

Startnotitie

Bestemmingsplan Recreatiegebied Naarderbos 2020

Versie 26 februari 2020

Concept Wiebo van Riezen

Vooraf

Voor het recreatiegebied Naarderbos zal een actueel bestemmingsplan worden opgesteld en dit jaar in procedure worden gebracht. Om tot dat bestemmingsplan te komen worden de uitgangspunten en de werkwijze in deze startnotitie uitgewerkt.

Het gaat hier om een al geheel ingericht en grotendeels ten behoeve van een golfbaan in erfpacht uitgegeven gebied. Daarnaast is er een openbare kustzone met een multifunctioneel gebouw en een drietal woongebouwen.

Bij het bestemmingsplan zal het gaan om het aanscherpen van de in het eerdere bestemmingsplan vastgestelde uitgangspunten en het waar nodig en mogelijk regelen van het optimaliseren van het gebruik en het realiseren van ondergeschikte bebouwing.

Het plangebied ligt binnen de kustvisie die voor het gehele gemeentelijk grondgebied in ontwikkeling is. De samenhang tussen beide trajecten is zowel van inhoudelijke aard als op het vlak van de participatie. Dat wordt in deze startnotitie onder de “kaders en werkwijze” nader toegelicht.

Deze notitie heeft de volgende inhoud:

- ❖ Inleiding & beschrijving plangebied
- ❖ plangrenzen
- ❖ Eigendom en erfpacht
- ❖ Vigerend bestemmingsplan
- ❖ Overige kaders & uitgangspunten
- ❖ Werkwijze
 - Participatie
 - Ambtelijk planteam
- ❖ Planning
 - Bijlagen

Inleiding & beschrijving plangebied

De huidige inrichting van het gebied is een antwoord geweest op de toenmalige problematiek. Het oplossen van het beheer en de exploitatie van het gebied stond daarbij centraal. Het vigerende bestemmingsplan heeft de realisatie van het Masterplan 1998 mogelijk gemaakt.

1.1 Aanleiding

Het recreatiegebied “Naarderbos” te Naarden (zie figuur 1) voldoet momenteel niet meer aan de wensen van de gemeente Naarden. Het gebied wordt (te) extensief gebruikt en de beheerskosten komen thans geheel voor rekening van de gemeente. Door het inbrengen van kostendragende functies in het gebied moet het Naarderbos in de toekomst zelfvoorzienend geëxploiteerd kunnen gaan worden. In dat kader heeft de gemeente Naarden eind 1998 marktpartijen uitgenodigd om op basis van een Programma van Eisen concrete voorstellen in te dienen voor de revitalisering van het recreatieterrein “Naarderbos”. Hiertoe is het Masterplan Naarderbos (Afvalzorg/Grontmij, 2001) opgesteld waarin de diverse planonderdelen nader zijn uitgewerkt.

(tekst toelichting bestemmingsplan)

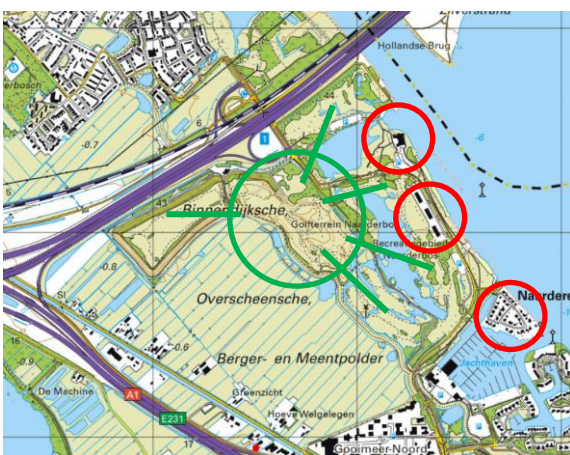
Op onderstaande afbeeldingen is de eerste aanleg en daarna de aanpassing van het recreatiegebied te zien. Zoals toegelicht in het bestemmingsplan is vooruitlopend op de vaststelling al begonnen.



1983



2003



2018



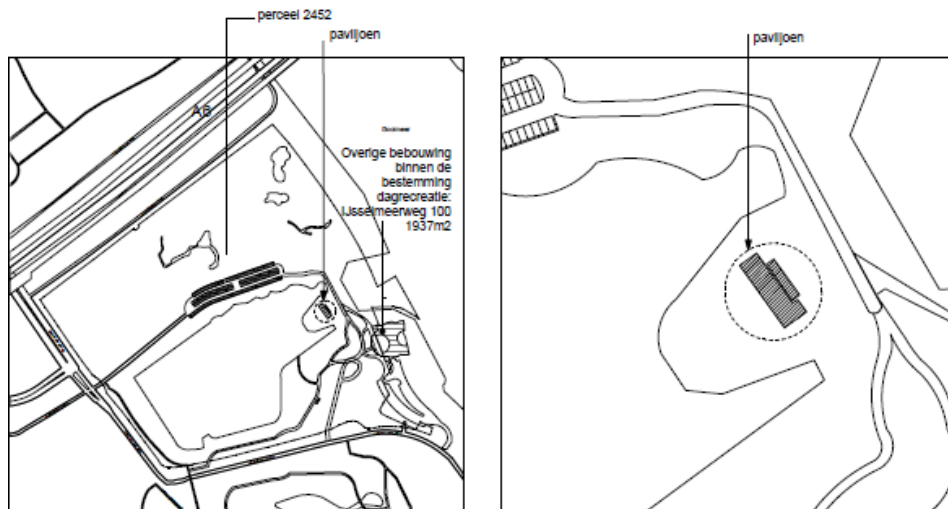
de voormalige slibstortplaats

Met rode cirkels is de bebouwing in de afbeelding gemarkeerd en schematisch met een groene cirkel de golfbaan. De drie stortplaatsen in het gebied zijn afgedekt en binnen de golfbaan opgenomen. Bij de slibstortplaats moest nog rekening met enige nazetten worden gehouden.

In het Masterplan 1998 zijn als kostendragers wonen en een golfbaan geïntroduceerd. Uiteindelijk is bij de toenmalige planoptimalisatie een intensievere bebouwing bij de jachthaven toegestaan en is het als clubgebouw bedoelde paviljoen vergroot tot een fors multifunctioneler gebouw, tevens bedoeld als landmark aan het water.

Het gebied is grotendeels in erfpacht uitgegeven, de directe kustzone is openbaar toegankelijk.

Inmiddels is binnen de regelingen van het bestemmingsplan een tijdelijk paviljoen vergund. Dit bouwwerk is nog niet gerealiseerd:



nieuw tijdelijk paviljoen

Het vigerende bestemmingplan biedt voorts nog mogelijkheden die mogelijk niet passen bij het huidige en gewenste gebruik. Voorts is de kustvisie in ontwikkeling en daar kunnen nieuwe vragen uit naar voren komen. Kortom het bestemmingsplan uit 2004 is aan actualisatie toe.

Over de exploitatiemogelijkheden van het multifunctionele gebouw en de golfbaan op zichzelf, alsmede over de samenhang tussen beide (of het ontbreken ervan) loopt een discussie. De baan is op dit moment niet in gebruik en als gevolg daarvan aan het overwoekeren. Het multifunctionele gebouw kent leegstand en acht zich beperkt in haar mogelijkheden. Deze problematiek heeft ook een ruimtelijke component die binnen het nieuwe bestemmingsplan aan de orde zal komen.

Plangrenzen



aanduiding plangebied

Het recreatiegebied Naarderbos is conform het masterplan en het vigerende bestemmingsplan ingericht met een golfbaan, een multifunctioneel clubgebouw, woningbouw en zones voor dagrecreatie. De kop van de haven (binnen gele cirkel) valt buiten de grenzen van het nieuw op te stellen bestemmingsplan, verder worden de grenzen van het huidige bestemmingsplan (2004) aangehouden. Voor dat gebied is het bestemmingsplan Naardereiland op 25 juni 2014 door de gemeenteraad van Naarden vastgesteld.

Eigendom en erfpacht

De gemeente is behoudens een klein perceel bij de Hollandse Brug (eigendom RWS) eigenaar van het buitendijkse gebied. De oude zeedijk is in eigendom bij de provincie.

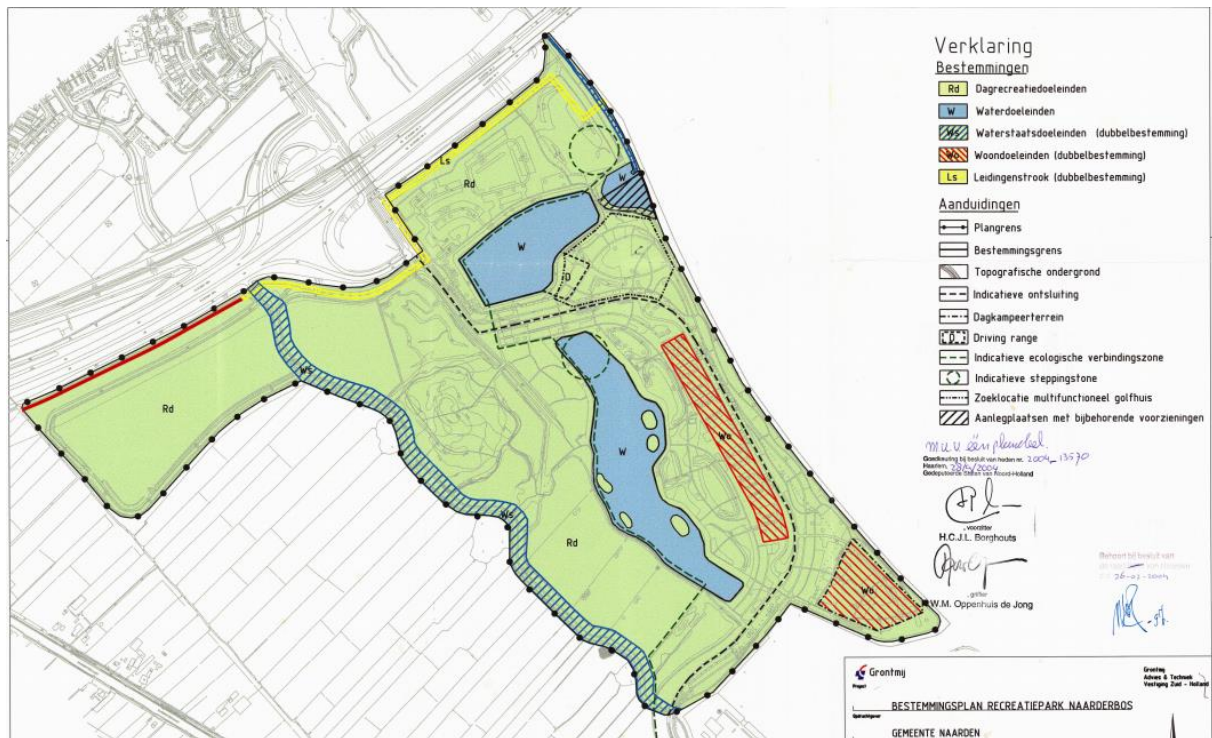
De golfbaan is in 2003 erfpacht uitgegeven aan Naarderbos Ontwikkeling BV een dochter van de Grontmij. In 2007 is de bouwvergunning voor het multifunctionele gebouw namens D. Weijtboer door MH&G BV aangevraagd. Het betreft daarmee een onder-opstalrecht met tevens parkeren op een zelfstandig perceel (2270).

De ondergrond van de drie wooncomplexen is in erfpacht uitgegeven en grenst daarmee enerzijds aan de golfbaan en aan de andere kant aan de openbare gemeentelijke oeverstrook die niet is uitgegeven.

In 2018 zijn de aandelen Naarderbos Ontwikkeling BV en daarmee de erfpacht van de gronden waar de golfbaan en het multifunctionele gebouw op zijn gesitueerd overgenomen door Nedstede BV.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan uit 2004 kent een beperkt aantal bestemmingen met voorts algemene vrijstellingen en een aanlegvergunningstelsel. Het plan was gericht op het realiseren van een golfbaan met een multifunctioneel clubgebouw drie woongebouwen en woningen bij de haven. Dat laatste deel valt buiten de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan. De oeverzone, de openbare weg en oude zeedijk vallen net als de golfbaan onder de bestemming "Dagrecreatiedoeleinden" en kennen nog een dubbelbestemming (de dijk) en een aanduiding (ontsluiting).



Bij de eerste herziening uit 2006 zijn enkele omissies hersteld.

Naast het golfclubhuis met restaurant en multifunctionele ruimte (omschrijving uit de planregels) van max 6.000 m² bvo is er nog ruimte voor overige gebouwen (2.650 m²) en een dienstwoning. Het multifunctionele gebouw is gerealiseerd. Op het terrein is er bebouwing in de vorm van een afslaggebouw en is een vergunning verleend voor een tijdelijk paviljoen van 231 m² bvo. Gezien de systematiek van de doeleindenomschrijving is het de vraag of het afslaggebouw (b) wel onder dat maximum valt. Zelfs al dat wel het geval zou zijn, dan is er nog een behoorlijke bebouwing binnen de bestemming dagrecreatie mogelijk.

Omdat het plan geen onderscheid maakt tussen golfterrein en dagrecreatie zijn er over het gehele plangebied (forse) speelobjecten mogelijk. Deze zijn echter niet gerealiseerd.

Het bestemmingsplan staat op dit moment geen terrassen bij de horeca toe.

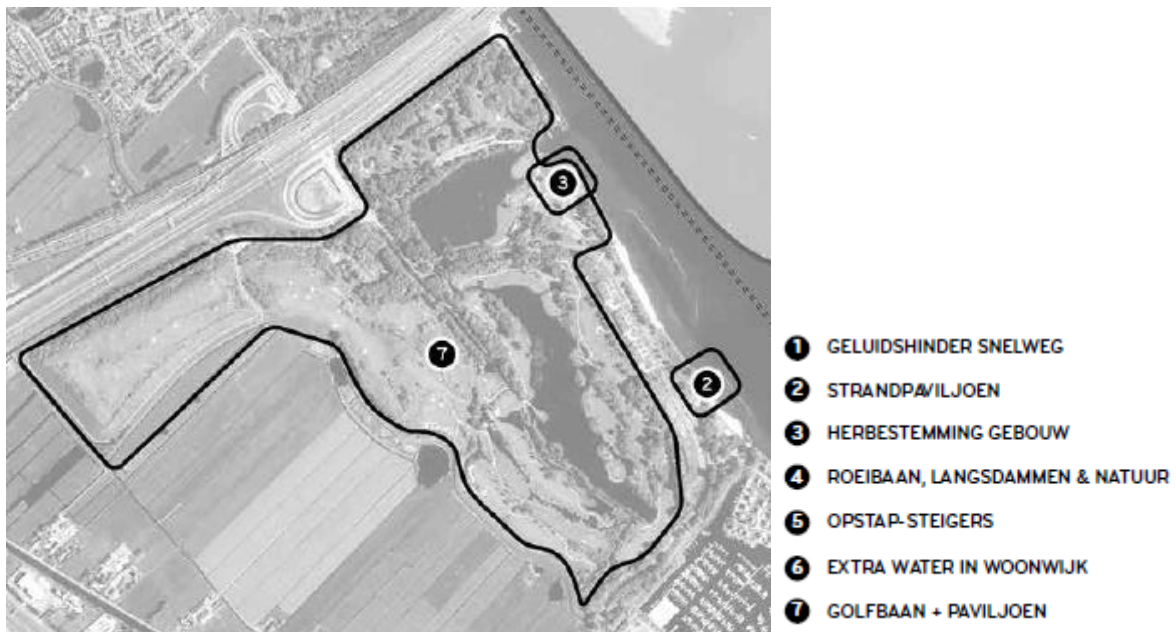
De huidige woningen zijn naar plaats en aantal in het bestemmingsplan bepaald.

In bijlage 3 zijn de relevante voorschriften van het bestemmingsplan weergegeven.

Overige kaders & uitgangspunten

Het bestemmingsplan heeft de uitvoering van het masterplan mogelijk gemaakt en staat zoals hiervoor toegelicht onder voorwaarden nog dagrecreatie ondersteunende bebouwing toe. Op dit moment geldt een voorbereidingsbesluit en kunnen eventuele aanvragen worden aangehouden.

De kustvisie is in voorbereiding en op dit moment is de inventarisatiefase afgerond en wordt het concept van de visie opgesteld. Deze concept visie zal in maart worden gepresenteerd en biedt daarmee aanknopingspunten voor het op te stellen bestemmingsplan.



afbeelding uit presentatie Kustatelier OKRA 14/15 januari 2020 (4/5/6 liggen buiten plangebied)

Naast gemeentelijk beleid biedt de Provinciale Ruimtelijke Verordening kaders voor het op te stellen bestemmingsplan. In die verordening komt ook de Nationale natuurontwikkeling, bodem, water en cultuurhistorie aan de orde. In het bestemmingsplan zullen die kaders in beeld worden gebracht.

Voor wat betreft de natuur geeft onderstaande kaart al de ligging van de plangebied (zelf onderdeel van het buffergebied) tussen het Naardermeer en het Gooimeer. Daar ontbreekt nog een verbinding.



De Provinciale Ruimtelijke Verordening legt nadrukkelijk beperkingen op aan nieuwe ontwikkelingen.

Naast de wettelijke kaders dient het op te stellen bestemmingsplan ook de mogelijkheden bieden voor bij de locatie en binnen de kustvisie passende en levensvatbare bestemmingen, bebouwing en regelingen. Dan zijn de onderwerpen:

- Natuur
- Recreatie & oeverzone
- Bestaand wonen
- Golfbaan
- Multifunctioneel gebouw

Het uitgangspunt is om in december van dit jaar voor het aflopen van het voorbereidingsbesluit het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Werkwijze

Het bestemmingplan zal in een aantal stappen tot stand komen:

1. Startnotitie
2. Initiatief (Vooronderzoek & participatie)
3. Definitie (Concept & participatie)
4. Concept ontwerp bestemmingsplan & participatie
5. Ontwerp bestemmingsplan
6. Vaststelling bestemmingsplan

Na de behandeling van deze startnotitie in het college van burgemeester en wethouders zal deze als mededeling aan de raad worden gezonden. Daarbij kan de raad bepalen of zij aanleiding ziet tot behandeling of dat zij in het kader van de behandeling van de kustvisie haar eventuele inhoudelijke of procedurele punten wil bespreken.

Na de startnotitie volgt het eigenlijke werk aan het nieuwe bestemmingsplan. Daarvoor zal ook externe capaciteit worden ingehuurd en zal voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een transparante proces worden ingericht.

Participatie & overleg

De belanghebbenden en stakeholders zullen op de volgende wijze worden betrokken in het proces.

Op een informatiebijeenkomst zal de aanpak en planning om tot een nieuw bestemmingsplan te komen en de inhoud van deze startnotitie worden toegelicht. Voor deze bijeenkomst zullen in ieder geval de beide ondernemers in het plangebied, de bewoners in het plangebied en de betrokken natuur-, milieu- en andere belangenorganisaties worden uitgenodigd. Via een algemene publicatie zal deze avond voor een ieder toegankelijk zijn.

Naast het informeren heeft deze avond tot doel uit de aanwezigen een klankbordgroep in te stellen. Met deze klankbordgroep zal daarna in stappen regelmatig overlegd worden op basis van de in het proces uitgevoerde analyses en opgestelde stukken.

De klankbordgroep bestaat uit een zo mogelijk representatieve vertegenwoordiging van de belanghebbenden en stakeholders van in totaal circa 10 tot 15 personen met een externe voorzitter en ambtelijke inzet. De leden van deze klankbordgroep kunnen dan weer terugkoppelen naar hun eigen achterban. Gedurende het participatieproces is het van belang dat er na het leveren van input van betrokkenen voldoende ruimte is voor deze terugkoppeling. Zo weet men wat er met hun input wordt gedaan of niet en waarom.

De klankbordgroep zal naar verwachting tot de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in december van dit jaar 5 maal bijeenkomen.

Het is daarnaast nuttig om ook rechtstreeks met de twee ondernemers in het gebied te overleggen.

Voor het overleg met de relevante instanties wordt het wettelijk (Bro 3.1.1) vooroverleg gevolgd dat zal plaats vinden op basis van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Ambtelijk planteam

De interne afstemming zal via een ambtelijk planteam worden georganiseerd. Deze zal regelmatig bijeenkomen voor de inhoudelijke sturing en productvorming, alsmede om de klankbordbijeenkomsten voor te bereiden. Via de lijnorganisatie is dat dan op de gebruikelijke wijze bestuurlijk ingekaderd.

Planning

Het uitgangspunt is om in december van dit jaar en daarmee voor het aflopen van het voorbereidingsbesluit, het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

De *initiatiefase* met informatieverstrekking en het krijgen van input uit de participatie vindt plaats in de maanden maart/april met een overloop in mei.

De *definitiefase* waar de keuzes aan de orde zijn en onderzoeken worden uitgevoerd is in de maanden mei/juni met een overloop in juli aan de orde. Ook deze fase kent participatie.

Het *concept voorontwerp* van het bestemmingsplan komt in concept in de zomerperiode tot stand. Direct na de zomer (september) zal dan een klankbordgroep worden georganiseerd. Deze fase loopt met de participatie door tot november, waarna het collegebesluit tot het ter inzage leggen als ontwerpbestemmingsplan in december kan worden voorbereid.

Bijlage

1. Kadastrale grenzen, gebruik en eigendom
2. Relevante bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan