

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	30 juli 2019
<b>Zaaknummer</b>	1898724
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J.Eijbersen, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan '1 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied – Huizerstraatweg 113b, Naarden'

## 1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerpbestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied – Huizerstraatweg 113b, Naarden' ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

## 2. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel Huizerstraatweg 113b te Naarden 30 woningen te realiseren.

Het plangebied ligt aan de Huizerstraatweg 113b te Naarden, ten noorden van de wijk Bikbergen (van de gemeente Huizen) in de gemeente Gooise Meren en heeft een oppervlakte van circa 11.300 m<sup>2</sup>.



Fig 1: Luchtfoto bestaande situatie

fig 2: verbeelding nieuwe situatie

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied' (2008) de bestemming 'Tuincentrum'. Op grond van deze bestemming zijn geen woningen toegestaan.

Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling.

## 3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en gaat nu ter inzage gedurende een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om hierop te reageren.

#### 4. Consequenties

*Door een bestemmingsplanwijziging ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst.*

De huidige bestemming van het plangebied is 'Tuincentrum'. Binnen deze bestemming zijn tuincentra en bijbehorende functies zoals kassen en bedrijfswoningen toegestaan.

De bestemming 'Tuincentrum' bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar 'Woondoeleinden I'. Een deel van het plangebied beschikt reeds over de bestemming 'Woondoeleinden I', waarin woonhuizen met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen zijn toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde 30 woningen niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt beschreven hoe en waarom de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

*Het wijzigen van de bestemming is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.*

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in 26 woonkavels, waarop de woningen zijn beoogd. Het betreft 18 twee-onder-een-kapwoningen, 4 aaneengebouwde woningen, 6 benedenbovenwoningen en 2 vrijstaande woningen. De aaneengebouwde woningen zijn sociale huurwoningen.

Alle vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien van een garage en twee parkeerplekken op eigen terrein. Voor de sociale huurwoningen worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In de openbare ruimte zijn 25 parkeerplaatsen beoogd, waarmee het plan in totaal voorziet in voldoende parkeerruimte.

De woonkavels verschillen in grootte en variëren tussen de 131 m<sup>2</sup> en de 667 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt ontsloten via de Huizerstraatweg.

De inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie zijn waar nodig onderzocht en de conclusies zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

*Afwijkende ontwikkeling ten opzichte van het Woonbeleid*

De ontwikkeling Huizerstraatweg 113b is opgenomen in de lijst van langlopende dossiers, waarbij eerder al onomkeerbare afspraken zijn gemaakt tussen de aanvrager en de gemeente Gooise Meren of haar voorgangers waar niet meer op teruggekomen kan worden. Uw raad is middels een raadsmededeling (zaaknr 1714428) op 10 december 2019 geïnformeerd over deze lijst en de consequenties hiervan.

Aangegeven is dat in deze ontwikkeling redelijkerwijs niet meer van aanvragers verwacht kan worden dat zij hun plannen aanpassen aan nieuwe inzichten vanuit de gemeente inzake betaalbare woningen, compensatie en parkeren of andere zaken.

Het oorspronkelijke bouwplan en daarop gebaseerde overeenkomst voorzag enkel in dure woningen. In goed overleg is de ontwikkelaar bereid gebleken de overeenkomst aan te passen en zes sociale en vier midden dure huurwoningen toe te voegen.

*In de bijgaande concept overeenkomst (planschade en anterieur) worden afspraken gemaakt.*

In de overeenkomst is vastgelegd dat als omwonenden verzoeken indienen om tegemoet te komen in de planschade deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Tevens worden er anterieur afspraken vastgelegd, onder anderen over de instandhoudingstermijn van de sociale en middeldure huurwoningen.

## 5. Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

Gedurende de planvoorbereiding heeft de initiatiefnemer met de directe buurtbewoners periodiek overleg gepleegd.

In 2012 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden alsmede de stichting De Limieten middels huisbezoeken geïnformeerd over onze plannen. Daarna is in april 2015 een algemene informatieavond gehouden voor de omgeving in een kantoorpand aan de Huizerstraatweg (pand Newomij) waar ook de gemeente was uitgenodigd. De voormalig projectleider van de gemeente was die avond als toehoorder aanwezig.

Vervolgens heeft initiatiefnemer in juli 2018 en daarna in februari 2019 wederom twee informatieavonden georganiseerd in Brasserie Bel Ami in Bussum, waarbij de gemeente eveneens aanwezig was.

Tijdens deze avonden zijn de plannen volledig toegelicht aan de omgeving en zijn de vragen van de buurtbewoners beantwoord.

Initiatiefnemer is de omwonenden waar nodig en mogelijk tegemoet gekomen wat heeft geresulteerd in een aantal kleine aanpassingen van het plan.

## 6. Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wro. Na de periode van ter inzage legging wordt de juridisch-planologische procedure vervolgd. Het definitieve plan wordt, voorzien van een reactie op de eventuele ingekomen zienswijzen, aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Na vaststelling is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor diegene die een zienswijze hebben ingediend.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Mevrouw M. van Schaik,  
*Waarnemend gemeentesecretaris*

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

## BIJLAGE

De navolgende milieuaspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

De inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie zijn waar nodig onderzocht en de conclusies zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid volgt hieronder een samenvatting van de belangrijkste milieuaspecten.

### Luchtkwaliteit

Het plan wordt, gelet op de omvang (<1.500 woningen), aangemerkt als een NIBM-project. Dit betekent dat het plan 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming.

In 2008 is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarin werd geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw van woningen zijn. Gezien de houdbaarheid van bodemonderzoeken is heeft op 16 maart 2018 door een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden door Econsultancy. Er zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetroffen, die gelet op de aard en mate van Verontreiniging géén aanleiding geven voor een nader onderzoek.

De eindconclusie is dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen bestaan voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

### Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In het kader van de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor komen. Tevens leidt het plan niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### *Natuurinclusief bouwen*

Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in een gebouw. Voor dit bestemmingsplan wordt het plaatsen van nestkasten voor de gewone-/ruige dwergvleermuis geadviseerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat de nestkasten worden gerealiseerd en in stand gehouden. Na de bouw kunnen de tuinen weer aangevuld worden met beplanting die geschikt is als biotoop voor (bos)vogels en kleine zoogdieren.

### Externe veiligheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het reeds bestaande tuincentrum aan de Huizerstraatweg 113b heeft de voormalige gemeente Naarden een Quick scan externe veiligheid laten uitvoeren (d.d. 22 juni 2012, zie bijlagen bij toelichting). Uit raadpleging van de risicokaart (d.d. 29 mei 2019) is gebleken dat er ten opzichte van de situatie uit 2012 geen risicovolle inrichtingen bij zijn gekomen of weg zijn gegaan. De toenmalige conclusies zijn nog steeds relevant.

### Givaudan

In 2015 is het vooroverleg voor een revisievergunning gestart. In navolging hiervan zijn door Givaudan al verschillende stukken ingediend, alsmede een conceptaanvraag, waarbij geuronderzoek is overgelegd. Vooruitlopend op het verlenen van de revisievergunning, hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland besloten om de vergunning van Givaudan ambtshalve te wijzigen voor wat betreft het onderdeel geur. Hiertoe heeft vanaf 21 maart 2019 gedurende 6 weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Ten behoeve van de ontwerpbesluit is een geuronderzoek (Olfasense B.V., GINA17B4, oktober 2017; zie bijlagen bij toelichting bijlage 6) uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de contour  $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 99,9-percentielwaarde ligt, maar binnen de contour van  $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 98-percentielwaarde. In de 'Beleidsregel beoordeling geurhinder inrichtingen provincie Noord-Holland' wordt aangegeven dat de gedeputeerde staten bij de beoordeling van de hedonisch gewogen geurbelasting bij geurgevoelige objecten voor bestaande activiteiten een grenswaarde van  $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 98-percentielwaarde hanteren. De beoogde ontwikkeling ligt niet in de contour waarbinnen  $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 98-percentielwaarde en hoger bereikt wordt. Daarmee ligt onderhavige planontwikkeling in een gebied met een aanvaardbaar geurniveau.

### Verkeer / parkeren

#### *Verkeer*

De beoogde ontwikkeling van 30 woningen levert een beperkte toename in verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige gebruik. De verwachting is dat de Huizerstraatweg over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

#### *Parkeren*

Uit de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen berekeningen blijkt dat er bij maximale aanwezigheid 56 parkeerplaatsen benodigd zijn. Volgens de parkeernormen kan er echter uit worden gegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Hiervoor worden aanwezigheidspercentages gehanteerd. De maatgevende periode is de periode waar het hoogste aantal parkeerplaatsen benodigd is. Voor dit plan is dat de werkdagavond. Op een werkdagavond zijn volgens de normen uit de nota 43 bewoners en 8 bezoekers aanwezig. Dit leidt tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 51. In het plan worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd.

### Water

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan  $1.000 \text{ m}^2$  verhard oppervlak in stedelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Het plangebied is reeds in gebruik als tuincentrum. Het plangebied is momenteel grotendeels verhard. In de toekomstige situatie is sprake van een grote afname van verharding. Watercompensatie is daarmee niet vereist.

### Archeologie / cultuurhistorie

In het geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Desalniettemin is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) geraadpleegd. Op basis hiervan is het plangebied aangewezen als een gebied met een lage archeologische verwachting. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing in een groene omgeving. De beoogde ontwikkeling, de realisatie van 28 woningen, sluit aan bij de kavelopzet en massa van de bebouwing in de omgeving. De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de in toelichting paragraaf 3.4.3 bedoelde welstandscriteria. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale/cultuurhistorische waarden in de omgeving aantast.

### Geluid

Door het college van burgermeesters en wethouders dienen hogere waarden te worden vastgesteld om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van voorliggend plan. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van een aantal woningen hoger is dan de wettelijke grenswaarde. Omdat er redelijkerwijs geen maatregelen aan de bron mogelijk zijn om de geluidbelasting voor wat betreft wegbeheer te reduceren, dienen maatregelen genomen te worden in de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen te teneinde een acceptabel binnengeluidsniveau te waarborgen.

In het ontwerpbesluit hogere waarden en in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden de maatregelen specifiek benoemd en geborgd middels een voorwaardelijke verplichting..