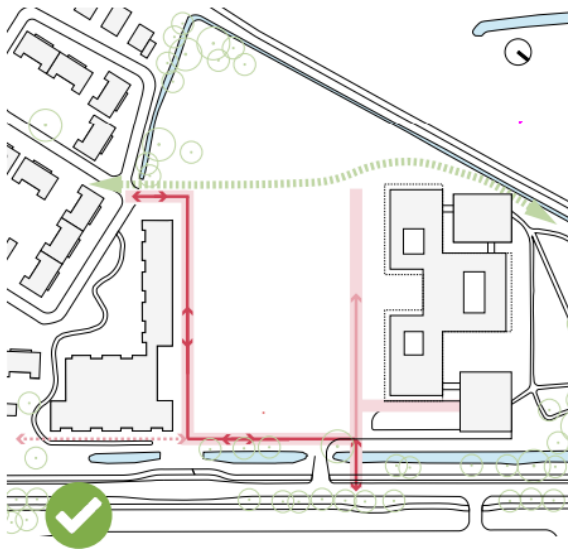
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	<p>schootsvelden. Ook deze blijven verder buiten beschouwing. Het is gewenst dat hieraan in de toelichting aandacht wordt besteed.</p>	
b.	<p>In de toelichting ontbreekt een verwijzing en toets aan het Bijzonder Provinciaal Landschap. In 2018 is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In deze Leidraad wordt o.a. gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen die het contrast tussen het bosgebied en de open ruimtes of de groene ruimtes verminderen een aantasting zijn van de kernkwaliteit. De bestaande zusterflat (6 lagen) is een grote blikvanger. Het meest westelijke deel van het nieuwe Naarderheem heeft een vergelijkbaar volume en staat op dezelfde afstand (20-40 m van het schootsveld) maar dan 80 m naar het noorden geplaatst. Het is gewenst dat in de nieuwe situatie een groene afscherming tussen schootsveld en nieuwbouw tot stand komt. De beschikbare ruimte die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor een groene invulling is echter onvoldoende.</p>	<p>Het plangebied grenst aan het gebied dat in de Omgevingsverordening NH2020 is aangeduid als Bijzonder provinciaal landschap. Het plangebied is geen onderdeel van het Bijzonder provinciaal landschap (BPL). Binnen BPL-gebieden zijn overigens geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk, dus als het plangebied binnen BPL zou liggen dan zou herontwikkeling niet aan de orde kunnen zijn.</p> <p>Het nieuwe Naarderheem staat haaks op de Amersfoortsestraatweg en grenst -in tegenstelling tot de oude zusterflat- aan het parkje dat meer open wordt gemaakt. Hierdoor wordt er meer zicht op de schootsvelden gecreëerd dan nu het geval is daarnaast wordt er meer openheid gecreëerd naar de groene ruimte.</p> <p>Het bouwvlak van het nieuwe Naarderheem is vastgelegd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Daaruit is af te leiden dat het gebouw zich tussen de 20 tot 40 meter afstand bevindt van het aangrenzende schootsveld. Deze afstand bedraagt nu ca 10 meter. Momenteel wordt gewerkt aan een landschapsplan. Uitgangspunt is dat het nieuwe Naarderheem zich in een groene omgeving voegt naar het omliggend landschap, de schootsvelden. Zie onderstaande tekening uit het concept landschapsplan.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		
c.	<p>In fase 2 biedt het plan ruimte om tot aan de strook die grenst aan de groenstrook tot een hoogte van 14 m te bouwen. Het is wenselijk dat de afstand tussen nieuwbouw en schootsveld voldoende is voor een groene afscheiding. Een continuering van het beeld dat vanaf de Dirk Tersteeglaan zichtbaar is, is gewenst. Het is ook gewenst dat de bebouwing in het zuidwestelijke deel van de 2<sup>e</sup> fase niet hoger wordt dan 3 lagen.</p>	<p>De hoogte van maximaal 14 meter van bebouwing in fase 2 in de punt bij de Dirk Tersteeglaan is vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan. Deze hoogtemaat is destijds in samenspraak met de bewoners van de Dirk Tersteeglaan tot stand gekomen.</p> 

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Aan de zuidwest-kant van het plangebied (zie bovenstaande afbeelding) is nu een grotere groenstrook opgenomen dan in het Beeldkwaliteitplan is opgenomen om het zicht vanuit de Dirk Tersteeglaan op de schootsvelden nog meer te verruimen. Doordat de zusterflat met 6 bouwlagen van 20 meter hoog verdwijnt verbetert de situatie aanzienlijk.</p> <p>De beoogde bebouwing in dit gedeelte van fase 2 bestaat uit wonen in het dure segment. Vanwege de aantrekkelijke ligging aan de schootsvelden is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat het parkeren onderin het gebouw plaatsvindt. De bedoeling is dat de ruimte rondom de bebouwing een groene invulling krijgt.</p>
d.	<p>De regeling voor de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase is gecompliceerd en laat veel ruimte voor interpretatie. Verwezen wordt naar artikel 3.2.2. van de planregels. In dat verband wordt ook gerefereerd aan een krantenartikel over een omgevingsvergunning aan de Driftweg, waar door raadsleden is geconstateerd dat bestemmingsplannen teveel ruimte biedt voor interpretatie.</p>	<p>Het gedeelte van het plangebied waar fase 2 wordt ontwikkeld is bestemd als 'Gemengd'. Voor deze fase is gekozen voor een meer flexibele bestemming, omdat het bouwplan nog nader kan en mag worden uitgewerkt. Dat betekent niet dat er onbeperkt gebouwd kan worden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. doorzichten) zijn in het plan vastgelegd. Ook het functionele programma van fase 2 is flexibel. Binnen de bestemming 'gemengd' zijn verschillende functies mogelijk. Reclamanten verwijzen naar de discussie over het bouwplan aan de Driftweg. Voor het betreffende perceel geldt een bestemmingsplan dat in 2008 door de gemeente Naarden is vastgesteld. In die zin is de vergelijking ver gezocht. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan hebben wij gepoogd om een balans te vinden tussen de gewenste flexibiliteit en het juridisch borgen van de zaken die wij belangrijk vinden (maximale hoogte, doorzichten, openheid). Wij kunnen ons voorstellen dat dit voor een 'leek' minder duidelijk is dan een bestemmingsplan dat precies aangeeft waar er wel en niet gebouwd mag worden. Wij zijn echter van mening dat het bestemmingsplan voor fase 2 voldoende duidelijkheid geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden.</p>
4	<b>Zienswijze 4</b>	
a.	<p>Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in het parkeren voor Naarderheem in de nieuwe situatie. De huidige parkeerlocaties liggen deels in fase 2 en komen te vervallen. Onduidelijk is waar het parkeren plaatsvindt t.b.v. het nieuwe</p>	<p>Bij de beantwoording van punt 2f gaan wij in op de parkeernormen die worden gehanteerd. Het parkeren voor Fase 1 vindt gespreid over het perceel plaats. Bezoekers van De Flank parkeren nabij De Flank, voor het bestuursbureau wordt gebruik gemaakt van de Abri en bezoekers van Naaderheem parkeren vlakbij het gebouw. Voor fase 2 zal het parkeren volledig binnen het te ontwikkelen gebied</p>



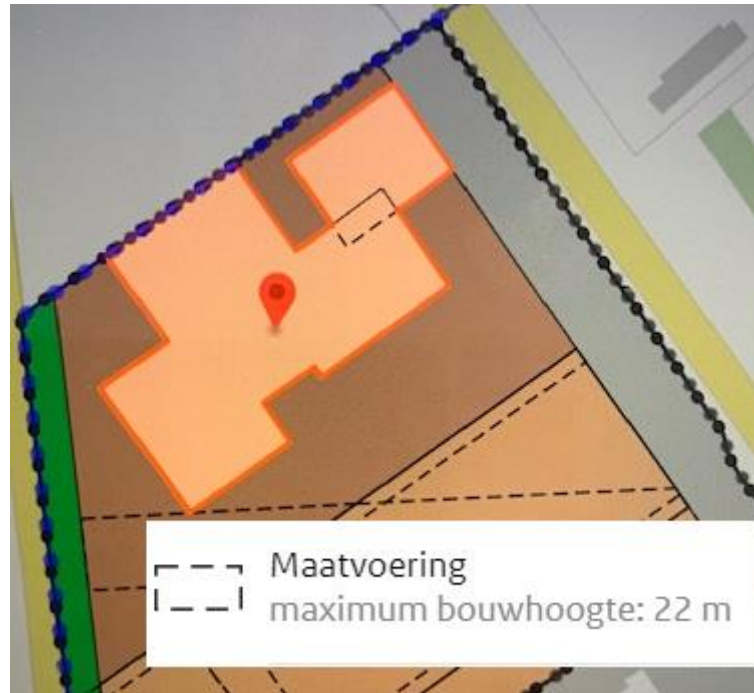
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	Naarderheem. Ook voor fase 2 is niet duidelijk welke functies er komen en hoe het parkeren wordt opgelost.	worden opgelost. Op grond van de overeenkomst die met Vivium is gesloten zal het parkeren voor de woningen in het dure segment onderin het gebouw plaatsvinden.
b.	Tijdens de omgevingstafels is aan de orde gesteld dat er geen aansluiting zou komen tussen de Dirk Tersteeglaan en het te ontwikkelen gebied. Wandelpaden zijn prima. In het ontwerpbestemmingsplan is hier niets van terug te zien. Het argument dat fase 2 later wordt ontwikkeld doet daar niets aan af.	<p>Er komt geen aansluiting tussen de Dirk Tersteeglaan en het te ontwikkelen gebied. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding bij de Dirk Tersteeglaan.</p>  <p>De gronden zijn ter plaatse bestemd als 'groen'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een weg aan te leggen. Voet-en fietspaden zijn hier overigens wel mogelijk. Wellicht zorgt onderstaande afbeelding voor verwarring, omdat deze wel een aansluiting voor autoverkeer suggereert. Deze afbeelding is opgenomen in bijlage 3 bij het bestemmingsplan (stedenbouwkundige inpassing). Van een aansluiting voor autoverkeer zal echter geen sprake zijn.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		
5	Zienswijze 5	
	<p>Reclamant is eigenaar van een aangrenzend perceel. Met de voorgenomen bestemmingswijziging komt de nieuwe bebouwing een stuk dichterbij de bebouwing van reclamant te liggen dan in de huidige situatie. Daarnaast wordt de bebouwing hoger. Reclamant mist synergie tussen beide locaties en gaat graag in overleg met de gemeente.</p>	<p>Op 22 maart 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen reclamant, Vivium en de gemeente. Naar aanleiding van dit overleg heeft reclamant zijn zienswijze schiftelijk ingetrokken.</p>

## Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

### Verbeelding

De verbeelding wordt gewijzigd. Ter plaatse van het bouwvlak voor het nieuwe Naarderheem wordt de maximum bouwhoogte teruggebracht van 22 naar 21,5 meter.



### Toelichting

Naar aanleiding van zienswijze 3 a is de paragraaf 4.4 van de bestemmingsplantoelichting aangevuld.

### Het stikstofonderzoek is geactualiseerd.

Op 13 januari 2022 is een nieuwe versie van AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. Met dit rekenprogramma wordt de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend. Het aangepaste onderzoek is bij de stukken gevoegd. De conclusies blijven onveranderd. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



**BIJLAGE**

**NAW Gegevens indieners zienswijzen**