

Zaaknummer	745478
Portefeuillehouder	de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan BORgronden

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De nota van beantwoording zienswijzen BORgronden vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan BORgronden inclusief bijbehorende regels, toelichting, verbeelding en bijlagen met identificatienummer 'NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-va01' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De nota van beantwoording reactie Beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
5. Het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en aan de welstandsnota toe te voegen;
6. De uitwerking van de ingebrachte moties vast te stellen;
7. Geen maatregelen te nemen ter compensatie toename geluidsbelasting Huizerstraatweg 4 en 6.

2. Maatschappelijk effect

Gooise Meren biedt passende woonruimte.

Het bestemmingsplan biedt de basis voor de realisatie van maximaal 440 woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het grote woningtekort.

3. Inleiding

VOF Naarden Borgronden en de toenmalige gemeente Naarden hebben op 11 november 2015, nadat de raad de kaders voor het project had vastgesteld, een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het projectgebied BORgronden. Op 14 december 2017 is de intentieovereenkomst aangepast nadat de raad van de gemeente Gooise Meren de kaders had bijgesteld. Ontwikkellende partijen hebben daarna voor eigen rekening en risico het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, dat door de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren op 10 juni 2020 is vastgesteld. Op basis hiervan is door de ontwikkelende partijen een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt welke als onderlegger heeft gediend voor het ontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan.

Op 10 november 2022 zijn het ontwerpbestemmingsplan, het concept-beeldkwaliteitsplan, het concept-besluit hogere waarde en de m.e.r.-beoordeling

voor een periode van 6 weken (tot en met 21 december 2022) ter inzage gelegd. In deze periode zijn 95 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan en 2 reacties op het concept-beeldkwaliteitsplan.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende planologisch regime en welstandsbeleid. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde wijziging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Ook is een Beeldkwaliteitsplan nodig welke deel gaat uitmaken van het welstandsbeleid omdat deze nu ontbreekt voor het plangebied.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Er zijn 95 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan BORgronden heeft van 10 november tot en met 21 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn in totaal 95 zienswijzen ontvangen. Een aanzienlijk aantal zienswijzen is (gedeeltelijk) gelijklopend. In de 'Nota zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast is op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties het wenselijk gebleken om het bestemmingsplan ambtshalve op onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingen zijn aangegeven in hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen.

2.1. Om de voorgestelde planontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

De beoogde herontwikkeling van de gronden is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. De percelen zijn voornamelijk bestemd als "Agrarisch" en daarnaast als "Water", "Wonen" en "Detailhandel". Om die reden dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied

2.2. Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, stikstof en geur), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Er is het in verband met het verkeerslawaaï wel noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Het definitieve vaststellingsbesluit is als bijlage bijgevoegd. De AERIUS berekening stikstofdepositie komt op 0 uit.

3.1 Geen exploitatieplan vast te laten stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Er is reeds een anterieure overeenkomst gesloten op 31 oktober 2022 met de initiatiefnemer ter vervanging hiervan.

4.1 Er zijn 2 zienswijzen ontvangen op het concept beeldkwaliteitsplan

Het concept beeldkwaliteitsplan is als bijlage 3 tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop zijn 2 reacties ingediend. In de nota van beantwoording reactie Beeldkwaliteitsplan zijn deze reacties van een antwoord voorzien. Zij hebben geen aanleiding gevormd tot het wijzigen van het beeldkwaliteitsplan.

5.1 Voor het plangebied ontbreekt welstandsbeleid

Om die reden moest een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Bij vaststelling door de raad gaat deze onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

6.1 Uw raad heeft verzocht om uitwerking van de vier ingebrachte moties bij de vaststelling van het bestemmingsplan

In de bijgevoegde uitwerking van de moties is uiteen gezet hoe de moties in de projectplannen zijn verwerkt. Alle moties zijn opgepakt en verwerkt.

7.1 Omdat de verkeerstoename op de Huizerstraatweg 10 % lager blijkt te zijn dan eerder werd aangenomen is de cumulatieve geluidstoename bij nog 2 bestaande woningen 2dB, net herkenbaar

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een nieuwe verkeerstelling plaatsgevonden. Uit deze telling bleek dat de er sprake is van een afname van ca. 10% van de verkeersintensiteit op de Huizerstraatweg. Deze nieuwe cijfers zijn verwerkt in het Akoestisch rapport verkeerslawaaï, kenmerk RPT231718-27-03 d.d. 8 november 2023 en in het rapport van Alcedo, kenmerk 21-08607.N05 d.d. 16 november 2023. Hieruit blijkt dat er hierdoor nog maar bij twee woningen, Huizerstraatweg 4 en 6, sprake is van een cumulatieve geluidstoename van 2 dB. Dit is een net waarneembare geluidstoename. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is het daarom niet meer noodzakelijk om maatregelen te treffen aan de Huizerstraatweg. Hierdoor hoeft er geen inbreuk plaats te vinden aan het historisch karakter van de weg, welke deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht "Naarden Vesting". Het staat uw raad vrij om voor beide woningen toch een passende oplossing uit te (laten) voeren. In bijgevoegd memo staat in de bijlage omschreven welke mogelijkheden er zijn.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat de realisatie van de woningen in het project BORgronden geen doorgang kan vinden.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is als volgt verankerd in het project:

- Woningen voldoen aan het Bouwbesluit en zijn dus energiezuinig en gasloos;

- De historische watergangen, de zanderijvaarten, zijn ingepast in het plan en worden daar waar extra water nodig is in ere hersteld;
- Het plan daagt in het beeldkwaliteitsplan uit om de modernste technieken ten aanzien klimaatadaptie toe te passen, hierdoor is het beeldkwaliteitsplan flexibel van opzet;
- In het plan is veel aandacht besteed aan biodiversiteit;
- De aanwezige monumentale bomen worden behouden en daar waar mogelijk de waardevolle bomen. Er is een separaat document opgesteld dat nader ingaat op de kwaliteit, behoud van bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- Met de ontwikkelende partijen hebben we vooruitlopend op gemeentelijk beleid (samen sneller duurzaam) een hotspotbepaling uitgevoerd. In de anterieure overeenkomst hebben we de uitkomsten hiervan als een inspanningsverplichting vastgelegd;
- Het aanbrengen van rookkanalen bij de bouw en als meerwerkoptie zijn verboden.

In het plan wordt een rij van een vrijwel aaneengesloten bouwblokken gerealiseerd aan de zijde van rijksweg A1. Hierdoor neemt de milieubelasting (geluid, stikstof en fijnstof) in de bestaande woonbuurten in Naarden af. In het gebied komen voldoende laadpalen voor elektrische auto's en wordt het gebruik van de fiets en ommetjes maken gestimuleerd en nieuwe mobiliteitsconcepten ontwikkeld. Parkeerkoffers worden verscholen aangebracht met de mogelijkheid deze te vergroenen als ze in de toekomst niet meer nodig zouden zijn.

8. Financiële onderbouwing

Met de VOF Naarden Borgronden, Synchroon B.V. en Dura Vermeer B.V. is een anterieure overeenkomst opgesteld, die het college op 19 juli 2022 heeft vastgesteld. Deze is op 31 oktober 2022 ondertekend. Er wordt daarmee toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro waardoor in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Communicatie en participatie

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan is een inloop informatie bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden, waarbij uw raad als toehoorder aanwezig mocht zijn. Op deze bijeenkomst werden de ter inzage gelegde stukken op verzoek nader toegelicht. Deze avond werd druk bezocht. Ook werden er spreekuren voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd waarin vragen over de documenten konden worden gesteld. Hiervan is door 7 (groepen van) omwonenden en belangstellenden gebruik gemaakt.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening, omgevingswet.overheid.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

10.Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid om rechtstreeks beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

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 bestemmingsplan BORgronden;
2. Regels bestemmingsplan BORgronden;
3. Verbeelding bestemmingsplan BORgronden;
4. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan BORgronden;
5. Nota van beantwoording reacties Beeldkwaliteitsplan BORgronden;
6. Definitief besluit hogere waarden Z2022-013071/D2024-101036 d.d.9 januari 2024
7. Nota van reacties op moties SPvE, d.d. 16 januari 2024;
8. Memo Huizerstraatweg d.d. 16 januari 2024.

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan BORgronden' met zaaknummer @@ van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De nota van beantwoording zienswijzen BORgronden vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan BORgronden inclusief bijbehorende regels, toelichting, verbeelding en bijlagen met identificatienummer 'NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-va01' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De nota van beantwoording reactie Beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
5. Het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en aan de welstandsnota toe te voegen;
6. De uitwerking van de ingebrachte moties vast te stellen;
7. Geen maatregelen te nemen ter compensatie toename geluidsbelasting Huizerstraatweg 4 en 6.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op @@ 2024.

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde