

**Zaaknummer**  
**Portefeuillehouder**  
**Voorstel**

171044  
de heer mr. A.H.J.J. Luijten, wethouder  
Vaststelling bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNComeniusIn-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

### 2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader voor de bouw van 15 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

### 3. Inleiding

Aan de Comeniuslaan in Naarden ligt een perceel waar voorheen een tuincentrum was gevestigd. Het tuincentrum is al jaren geleden gestopt met haar activiteiten. De bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt. Het plangebied grenst direct aan de spoorlijn Weesp – Hilversum (Amersfoort – Amsterdam) en ligt op enkele honderden meters ten noorden van het station Naarden – Bussum. Het perceel is aangekocht door een projectontwikkelaar (Ten Brinke Vastgoedontwikkeling) die het plan heeft opgevat om hier woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen.



*Bestaande situatie*



*Nieuwe situatie*

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader voor het bouwplan. De

bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De stukken zijn ambtelijk beoordeeld en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2021 t/m 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

#### 4. Concreet gevolg van dit besluit

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Op een aantal onderdelen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor herontwikkeling van het perceel aan de Comeniuslaan.

#### 5. Argumenten en onderbouwing

##### *1.1 Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien*

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied". Het heeft de bestemming "detailhandel" met een nadere aanduiding "tuincentrum". De beoogde is in strijd met deze bestemming.

##### *1.2 Het plan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving*

Gelet op de ligging en omvang van het perceel is het niet waarschijnlijk dat hier nog een goed functionerend tuincentrum kan komen. De vestiging van een tuincentrum op deze plek is bovendien niet per se een gewenste ontwikkeling, nu de omgeving zich kenmerkt door de woonfunctie. Een herontwikkeling van het terrein met woningen ligt meer voor de hand en geeft in planologisch en stedenbouwkundig opzicht een zinvolle nieuwe invulling aan het perceel. De herontwikkeling voorziet in 15 woningen verdeeld over 4 bouwblokken met rijwoningen en twee-onder-een kap woningen. Qua architectuur zal worden aangesloten bij de architectuur in de omgeving. Door een blok rijenwoningen op de Comeniuslaan te oriënteren wordt de straatwand ter plaatse stedenbouwkundig afgerond. De huidige inrit blijft behouden en wordt verbeterd. Dit wordt de ontsluiting van de overige blokjes die worden gesitueerd aan een hofje.

##### *1.3 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), trillingshinder, ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Zoals onder 2.1 wordt toegelicht is het in verband met het spoorweglawaai wel noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

##### *1.4 Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.*

Binnen het plangebied worden 2 twee-onder-één kap woningen gerealiseerd en 13 tussen-/hoekwoningen. Er worden 17 parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd en 6 woningen beschikken over één of meerdere parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het programma is getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Uit de berekeningen blijkt dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### *1.5 Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 8 december t/m 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn en dus tijdig bij de gemeente ingediend. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Een aantal zienswijzen leidt tot enkele beperkte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt de situering van de bouwvlakken die grenzen aan de bestaande woningen gewijzigd. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail wordt in de planregels vastgelegd dat bij de vergunningaanvraag voor de nieuwe woningen een onderzoek naar trillingshinder moet worden aangeleverd. In de Nota is een overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### *1.6 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven*

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In dit geval is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin wederzijds afspraken zijn vastgelegd. In de overeenkomst is onder meer afgesproken dat:

- De initiatiefnemer een bedrag stort t.b.v. het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen.
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg zal dragen voor de benodigde werkzaamheden, adviezen en noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project;
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- De initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen;
- De initiatiefnemer na oplevering van het openbaar gebied de gronden, die na het gereedkomen van het bouwplan als openbaar gebied in gebruik genomen worden, overdraagt aan de gemeente;
- De initiatiefnemer zich verplicht om alle uit de planologische procedure voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren.

## **6. Houd rekening met en onderbouwing**

*Door de hoge stichtingskosten is het volgens de ontwikkelaar niet mogelijk om een programma te realiseren dat voldoet aan de Woonvisie.*

De ontwikkeling aan de Comeniuslaan voorziet in 15 woningen. Het betreft een inbreidingslocatie op een perceel waar jaren geleden een tuincentrum was gevestigd. De wijze waarop deze woningen worden ingepast heeft voor de ontwikkelaar uiteraard een commerciële component. Daarnaast is er het ruimtelijk/stedenbouwkundige aspect. Met de ontwikkelaar is gesproken over een programma dat voldoet aan de Woonvisie. In dat geval zouden er 5 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Zoals iedere ontwikkeling heeft ook dit plan te maken met sterk gestegen bouw- en stichtingskosten (hoge grondwaarden, duurder materiaal, duurzaamheidseisen, krapte bij de aannemers). Op deze locatie zijn er nog enkele factoren die leiden tot extra kosten:

- Als gevolg van het spoorweglawaaï moeten extra maatregelen worden genomen m.b.t. de gevelwering, zodat kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit.
- In verband met de spoortrillingen wordt de eerstelijnsbebouwing gebouwd op een aangepaste dubbele fundering met trillingsisolatoren.
- De bestaande bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verwerking van asbest.
- Door de gemeente en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt voor deze locatie extra aandacht gevraagd voor de ruimtelijke inpassing van het project. Ter plaatse geldt een bijzonder welstandsniveau. De nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande architectuur en uitstraling van de omliggende woningen. Een "sobere" bouwstijl op deze locatie is dus niet passend.

Door dit alles zijn de stichtingskosten zo hoog, dat het voor de ontwikkelaar niet mogelijk is om grondgebonden woningen te realiseren met een maximale koopsom van €200.000,- of een sociale huurwoning (betaalbare woningen volgens de woonvisie/compensatieregeling) en deze in het betaalbare segment te houden. Dit overigens naast de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten die woningen in het betaalbare segment lastig maken op deze locatie. Gestapelde woningen zijn in stedenbouwkundig opzicht niet gewenst.

In de compensatieregeling -als uitwerkingsbeleid van de Woonvisie- heeft het college de mogelijkheid om af te wijken van de realisatie van het betaalbare segment in een bouwplan. In dat geval moet de initiatiefnemer een financiële bijdrage leveren aan het Stimuleringsfonds betaalbare huurwoningen. Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om gebruik te maken van deze regeling. De financiële bijdrage is gebaseerd op de niet gerealiseerde sociale huurwoning binnen het woningbouwprogramma. Hoe hoog de bijdrage is, hangt van af van het aantal sociale huurwoningen dat niet wordt gerealiseerd en het programma wat daarvoor in de plaats komt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 15 woningen. Deze worden alle gebouwd in de vrije sector. In dit geval moeten dus 5 sociale huurwoningen worden gecompenseerd. Het gaat om een bedrag van  $5 \times € 75.000,- = € 375.000,-$ . De afspraken over de financiële compensatie zijn vastgelegd in de planschade- en realisatieovereenkomst. Met de middelen uit het Stimuleringsfonds kunnen wij ervoor zorgen dat betaalbare huurwoningen op andere plaatsen kunnen worden gerealiseerd.

## **7. Duurzaamheid**

De plannen voorzien in de herontwikkeling van een bestaand deels bebouwd perceel. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Gelet hierop is sprake van een duurzaam ruimtegebruik. De nieuwbouw moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen m.b.t. duurzaamheid (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Bij het beoordelen van de omgevingsvergunningen wordt hieraan getoetst.

## **8. Financiële onderbouwing**

Het project wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de vergoeding van eventuele planschade en de bijdrage aan het Stimuleringsfonds sociale woningen (zie onder 1.6).

## 9. Communicatie en participatie

### *Informatievoorziening door de ontwikkelaar*

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd heeft de ontwikkelaar de omgeving geïnformeerd over het plan. In maart heeft de ontwikkelaar aan de bewoners van 39 adressen (aan de Comeniuslaan en de Burgemeester van Hasseltlaan) een informatiebrief gestuurd. In deze brief werd ook verwezen naar de projectwebsite ([www.decomenius-naarden.nl](http://www.decomenius-naarden.nl)). De omwonenden konden via de website hun opmerkingen, vragen, wensen en suggesties kenbaar maken.

### *Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd*

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.

## 10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
Gemeentesecretaris

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

Bijlage(n):

1. Toelichting met bijlagen bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
2. Planregels bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Comeniuslaan Naarden"
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
5. Memo Studio Verbinding
6. Zienswijzen geanonimiseerd

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan Comeniuslaan Naarden" met zaaknummer 171044 van het college van burgemeester en wethouders en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening,

### Besluit

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNComeniusIn-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare 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