

Beantwoording reacties van de omwonenden van plan “De Comenius Naarden”

Vragen aan de Gemeente Gooise Meren:

- Welke afspraken zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar?

Antw.: Deze overeenkomst heeft betrekking op o.a. de planologische en financiële afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar en regelt en waarborgt o.a. de inrichting van het openbare gebied binnen het plangebied. Ook is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar. De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is niet openbaar.

- In hoeverre kan eventuele planschade (o.a. eventuele waardevermindering van de bestaande woningen) verhaald worden?

Antw.: In de anterieure overeenkomst is een verplichting opgenomen dat er een planschaderisicoanalyse gemaakt moet worden, waarbij de gemeente en ontwikkelaar de mogelijke schadelijke gevolgen van de benodigde planologische maatregel op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hebben geregeld. In de overeenkomst is vastgelegd dat planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar. Een verzoek om planschade kan bij de gemeente worden ingediend binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- Hoe worden de omwonenden in het vervolg proces geïnformeerd?

Antw.: De ontwikkelaar zal de omwonenden gedurende het proces blijven informeren via de website, door middel van een brief of in een persoonlijk gesprek. Tevens kunnen de omwonenden t.z.t. informatie verkrijgen via de gemeentelijke website aangaande het te wijzigen bestemmingsplan.

- Wat is een globale planning van het proces?

Antw.: Naar verwachting neemt het college voor de zomervakantie een besluit over het opstarten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor of direct na de zomervakantie voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijze over het plan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden door de gemeente betrokken bij de besluitvorming over het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Afhankelijk van of er zienswijzen zijn ingediend zou de raad in het najaar een besluit kunnen nemen. Hierna is er nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Start verkoop van de woningen medio 4^e kwartaal 2021/1^e kwartaal 2022 en start bouw medio 2^e-3^e kwartaal 2022. Oplevering van de woningen en openbaar gebied in 2023.

Vragen over kadastrale grenzen:

- Wordt het totale stuk grond van de voormalige kwekerij volledig opnieuw verkaveld in nieuwe kadastrale nummers of blijft het 1 stuk grond met 1 eigenaar die vervolgens aan de nieuwe bewoners wordt verpacht of iets dergelijks?

Antw.: Het totale stuk grond wordt volledig opnieuw verkaveld in nieuwe kadastrale nummers ten behoeve van de te verkopen particuliere kavels.

- Wordt het nieuwe terrein openbaar toegankelijk gebied of blijft het particulier gebied?

Antw.: Het gebied wordt, met uitzondering van de te verkopen particuliere kavels, openbaar toegankelijk.

- Wat zijn de exacte kadastrale grenzen van het originele perceel?

Antw.: De exacte kadastrale grenzen van het huidige gebied zijn in het verleden door het kadaster reeds ingemeten en verwerkt op een kadastrale tekening. Op korte termijn wordt er door een bedrijf een luchtfoto gemaakt met daarop aangegeven de kadastrale grenzen en hoogtematen. De exacte kadastrale grenzen van het nieuw te ontwikkelen gebied zullen t.z.t. door het kadaster worden ingemeten en uitgezet.

- Staan de hagen aan de Burg van Hasseltlaan op de erfgrans en gaan die verdwijnen?

Antw.: De ontwikkelaar gaat met de omwonenden van de Burgemeester van Hasseltlaan en van de Juliana van Stolberglaan, welke direct grenzen aan het te ontwikkelen gebied, in gesprek om de exacte situatie ter plaatse te bekijken. De ontwikkelaar zal samen met de omwonenden bekijken of de hagen mogelijk behouden kunnen blijven of dat deze worden vervangen door eventueel nieuwe hagen. De exacte erfgrans worden door het kadaster t.z.t. ingemeten en uitgezet.

- Als de erfafscheidingen verdwijnen, hoe worden die dan hersteld?

Antw.: De ontwikkelaar zal in overleg met de omwonenden, welke direct grenzen aan het te ontwikkelen gebied, een voorstel maken met een aantal mogelijkheden en dit voorleggen en bespreken met de omwonenden.

- Als de erfafscheidingen verdwijnen hoe wordt dan de privacy van de bewoners aan de Burgemeester van Hasseltlaan en Juliana van Stolberglaan gewaarborgd?

Antw.: De ontwikkelaar zal in overleg met de omwonenden met een voorstel komen om bijvoorbeeld de bestaande erfafscheidingen indien mogelijk tot kort voor de oplevering van de nieuwe woningen te handhaven of tijdelijke bouwhekken te plaatsen met een privacydoek of indien mogelijk de nieuwe erfafscheidingen direct na het bouwrijp maken van het terrein en het verwijderen van de bestaande erfafscheidingen al te plaatsen.

- Hoe dicht staat de bebouwing op de erfgrans?

Antw.: De exacte positie van de bebouwing is weergegeven op de situatietekening van de architect. De garages van de woningen staan op sommige plaatsen op de erfgrans en op sommige plaatsen circa een meter uit de erfgrans. Op de verbeeldingskaart van het bestemmingsplan staat het bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning moet komen.

- Hoe zijn erfafscheidingen nu geregeld?

Antw.: De huidige erfafscheidingen bestaan momenteel uit hagen en bestaande opstallen. Na het slopen van de opstallen en het bouwrijp maken van het terrein worden in de bouw nieuwe erfafscheidingen geplaatst, e.e.a. in overleg met de direct omwonenden.

- Staan de bestaande opstallen op terrein, aan de zijde bij de Burgemeester Hasseltlaan en de Juliana van Stolberglaan, op de erfgrans? En vertegenwoordigen die dan ook de erfgrans?
Antw.: Zover nu te bepalen is staan de bestaande opstallen ter plaatse van het achterpad achter Juliana van Stolberglaan 2 op de erfgrans. Op korte termijn wordt er door een bedrijf een luchtfoto gemaakt met daarop aangegeven de kadastrale grenzen en hoogtematen. De exacte kadastrale grenzen van het nieuw te ontwikkelen gebied zullen t.z.t. door het kadaster worden ingemeten en uitgezet.
- Wat worden de exacte kadastrale grenzen van de individuele kadastrale percelen?
Antw.: Op de situatietekening van de architect staan al globale grenzen aangegeven van de te verkopen particuliere kavels. De exacte kadastrale grenzen van de kavels worden na oplevering van de woningen definitief ingemeten door het kadaster in het bijzijn van de omwonenden, de nieuwe bewoners, de gemeente en de aannemer.
- Er is nu geen ontsluiting in de vorm van een brandgang of steeg achter. Kan daar in het definitieve ontwerp over gesproken worden?
Antw.: De achterpaden zoals aangegeven op de situatietekening van de architect voldoen aan de voorschriften die gesteld worden aan brandveiligheid en vluchtwegen en zijn voldoende voor dit plan.
- Hoe wordt omgegaan met het recht van overpad – het “achterommetje” van de Comeniuslaan 32 en 34?
Antw.: De ontwikkelaar zal met de eigenaren van Comeniuslaan 32 en 34 hierover in gesprek gaan en het bestaande achterommetje handhaven in de nieuwe ontwikkeling.
- Hoe om te gaan met de erfafscheiding (“het muurtje”) van Comeniuslaan 32?
Antw.: De ontwikkelaar zal met de eigenaar van Comeniuslaan 32 hierover in gesprek gaan en met een voorstel komen voor een passende oplossing.

Vragen over het bestemmingsplan:

- Aan welke gemeentelijke en landelijke wetgevingen en/of besluiten wordt het project getoetst?
Antw.: Het plan is getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid, het gemeentelijk beleid en alle overige geldende wetgeving en besluiten (o.a. bouwbesluit) die van toepassing zijn voor dit plan, e.e.a. zal omschreven worden in het bestemmingsplan.
- Gaat er een MER plaatsvinden voor de aanpassing van het bestemmingsplan?
Antw.: Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.
- Gaat er een onderzoek plaatsvinden naar eventuele bodemverontreiniging?
Antw.: Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van deze verkenning kan geconcludeerd worden dat het terrein op basis van de milieu hygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

- Hoe wordt voorkomen dat de nieuwbouw voor inkijk gaat zorgen bij de bestaande bewoners via dakkapellen en dakramen in de nu geschetste dakvlakken?
Antw.: Op dit moment zijn in de plannen geen dakkapellen en dakvensters opgenomen, dan alleen daar waar op tekening is aangegeven. De toekomstige bewoners kunnen indien gewenst later bij de gemeente een verzoek indienen, welke getoetst zal worden aan het bestemmingsplan. Omwonenden kunnen dan een zienswijze indienen op de aanvraag.
- Wat zijn de effecten op de schaduwlijnen van de nieuwe bebouwing?
Antw.: De resultaten van het bezonningsonderzoek vormen geen belemmering voor dit plan.
- Is in het plan voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen op eigen terrein?
Antw.: In het plan is volgens de richtlijnen van de gemeente en de CROW voldoende parkeergelegenheid op zowel eigen terrein als in het openbaar gebied voorzien.
- Mag er wel zo dicht op het spoor gebouwd worden?
Antw.: De afstand van de nieuwe woningen tot aan het spoor valt binnen de toegestane wet- en regelgeving aangaande de veiligheidsvoorschriften, e.e.a. zoals zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Wat worden de nok- en goothoogten van de nieuwbouw?
Antw.: In het bestemmingsplan Comeniuslaan is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter opgenomen, e.e.a. zal worden weergegeven in de verbeeldingskaart van het nieuwe bestemmingsplan.
- Is er een Flora en Fauna onderzoek gedaan?
Antw.: Er heeft een onderzoek voor Flora en Fauna plaatsgevonden. Het onderwerp natuur vormt geen belemmering voor dit plan.

Vragen over de planontwikkeling:

- Welke alternatieven zijn er geweest bij de ontwikkeling van het project?
Antw.: De ontwikkelaar heeft met de gemeente plannen besproken waarbij meer grondgebonden woningen in een plan verwerkt waren en plannen met een of meerdere appartementen blokken variërend in 4-5 bouwlagen hoog.
- Waarom is voor de huidige variant gekozen?
Antw.: De alternatieven zijn niet verder uitgewerkt, omdat de plannen niet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. Het plan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. De nieuwe woningen sluiten op een eigentijdse manier aan op de karakteristieke architectuur in de omgeving.
- Hoe zien de groenplannen eruit van het geplande pleintje?
Antw.: De vormgeving van het groene binnenhofje waaraan de nieuwe woningen grenzen zal nader vormgegeven worden. De beelden geven een goede indicatie van het eindresultaat dat beoogd wordt.

- Wanneer kunnen wij als omwonenden meer informatie ontvangen over de situering van de woningen en de plattegronden van de woningen?
Antw.: De ontwikkelaar zal zodra de situatietekening en de tekeningen met de plattegronden van de woningen beoordeeld zijn, de omwonenden hierover informeren en de beschikbare gegevens op de website www.decomenius-naarden.nl vermelden.
- Worden in het plan ook dubbele stolpramen toegepast of alleen enkele ramen?
Antw.: De Ontwikkelaar zal dit met de architect bespreken bij de uitwerking van de plannen. De architect heeft het ontwerp van dit plan zo gemaakt, dat de nieuwe woningen op een eigentijdse manier aansluiten op de karakteristieke architectuur in de omgeving.
- Komen er op de woningen ook standaard voldoende zonnepanelen?
Antw.: Op de dakvlakken van de nieuwe woningen komen standaard een aantal zonnepanelen. De toekomstige bewoner kan ervoor kiezen om indien gewenst meer zonnepanelen aan te brengen.

Vragen over de uitvoering:

- Hoe wordt omgegaan met bestaande hoogteverschillen tussen het betreffende perceel en de huidige bewoners (grondhoogteverschillen en het gevaar voor afkalving)?
Antw.: Op korte termijn wordt er door een bedrijf een luchtfoto gemaakt met daarop aangegeven de kadastrale grenzen en hoogtematen. De hoogteverschillen worden in kaart gebracht en indien noodzakelijk zullen, in overleg met de desbetreffende omwonenden, passende maatregelen worden getroffen.
- Hoe kan tijdens de bouw bescherming geboden worden voor het broedseizoen van de lokale fauna?
Antw.: Er is voor het bestemmingsplan een onderzoek gedaan naar de Flora en Fauna. Voordat de bouw kan starten moet de aannemer de richtlijnen die hierover gesteld zijn inachtnemen en indien noodzakelijk hiervoor passende maatregelen treffen.
- Hoe wordt het bestaande groen en een aantal aanwezige bomen beschermd voor vernietiging tijdens een eventuele bouw?
Antw.: Indien er bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden en ze de beoogde ontwikkeling niet in de weg staan zullen de bestaande bomen gedurende de bouw worden voorzien van beschermingsmiddelen rondom de stam.
- Is er al onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de te slopen opstallen en erfafscheiding?
Antw.: Voordat de oude aanwezige opstallen op het terrein worden gesloopt, zal er door een daartoe gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Als er bij de asbestinventarisatie in de opstallen asbest wordt aangetroffen dan zal de asbest door een erkend en gespecialiseerd bedrijf worden verwijderd.
- Hoe wordt bescherming geboden van de pad verlichting die is geïnstalleerd naast de opstallen bij de tuinen grenzend aan de huizen aan de Juliana van Stolberglaan. Of wordt die uiteindelijk hersteld?
Antw.: Indien door toedoen van de aannemer de verlichting van het pad zal worden beschadigd, dan zal dit op kosten van de aannemer worden gerepareerd.

- Hoe wordt tijdens de bouw omgegaan met beveiliging, verlichting etc. van het project?
Antw.: Tijdens de bouw zullen de nodige beveiligingsactiviteiten worden ingezet. De bouwverlichting zal indien noodzakelijk worden ingeschakeld.
- Hoe wordt omgegaan met schade die ontstaat door trillingen veroorzaakt door de bouw en/of het aanleggen van de funderingen?
Antw.: Voor aanvang van de bouwactiviteiten zal er een nulmeting plaatsvinden van de omliggende woningen. Nadien ontstane schade, die te wijten is aan de bouwactiviteiten van de nieuwe woningen, zal op kosten van de aannemer worden hersteld/vergoed.
- Hoogstwaarschijnlijk zal er een versteviging of isolatie van de fundering van het spoor moeten plaatsvinden. Hoe wordt hier tegenaan gekeken?
Antw.: Eventuele noodzakelijke versteviging of isolatie van de fundering van het spoor is op dit moment niet bekend. Wij gaan er op voorhand vanuit dat dit ook niet nodig is, gelet op het feit dat de bouwactiviteiten los staan van het spoor. Er zal wel een trillingsonderzoek plaatsvinden om te bezien of er maatregelen noodzakelijk zijn aan de fundering van de nieuw te bouwen woningen.
- Hoe wordt o.a. tijdens de bouw de parkeerdruk in de Comeniuslaan geregeld?
Antw.: Voordat de bouw start zal de aannemer een bouwplaatsinrichtingstekening voorleggen aan de gemeente waarop onder andere staat aangegeven de plaats van de keten, plaats voor opslag materialen en parkeerplaatsen voor personeel.
- Hoe wordt er omgegaan met de mogelijke aanwezigheid van onontpofte munitie in de grond bij de graafwerkzaamheden?
Antw.: Bij de graafwerkzaamheden is de veiligheid van werknemers en omwonenden een belangrijk aspect. Indien noodzakelijk zal de explosieven opruimingsdienst Defensie (EOD) ingeschakeld worden.
- Hoe wordt er omgegaan met de afwatering van het perceel, omdat het water in de straat naar dit lager gelegen gebied loopt?
Antw.: Op korte termijn wordt er door een bedrijf een luchtfoto gemaakt met daarop aangegeven de kadastrale grenzen en hoogtematen. Aan de hand van de hoogtematen zal er een grondbalans worden gemaakt en zal de afwatering van het gebied nader worden beoordeeld.