

Bestemmingsplan Huizerstraatweg

Definitief

Gemeente Naarden

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 13 oktober 2010

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Huizerstraatweg
Subtitel :
Projectnummer : 274940
Referentienummer : 318452
Revisie : 00
Datum : 13 oktober 2010

Auteur(s) : F. Sinoo
E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
1.3	Leeswijzer	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Situering en begrenzing	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.3	Huidige inrichting	12
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	18
3.6	Conclusie	18
4	Planbeschrijving	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Beeldkwaliteit	20
5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Inleiding.....	23
5.2	Water.....	23
5.3	Natuur	24
5.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
5.5	Bodem.....	25
5.6	Geluid.....	26
5.7	Luchtkwaliteit.....	27
5.8	Externe veiligheid.....	28
5.9	Verkeer en parkeren	29
5.10	Milieueffectrapportage	30
5.11	Conclusie	31
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Planregels	33
6.3	Handhaafbaarheid	34
7	Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	35
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1	Vooroverleg.....	37
8.2	Procedure.....	37

Bijlage 1: Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dat de gemeente voornemens is om het gebied te ontwikkelen tot een kantoorlocatie.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan waar het plangebied in ligt is 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 8 november 2005. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Natuurgebied'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden. In deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen toegestaan.

Ten zuiden van het plangebied is een woonbestemming gelegen. Ten westen en noorden van het plangebied hebben de gronden een verkeersbestemming en het gebied ten oosten van het plangebied heeft de bestemming 'Bosgebied'. Ten noorden van de verkeersbestemming aan de noordkant van het plangebied ligt een woonbestemming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied, plaatselijk ook wel bekend als 'het vliegveld', is gesitueerd aan de Huizerstraatweg en naast de A1. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een woning op Huizerstraatweg 109 a, aan de westzijde door de A1 en aan de noordzijde vormt de Huizerstraatweg de begrenzing. In figuur 2.1 is de locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Locatie plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de rand van het zandgebied is uit militair-strategische overwegingen de Vesting Naarden ontstaan. De Vesting is nog steeds duidelijk als bijzondere eenheid te onderscheiden. De uitbreidingen rondom de vesting zijn pas na het wegvallen van de militaire functie van de Vesting (1926) gerealiseerd, omdat tot die tijd het schootsveld niet bebouwd mocht worden. De stedenbouwkundige concepten voor de uitbreidingen waren gericht op het scheppen van een aangenaam woon- en leefmilieu, overwegend in de vorm van villawijken.

De Amsterdamsestraatweg, met naastgelegen Naardertrekvaart, en de Amersfoortsestraatweg waren oorspronkelijk de enige twee toegangswegen van en naar de Vesting. De verbinding tussen Amersfoort en Amsterdam liep door de Vesting Naarden. Ruimtelijk kenmerkend voor deze wegen is dat het kaarsrechte wegen zijn, waardoor iedereen die naderde reeds op grote afstand zichtbaar was. Een deel van het oorspronkelijke wegen- en padenpatroon naar en rond de Vesting is nog in het buitengebied en in de uitbreidingen van Naarden te herkennen.

2.3 Huidige inrichting

In de omgeving van het plangebied is veel natuur in de vorm van heide aanwezig. Het gebied is in de huidige situatie omringd door bomen en beplanting. Het plangebied zelf is verhard met asfalt, waar beplanting doorheen groeit. De voormalige functie van het gebied was parkeerterrein ten behoeve van het smaak- en geurstoffenbedrijf Givaudan. Givaudan is ten noorden van het plangebied gesitueerd.

Infrastructuur en bereikbaarheid

Het plangebied is aan de A1 gelegen. Het plangebied is niet direct op de A1 aangesloten, maar deze vormt wel, in combinatie met de Huizerstraatweg, een belangrijke ontsluiting voor motorvoertuigen. De Huizerstraatweg verbindt Huizen en Naarden met elkaar. Ook voor fietsers en voetgangers is het plangebied via de Huizerstraatweg te bereiken.

Groen en water

In de omgeving rond het plangebied is veel groen aanwezig. Het plangebied wordt omringd door bomen en planten. Het gebied ten oosten van het plangebied bestaat uit bos en heide. Verder zijn in de omgeving van het plangebied een aantal monumentale bomen aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied is een waterloop gelegen. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Wonen

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een woning met tuin en erf. Ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van de Huizerstraatweg, zijn zeven vrijstaande woningen gesitueerd. De adressen van deze woningen zijn Huizerstraatweg 14c, 14d, 16 en 16a tot en met d.

Bedrijven

Ten noorden van het plangebied is het industrieterrein Givaudan gesitueerd. Op dit terrein zijn de bedrijven Givaudan Nederland B.V. en Biotechnology Application Centre B.V. (BAC) gevestigd. Givaudan produceert geur- en smaakstoffen en BAC werkt met biologisch gemodificeerde organismen. Deze activiteiten vallen onder hoge bedrijfscategorieën (categorieën 4 en 5 van de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering'). Het bedrijventerrein heeft een industrieel karakter, dat wordt bepaald door pijpleidingen, verspreid liggende bedrijfsgebouwen en opslag van chemische stoffen. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de consequenties van het industrieterrein in combinatie met de te realiseren kantoorvilla.

Ten oosten van het plangebied is een tuincentrum gevestigd. Aan de oostzijde van het industrieterrein is een boomkwekerij gesitueerd.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

*Nota Ruimte*¹

De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Deze Nota bevat op hoofdlijnen de strategische visie op het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Dit ruimtelijke beleid spitst zich toe op inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Het belangrijkste doel van deze Nota is om op efficiënte en duurzame wijze ruimte te maken voor de inrichtingsvraagstukken binnen het beperkte oppervlak dat ons land kent. In de Nota Ruimte zijn de volgende vier belangrijke thema's omschreven:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat in de Nota centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Verder wordt uiteengezet dat de internationale concurrentiepositie van Nederland wordt versterkt door de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra. Het gaat hierbij ook om versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. In de Nota wordt gesteld dat de toenemende verstedelijking en bedrijvigheid niet alleen voordelen opleveren, maar ook resulteren in ruimtelijke en verkeers- en vervoersknelpunten.

Op de kaart 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' is het plangebied binnen het nationaal stedelijk netwerk en binnen twee economische kerngebieden gelegen. De Nationale ruimtelijke hoofdstructuur wordt in de Nota als volgt omschreven: 'De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn.' Voor deze elementen draagt het Rijk in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevrage functies.

Doordat het plangebied aan de Huizerstraatweg is gelegen, is deze goed bereikbaar en voldoet daarmee aan de opgave van bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking die zijn gesteld in de Nota Ruimte. Tevens past de ontwikkeling van het plangebied tot een kantoorlocatie binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

¹ 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV en EZ, Den Haag.

Realisatieparagraaf

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke Realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze Realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Nota Mobiliteit²

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voor komen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen. De beleidsdoelen van het beleid uit deze nota zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw'³

Met de Nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De Nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwaliteit bestaat die uit de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.3 Provinciaal beleid*Streekplan Noord-Holland Zuid*

Het streekplan Noord-Holland Zuid⁴ is op 17 februari 2003 door de Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Hierin wordt het ruimtelijke beleid voor het zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland tot 2020 weergegeven. In dit streekplan worden de volgende zeven opgaven gesteld:

- 1 ruimte voor water;
- 2 ontwikkeling van waardevolle landschappen;
- 3 een bereikbare netwerkstad;
- 4 ruimte voor wonen;

2 Nota Mobiliteit, Ministerie van verkeer en waterstaat en ministerie van VROM, 2005

3 Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

4 Streekplan Noord-Holland Zuid, Provinciale Staten van Noord-Holland, 2003

- 5 ruimte voor werken;
- 6 een economisch bestaansbasis voor de landbouw;
- 7 behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

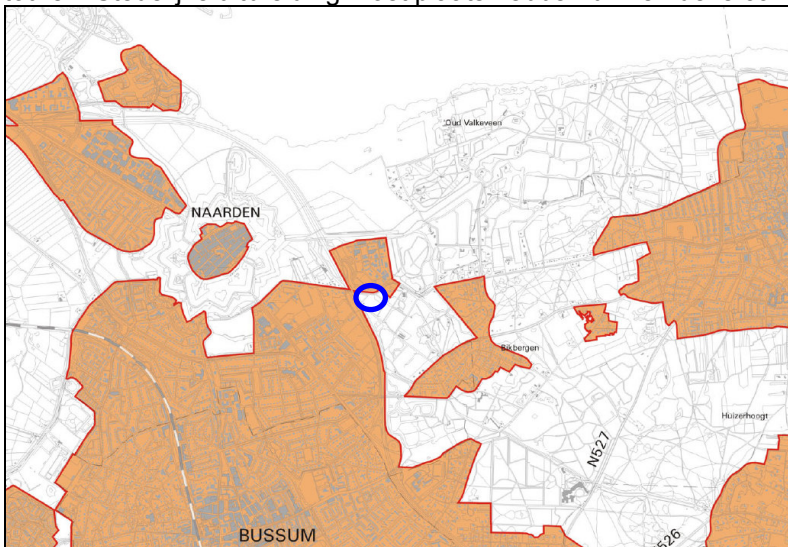
Over de bereikbare netwerkstad wordt uiteengezet dat om woon-, werk- en recreatiegebieden bereikbaar te houden en de toenemende mobiliteit het hoofd te bieden, de opgave enerzijds is om bestaande wegen en openbaar vervoer verbindingen beter te benutten en anderzijds om (nieuwe) verstedelijking en infrastructuur goed op elkaar af te stemmen.

Over de opgave ruimte voor werken wordt uiteengezet dat door de groeiende bevolkingsgroei een toenemende vraag naar vestigingslocaties voor bedrijven ontstaat. Gesteld wordt dat ruimte een cruciale voorwaarde is voor verdere economische groei in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het opvangen van de economische groei wil de provincie zoveel mogelijk koppelen aan de bereikbaarheid en een evenwichtige woon- werkbalans.

Voor cultuurhistorische waarden wordt als ambitie gesteld om cultuur meer te verbinden met economie, ruimtelijke inrichting en stedelijke vernieuwing. Het streven is gericht op een hoge kwaliteit van de stedenbouw en de inrichting van het landschap.

Verder worden in het streekplan per regio beleidslijnen gegeven. De regio Gooi en Vechtstreek wordt beschreven als een regio met ruimtelijke kwaliteiten. Het is rijk aan natuur- en landschapswaarden, die sterk samenhangen met het watersysteem dat zich uitstrekt naar de Eemvallei, de Vechtstreek en de Utrechtse heuvelrug. Uiteen wordt gezet dat de regio een aantrekkelijk gebied voor kantoren en dienstverlening is.

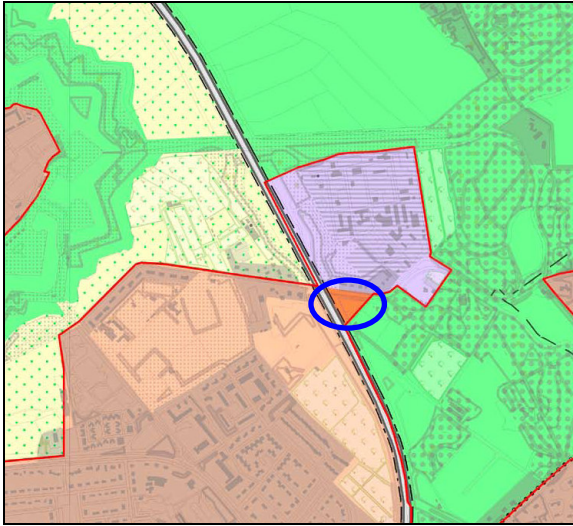
Op de streekplankaart wordt de begrenzing van het stedelijk gebied aangegeven met rode contouren. Stedelijke uitbreiding moet plaats hebben binnen deze contouren.



Figuur 3.1 rode contouren streekplan Noord-Holland Zuid

Zoals in figuur 3.1 is te zien was het plangebied in eerste instantie net buiten de rode contour van het streekplan gelegen. De provincie heeft het streekplan echter herzien, waarbij het plan op verschillende ontwikkelingen is aangepast. Bij deze partiële herziening⁵ is de rode contour aangepast, waarmee een kleinschalige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In de herziening wordt de aanpassing als volgt door de provincie onderbouwd: *‘Gezien de feitelijke situatie van een verhard, ongebruikt parkeerterrein en de kleinschaligheid van de voorziene ontwikkeling wordt de rode contour ter plaatse aangepast aan de realiteit en verlegd op de grens van het parkeerterrein’*. Het initiatief om op deze locatie een kantoorvilla te ontwikkelen voldoet aan de eis van een kleinschalige ontwikkeling op de locatie. De aangepaste rode contour ter plaatse van het plangebied is in figuur 3.2 weergegeven.

⁵ Partiële herziening actualisering streekplan Noord-Holland Zuid en streekplan (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord, november/ december 2007, Provincie Noord-Holland



Figuur 3.2 aangepaste rode contour herziening streekplan Noord-Holland Zuid

Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument. Met het overgangsdokument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie (deze wordt naar verwachting in het najaar 2009 vastgesteld). Het document bevat geen nieuw beleid, met andere woorden de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid worden niet gewijzigd; er is geen sprake van een streekplanherziening. Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdokument zijn de beide in Noord-Holland geldende streekplannen, de 'Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid' en de 'Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid; gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening gehouden met de kaderstellende notitie 'Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening'. Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen door middel van bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1;
- goede ruimtelijke ordening: beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing), echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2;
- uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

Ontwerp structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie⁶ geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De ontwerpstructuurvisie heeft van 22 oktober tot en met 2 december 2009 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de structuurvisie in februari 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

Over kantoorlocaties wordt in de structuurvisie uiteengezet dat het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland sterk toeneemt. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Verder wordt gesteld dat hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een goede inpassing in, en vervlechting van kantoren met het stedelijk gebied belangrijk is omdat met name het zuiden van de provincie veel internationale en internationaal georiënteerde kantoorbedrijven huisvest.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de provincie op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 vastgesteld. Deze verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en is gebaseerd op het bestaande streekplanbeleid zoals hiervoor beschreven.

Provinciaal waterplan

Het Provinciaal Waterplan 2006-2010⁷ omvat de uitgangspunten voor het waterbeleid van de provincie Noord-Holland en vormt voor de provincie het toetsingskader voor het waterbeleid van lagere overheden. Voor de waterschappen en gemeenten in Noord-Holland vormt het waterplan daarmee het beleidskader waarbinnen zij hun waterbeleid verder kunnen uitwerken. Waar nodig biedt het Waterplan de mogelijkheid aan waterschappen en gemeenten om af te wijken van de kaders uit het Waterplan. Voorwaarde is wel dat gemotiveerd wordt waarom wordt afgeweken en dat de provincie akkoord gaat met deze motivatie. Het Waterplan is een integraal plan en richt zich op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit en op grond en oppervlaktewater. Ook legt het waterplan nadrukkelijk dwarsverbanden met andere beleidsvelden zoals de ruimtelijke ordening (vastgelegd in het streekplan) en het milieubeleid (vastgelegd in het milieubeleidsplan). Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen.

Ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'⁸

Het Provinciaal Waterplan 'Bewust omgaan met water' wordt opgevolgd door het nieuwe waterplan 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'. Deze is in november 2008 vastgesteld en heeft van 5 januari tot en met 15 februari 2009 voor inspraak ter inzage gelegen. Vaststelling van het Provinciaal Waterplan is voorzien op 18 november 2009. Het plan is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het ontwerp waterplan zijn de strategische waterdoelen van de provincie neergelegd. Tevens worden twee speerpunten voor de planperiode genoemd:

- aangrijpen van de zandige versterking van de Noordzeekust om de regio, ruimtelijk en economisch, te versterken;
- extra aandacht besteden aan de economische kant van het water.

6 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Ontwerp, 20 oktober 2009

7 Provinciaal waterplan 2006-2010, Provincie Noord-Holland, 30 januari 2006

8 Ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren', Gedeputeerde Staten, 2008

3.4 Regionaal beleid

Regiokaart Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht'⁹ geeft een overzicht van het door de gemeenten van Gooi en Vecht vastgesteld gemeenschappelijk ruimtelijk beleid, uitgesplitst voor de sectoren landschap, recreatie, wonen, werken en verkeer. In deze regiokaart wordt gesteld dat de regio het bestaande bedrijfsareaal wil behouden. Wanneer bedrijven verhuizen blijft de bedrijfsruimte in principe voor nieuwe economische functies beschikbaar.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Naarden

De Structuurvisie Naarden¹⁰ beschrijft de hoofdlijnen en principes van de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad voor de komende 10 tot 20 jaar. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van de ontwikkelingsrichting van de gemeente en is daarmee coördinerend en richtinggevend voor de inzet van middelen op sectoraal niveau. In de Structuurvisie worden vier verschillende ruimtelijke modellen omschreven. Op basis van deze modellen is een voorkeursvariant ontwikkeld. In de Structuurvisie wordt beschreven dat dankzij een optimale benutting van gebieden zowel de vestinggracht als de landschappelijke lijnen aan belang en belevingswaarde kunnen winnen. In hoofdzaak wordt aangesloten bij de huidige bebouwingsgrenzen. Op termijn wordt echter uitzondering gemaakt voor logische uitbreidingen buiten die grenzen, met dien verstande dat cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en milieuhygiënische belangen altijd aandacht verdienen.

Welstandsnota Naarden

De gemeente heeft haar welstandsbeleid neergelegd in de welstandsnota¹¹. Doel van dit welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn:

- welstandstoezicht als instrument voor het handhaven en het stimuleren van hoogwaardige architectuur die past in zijn omgeving;
- goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit;
- openbaarheid en inzichtelijkheid.

3.6 Conclusie

De functies die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen het beleid op de verschillende bestuursniveaus.

⁹ Regiokaart 2015 Gooi en Vecht, 'Van nature sterk', gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Naarden, Muiden, Weesp, Wijdmeren, 2005.

¹⁰ Structuurvisie Naarden 2003, 'Ruimtelijke ontwikkeling van Naarden in de periode tot 2020', gemeente Naarden, mei 2003.

¹¹ Welstandsnota Naarden, Gemeente Naarden, april 2004.

4 Planbeschrijving

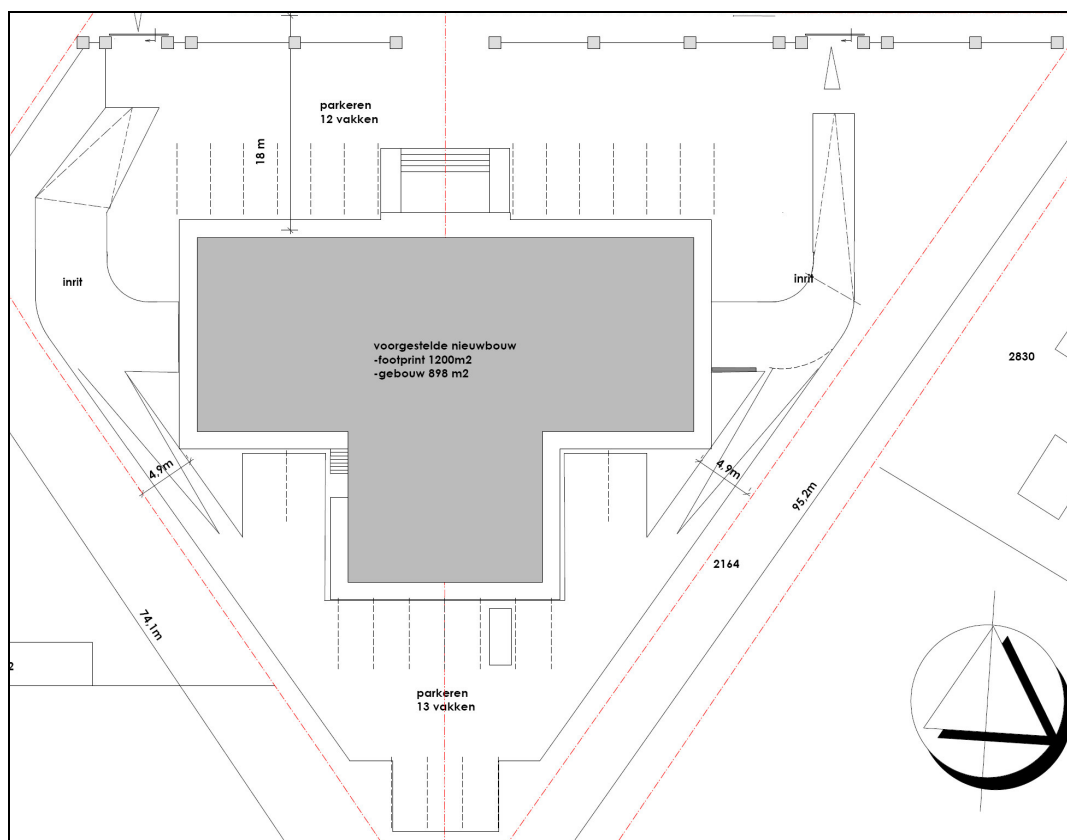
4.1 Algemeen

Omdat het plangebied al een tijd niet gebruikt werd en daardoor een rommelig aanzien kreeg is het idee opgevat om dit gebied te ontwikkelen. In eerste instantie was het idee om woningbouw in de vorm van appartementen te realiseren. Echter bleek uit het verrichtte akoestisch onderzoek dat, als gevolg van wegverkeerslawaai van de naastgelegen A1, woningbouw op het terrein niet mogelijk is. Omdat een kantoor geen geluidgevoelige bestemming is, is ervoor gekozen om een kantoorvilla te realiseren.

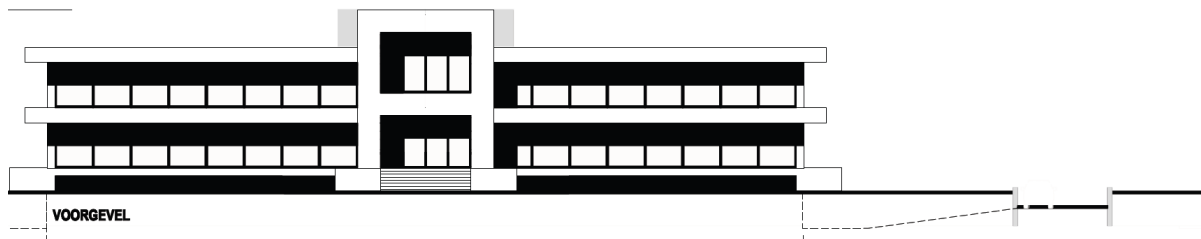
Kantoor

De kantoorvilla bestaat uit twee bouwlagen, met in het midden een dakverhoging. Op het hoogste punt heeft het kantoorgebouw een hoogte van 11 meter. Tevens wordt onder het gebouw een parkeerkelder, van 2 meter diep, gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak van het kantoor wordt 1.640 m². In de figuren 4.1 en 4.2 worden het schetsontwerp en een gevelaanzicht van de kantoorvilla weergegeven.

De kantoorvilla biedt plaats aan circa 50 tot 60 werkplekken.



Figuur 4.1 schetsontwerp kantoorvilla



Figuur 4.2 voorgevel kantoorvilla

Infrastructuur en parkeren

De kantoorvilla is per auto en fiets bereikbaar vanaf de Huizerstraatweg. Aan de rechterzijde van het pand wordt een inrit gerealiseerd, waarbij direct de parkeerkelder in kan worden gereden. Aan de linkerzijde van het pand bevindt zich de uitrit, waarmee vanaf de parkeerkelder de Huizerstraatweg kan worden bereikt. Parkeren vindt voor personeel voornamelijk plaats onder het kantoorgebouw. Hier is plek voor 19 parkeerplaatsen. Hiernaast worden 12 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers op het maaiveld aangelegd aan de voorzijde tegen het kantoor aangelegd en 13 aan de achterzijde van het kantoor. In figuur 4.1 is dit weergegeven.

Groen en water

Op de zij- en achterzijde van het terrein wordt groen aangelegd. Hiermee wordt de ontwikkeling ingepast in de groene omgeving en wordt een groene uitstraling bewerkstelligd, die past bij een villakantoor.

4.2 Beeldkwaliteit

Voor de invulling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 3 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven.

Inleiding

Doel van een beeldkwaliteitsplan is bij nieuwe ontwikkelingen er voor zorg te dragen dat, vanuit de identiteit van het betreffende gebied, de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en/of versterkt worden. Dit houdt in dat bij nieuwe uitbreidingen van woningbouw, bedrijventerreinen of recreatiegebieden het verplicht is een plan op te stellen die een goede inpassing in de bestaande situatie garandeert. In het beeldkwaliteitsplan dient daarom verantwoording te worden afgelegd ten aanzien van verschillende onderdelen, onder andere:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij bebouwingskarakteristieken;
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt gekeken hoe de ruimtelijke kwaliteit van deze plek en zijn omgeving behouden kan blijven en waar mogelijk verbeterd kan worden. Om deze beoogde kwaliteiten te bereiken worden in het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten en eisen geformuleerd.

Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

De uitgangspunten die in 2004 zijn opgesteld in het beeldkwaliteitsplan voor de Vesting en de Sandtmannlaan in opdracht van de gemeente Naarden, zijn ook richtinggevend voor het plangebied aan de Huizerstraatweg omdat zij de basis van behoud en verbetering van kwaliteit voorschrijven:

- verandering moet leiden tot verbetering;
- behoud van de historisch waardevolle samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte;
- de beleving van hoofdlijnen is van belang en gebouwen dienen vooral het beeld te ondersteunen;

- de schaal en maat van gebouwen zijn in samenhang met de plaats in de structuur en de maat van het kavel;
- groen en de inrichting van de openbare ruimte zijn van een vergelijkbaar belang als de gebouwen;
- de kwaliteit van de historische gebouwen vormt het referentiepunt voor nieuwe architectuur.

De meer specifieke uitgangspunten voor de locatie die in het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven, sluiten aan op de in 2004 geschreven welstandsnota van Naarden (Welstandsnota Naarden, d.d. 22 april 2004). Deze Nota is de richtlijn voor dit document. Eisen en uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan worden geformuleerd, komen overeen met de vastgestelde welstandseisen van de gemeente Naarden. In de welstandsnota zijn de volgende welstandscriteria opgenomen:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Bovenstaande punten zijn in de welstandsnota beschreven voor 15 gebieden binnen de gemeente Naarden. Het plangebied ligt in het bosgebied en zal gerealiseerd worden in het kader van vastgestelde welstandscriteria die opgesteld zijn voor dit gebied.

Ontwikkelingsgeschiedenis

In het begin van de twintigste eeuw startte de dienstregeling van de Gooische stoomtram tussen Naarden en Huizen. Het tracé was onderdeel van een groter traject tussen Amsterdam en Hilversum. Het tracé tussen Naarden -Huizen liep van station Naarden - Bussum naar Comeniuslaan - L.Hortensiuslaan - Thierensweg - Over de Tol - Huizerstraatweg - Naarderstraat naar het Huizerstation (ter hoogte van het huidige Prins Bernhardplein). De laatste rit tussen Naarden en Huizen werd gereden in 1958. Eerder was de tram in Amsterdam al vervangen door een busdienst. Op de plaats van het spoor tussen Naarden en Huizen werd een weg aangelegd.

Tegenwoordig herinnert het gebouw van de oude stoomtramremise aan de Middenweg in Amsterdam enkel nog aan de Gooische stoomtram. Ook in Hilversum bestaat het stationsgebouw nog van de Gooische stoomtram, nu van Connexxion, aan de oostzijde van het spoor in Hilversum. Op de Huizerstraatweg herinnert niets meer aan het vroegere tracé van de stoomtram. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers om naar Huizen of Naarden te komen.

Orderingsprincipes

Naarden is een goed bewaard vestingstadje en vooral beroemd om zijn unieke stervorm. De Vesting heeft zes bastions, een dubbele omwalling en dubbele grachtengordel. Als onderdeel van de Hollandse waterlinies bleef Naarden tot in 1926 onderdeel van de landsverdediging. Als middel voor de verdediging werd een strook rondom een vestingstad vrijgehouden van bebouwing en beplanting om de belegerende vijand effectief te kunnen bestoken. Deze schootsvelden, en de Vesting, maken onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht. De schootsvelden zijn nu weilanden die een vrij uitzicht bieden op het oude vestingstadje. In tegenstelling tot het centrum zijn de vestingwerken dan ook ruim en groen.

Het plangebied ligt net buiten de vesting. Het kenmerkende stratenpatroon van het centrum binnen de vestingwerken, gekenmerkt door een strakke planmatige opzet met regelmatige afstand van elkaar, vinden we hier niet terug. In de loop der jaren is Naarden uitgebreid met verschillende buurten met eigen structuur. Zo vinden we villa's in het groen en her en der meer verdichte verbouwing. Het maakt van Naarden een afwisselende en geliefde woonplek.

Het plangebied wordt door de welstandscommissie aangewezen als bijzonder omdat deze in het bosgebied ligt. Bijzonder betekent dat extra inspanning gewenst is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit gebied betekent dat behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing.

In het bosgebied staat afwisselende villabebouwing en enkele andere gebouwen in lage dichtheid. De bebouwing is vrijstaand en ligt deels aan onverharde wegen. De Huizerstraatweg is een verharde weg en een belangrijke ontsluiting, onder andere voor bedrijventerrein Givaudan. De bebouwing langs de Huizerstraatweg is een schakeling van villa's. De bebouwing staat op grote beboste kavels op enige afstand van de weg en zijn gericht op de weg.

Bebouwingskarakteristieken

De villa's hebben met een gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met kap en hebben een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Ze zijn individueel en afwisselend. De oppervlakte is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien.

Gevels zijn veelal representatief en hebben symmetrie. Kappen zijn veelal samengesteld. Aan-, op- en uitbouwen maken veelal onderdeel uit van het hoofdgebouw. De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking is zorgvuldig, sober tot zeer rijk.

Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerkverbanden. Gevels van hout of met houten delen komen veelvuldig voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn voornamelijk van hout. Het kleurgebruik van daken en gevels is voornamelijk in aardetinten. Kozijnen en ander houtwerk zijn geschilderd.

Wijdere omgeving

Het plangebied ligt in het Goois Natuurreservaat. Het Goois Natuurreservaat bestaat uit een veertigtal natuurterreinen in de buitengebieden van de Noordhollandse gemeenten Naarden, Huizen, Bussum, Blaricum, Laren en Hilversum. Alle Gooise heidevelden en het overgrote deel van de bossen maken er deel van uit. Het Gooi vormt samen met de Utrechtse Heuvelrug in grootte het tweede aaneengesloten bos- en heidegebied van Nederland. Alleen de Veluwe is groter. De hele Heuvelrug strekt zich uit van het Gooimeer tot de Neder-Rijn.

Bestaande kwaliteiten

Het gebied rondom het plangebied heeft cultuur- en architectuurhistorische waarde. Daarnaast maken het vele groen en de bereikbaarheid de locatie uniek. De oase van rust die de locatie uitstraalt is een must voor een kantoorgebouw. De dynamiek vanuit de stad ligt echter binnen handbereik.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk worden de onderzoeken verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Water

Voor de ontwikkeling is een watertoets¹² uitgevoerd. Deze is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Waterhuishouding

Het plangebied maakt deel uit van de 's Gravelandse Vaart Boezem met een vast peil van NAP -0,3 m. In de toekomstige situatie zal dit zo blijven.

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af. Hierdoor verbetert de werking van het watersysteem en hoeven geen compenserende maatregelen te worden genomen.

Grondwater

Onder het kantoorgebouw wordt een kelder aangelegd van circa 2 m diep. Door het grote doorstroomprofiel van de ondergrond (zandpakket van circa 200 m dik) vindt geen opstuwning plaats van grondwater. De kelder heeft daarom geen negatief effect op de grondwaterstroming. Aangezien de parkeerkelder zich (gedeeltelijk) onder de freatische grondwaterstand bevindt, moeten de wanden en de vloer van de parkeergarage waterdicht worden uitgevoerd. Tijdens de aanleg van de parkeerkelder is bemaling nodig. De eventuele effecten op de nabijgelegen woningen en de naastgelegen snelweg dienen te worden onderzocht in een bemalingsplan.

Riolering

Voor de afvoer van regenwater geeft Waternet waar dit mogelijk is de voorkeur aan infiltreren in de bodem. Omdat geen lokale grondwaterstanden bekend zijn, kan niet worden vastgesteld of dit mogelijk is. Aan de hand van de grondwaterstanden in de omgeving, wordt verwacht dat dit gebied niet geschikt is voor infiltratie. Voor het ontwerp wordt er voorlopig vanuit gegaan dat het regenwater van de daken en parkeerplaatsen direct op de zuidelijk gelegen watergang wordt afgevoerd.

Het afstromend regenwater en lek- en schrobwater moet in de parkeerkelder apart worden opgevangen. Waternet heeft aangegeven dat het afstromend regenwater direct afgevoerd mag worden naar oppervlaktewater. Het regenwater kan via een pomp samen met het regenwater van het kantoordak afgevoerd worden naar de zuidelijk gelegen watergang. Het schrob- en lekwater mag niet direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het moet daarom apart worden afgevangen en via een pomp naar het gemengd stelsel worden afgevoerd. Omdat dit om marginale hoeveelheden gaat, heeft het bestaande stelsel genoeg capaciteit om dit te verwerken.

De toekomstige afvalwaterproductie bedraagt circa 0,36 m³/h. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel aan de Huizerstraatweg. De gemeente heeft aangegeven dat het bestaande stelsel genoeg capaciteit heeft om deze hoeveelheid te verwerken.

12 Watertoets Huizerstraatweg, Naarden, Grontmij Alkmaar, december 2009.

5.3 Natuur

Voor het plangebied is een quick-scan Natuur¹³ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf weergegeven.

In de quick-scan wordt ingegaan op de gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur en soortenbescherming in de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied bevindt zich nabij het Natura 2000-gebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever en Naardermeer. Het effect van verstoring van licht, geluid en trillingen is naar verwachting minimaal. De voorgenomen werkzaamheden zullen dan ook geen negatieve effecten hebben op de concept instandhoudingdoelstellingen van Eemmeer en Gooimeer Zuidoever en Naardermeer. Binnen de straal van 4 kilometer bevinden zich ook de volgende Beschermde Natuurmonumenten: Bussumer/ Westerheide, Gooise Noordflank, Limitische Heide, Nieuw Bussumerheide/Vliegheide en Tafelberg-/ Blaricummerheide. Uit de quick-scan Natuur is gebleken dat de voorgenomen werkzaamheden geen effect zullen hebben op de instandhouding van deze Beschermde Natuurmonumenten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is op de kaart begrensd als weidevogelgebied. In de begrenzing van deze gebieden zijn echter bebouwing en infrastructuur en dergelijke niet meegenomen. Gronden met een ander dan agrarisch gebruik behoren daarom niet tot de weidevogelgebieden. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit parkeerterrein. Het plangebied valt dan ook buiten de begrenzing van het weidevogelgebied. De EHS kent geen externe werking, de voorgenomen plannen hebben dan ook geen negatieve effecten op de EHS.

Flora- en Faunawet

Uit de quick-scan bleek dat broedvogels en vleermuizen in het plangebied kunnen voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en Faunawet tabellen 2 en 3. De laanstructuur aan de Huizerstraatweg wordt hoogstwaarschijnlijk door meerdere vleermuissoorten benut als belangrijke vliegroute. Omdat de laanstructuur aan de Huizerstraatweg gehandhaafd blijft, zullen zich geen negatieve effecten op de vleermuizen voordoen. Met betrekking tot de broedvogels wordt aanbevolen om versturende werkzaamheden, zoals kapwerkzaamheden, buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden.

Zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden dient te allen tijden de zogenaamde zorgplicht nageleefd te worden. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek is om de bekende en potentiële archeologische waarden van het plangebied in kaart te brengen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven.

13 Natuurtoets Huizerstraatweg, te Naarden, Toetsing in het kader van Wet- en regelgeving van natuur, Grontmij, Alkmaar, juni 2009.

14 Archeologisch onderzoek Huizerstraatweg Naarden, bureauonderzoek, Grontmij, Assen, mei 2009.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied waarschijnlijk vanaf de Middeleeuwen, en mogelijk vanaf de IJzertijd in gebruik is geweest als akkerland. Het ligt in de voormalige Naarder en Bussummer eng. Een eng is een oud bouwlanddek, waarbij men plaggenbemesting toepaste, waardoor de humeuze toplaag of bouwvoor wel tot een meter dik kon zijn. Doordat deze laag zo dik is, zijn eventueel archeologische waarden die onder dit dek aanwezig zijn, beschermd tegen bepaalde bodemingrepen, zoals diepploegen. Echter, het gebied ten oosten van Naarden, waar het plangebied ligt, is in de 18e en 19e eeuw afgegraven. Men had het dekzand, dat tegen de flanken van de heuvelrug lag, nodig ten behoeve van de stadsuitbreiding van Amsterdam. Het zand werd afgevoerd met schepen, waarvoor brede vaarten zijn gegraven. Het is juist dit dekzand waarop prehistorische resten, die voorheen beschermd lagen onder de eng, in situ aanwezig konden zijn. De archeologische verwachting voor het plangebied is laag. Er bestaat een kleine kans op het aantreffen van een toevalsvondst, maar omdat het oude cultuurdek en de onderliggende dekzandlaag verdwenen is worden in het plangebied geen intacte nederzettingsresten verwacht. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van de aanwezige (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden in de provincie. Het plangebied en omgeving is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'van zeer hoge historisch geografische waarde'. Het gebied wordt daarbij getypeerd als 'buitenplaatsen en landgoederen ten oosten van Naarden'. Hierbij wordt de volgende motivatie gegeven: *'deze structuur is kenmerkend voor de recreatieve functie van de landschapsgenese van het Gooi. Met name het westelijke deel van dit gebied vertoont een zeer sterke ruimtelijke en genetische samenhang met de afzandingen rondom Naarden. Het gebied is redelijk gaaf, maar de onderlinge samenhang is door bebossingen minder duidelijk. Voor Noord-Holland en Nederland is een dergelijke concentratie buitenplaatsen en landgoederen vrij zeldzaam'*.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zal betekenen en dat een kantoorvilla goed in de omgeving past.

5.5 Bodem

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek¹⁵ uitgevoerd door Tauw. Dit onderzoek is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK, zware metalen en EOX in de grond zijn aangetroffen en licht verhoogde concentraties aan chroom en xylenen in het grondwater zijn gemeten. Voor het grootste gedeelte van het terrein betekent dit er voor de beoogde bestemming geen gebruikbeperkingen worden verwacht. Ter plaatse van de greppel en kuil zijn geen verdachte materialen en/of verhoogde gehalten aangetroffen.

Verder is gebleken dat in het dempingsmateriaal van de sloot een sterk verhoogd gehalte aan lood voor komt. Ten tijde van het bodemonderzoek was nog geen inzicht in de exacte omvang van de loodverontreiniging. Vermoed werd dat het dempingsmateriaal in de gehele sloot verontreinigd is. Er wordt aanbevolen om dit te verifiëren door middel van beperkt aanvullend onderzoek. Gezien de geringe omvang van de gedempte sloot wordt niet verwacht dat een sanering van deze verontreiniging vanuit de overheid vereist wordt.

Als vervolg op het bovengenoemde onderzoek is een nader onderzoek naar de loodverontreiniging uitgevoerd en is het bovengenoemde onderzoek geactualiseerd¹⁶. Tevens zijn twee, in het plangebied aanwezige, gedempte sloten in het onderzoek meegenomen. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

15 Bodemonderzoek voormalig parkeerterrein Quest Naarden aan de Huizerstraatweg te Naarden, Tauw, 17 mei 2001.

16 Actualiserend bodemonderzoek Huizerstraatweg 109 te Naarden, Grontmij, Alkmaar, oktober 2009.

De verwachting dat de bovengrond licht verontreinigd zou zijn met minerale olie, PAK, zware metalen en EOX wordt in dit onderzoek niet bevestigd.

In de mengmonsters die genomen zijn ter plaatse van de gedempte sloten, is een licht verhoogd gehalte aan kwik en lood aangetroffen. Omdat over het gehele terrein bijmengingen zijn waargenomen met resten puin, is hiermee de exacte locatie van de gedempte sloten niet naar voren gekomen.

Ter plaatse van de loodverontreiniging zoals vermeld in het eerder uitgevoerde onderzoek is alleen een lichte verontreiniging aan lood aangetroffen. Dit verschil in verontreiniging wordt vermoedelijk veroorzaakt door de heterogene opbouw van de grond.

Geconcludeerd wordt dat, gezien de lichte mate van de verontreinigingen er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de wet Bodembescherming.

5.6 Geluid

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek¹⁷ uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai als gevolg van de A1 en de Huizerstraatweg. Dit onderzoek was bedoeld om na te gaan of woningbouw binnen het plangebied mogelijk was. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig. Ter indicatie worden in deze paragraaf kort de conclusies van het onderzoek weergegeven. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

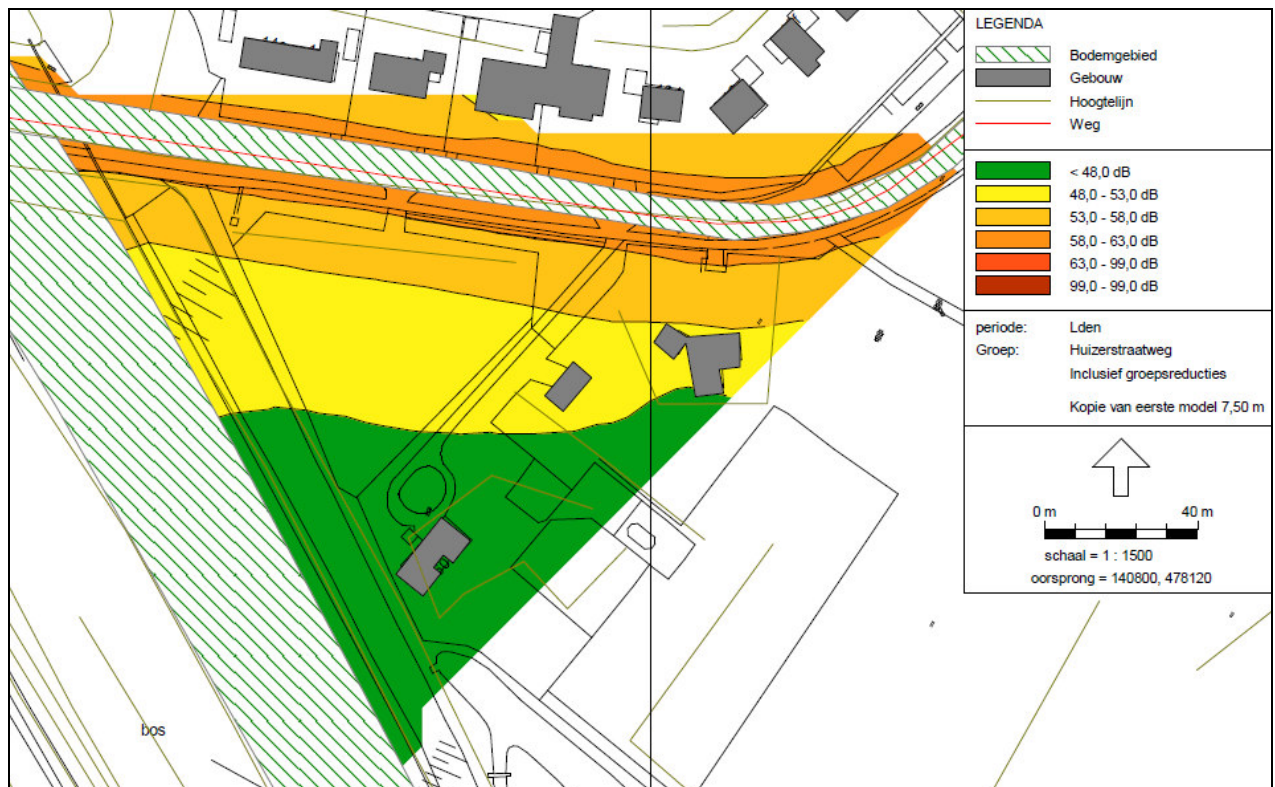
In het onderzoek is de ligging van de contouren van de voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige objecten (48 dB) en de uiterste grenswaarde voor geluidgevoelige objecten (53 dB voor A1 en 63 dB voor Huizerstraatweg) berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op Rijksweg 1 ten hoogste 70 dB bedraagt. Ten gevolge van het wegverkeer op het Huizerstraatweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 58 dB.

In de figuren 5.1 en 5.2 worden de geluidscontouren op een hoogte van 7,5 meter, als gevolg van de A1 en de Huizerstraatweg weergegeven.



Figuur 5.1 geluidscontouren ten gevolge van de A1

¹⁷ Rapport akoestisch onderzoek, Bouwplan voormalig parkeerterrein 'Quest' te Naarden, Oranjewoud, september 2007



Figuur 5.2 geluidscontouren ten gevolge van de Huizerstraatweg

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van de functies die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Tot op het moment dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld, geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) is de vertaling gemaakt van 1% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Bij woningbouwlocaties gelijk of minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg of 1000 woningen en minimaal 2 of meer ontsluitingswegen, draagt het project 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Voor kantoorlocaties geldt hierbij een maximum vloeroppervlak van 33.333 m² en minimaal 1 ontsluitingsweg of 66.667 m² en 2 of meer ontsluitingswegen.

Voor de ontwikkeling van de kantoorvilla is, voordat de Wet luchtkwaliteit in werking trad, een onderzoek¹⁸ naar luchtkwaliteit verricht. Hierin is de grootte van de invloed op de luchtkwaliteit, als gevolg van extra verkeer door realisatie van de voorgenomen ontwikkeling berekend. Dit onderzoek is gebaseerd op het, inmiddels door de Wet Luchtkwaliteit vervangen, Besluit luchtkwaliteit 2005. Echter, omdat de luchtkwaliteitsnormen niet zijn veranderd, zijn de resultaten van dit onderzoek nog steeds relevant. Het onderzoek is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Uit het onderzoek is gebleken dat de jaargemiddelde stikstofconcentratie, de uurgemiddelde stikstofdioxideconcentraties, de jaargemiddelde fijn stof concentratie, de daggemiddelde fijn stof concentratie en de jaargemiddelde concentratie zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen de grenswaarden niet overschrijden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor het uitvoeren van de voorgenomen plannen.

De bruto vloeroppervlakte van de te realiseren kantoorvilla is circa 1.640 m². Ingevolge de Wet luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, het niet in betekenende mate bijdraagt. In combinatie met het verrichtte onderzoek kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid zijn drie onderzoeken verricht en is een verantwoordingsplichtrapportage opgesteld. Deze zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande paragraaf worden de belangrijkste conclusies van de onderzoeken gegeven.

Quick scan

Door middel van een quick scan¹⁹ is geïnventariseerd in hoeverre het aspect externe veiligheid een onderwerp is bij de ontwikkeling van het plangebied tot een kantoorlocatie.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van Givaudan Nederland B.V. Door de ontwikkeling van het plangebied neemt het groepsrisico van dit bedrijf toe. Er dient derhalve een risicoanalyse (QRA: quantitative risk assessment) uitgevoerd te worden. Naast Givaudan Nederland B.V. zijn er geen andere inrichtingen die relevant zijn voor de inrichting van het plangebied.

Het plangebied is naast de A1 gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A1 waarvoor een berekening van het groepsrisico nodig is. Het plangebied ligt niet binnen de 10⁻⁶/jaar plaatsgebonden risicocontour: harde belemmeringen voor de realisatie gezien vanuit deze risicobron zijn niet aanwezig. Voor de ontwikkeling moet een risicoanalyse (QRA) van het transport van gevaarlijke stoffen over de A1 gemaakt worden.

Verder wordt geconcludeerd dat scheepvaart, spoorvervoer en buisleidingen niet relevant zijn voor het plangebied.

Risicoanalyse A1

Er is een QRA²⁰ uitgevoerd voor de gevolgen van de A1 op het plangebied. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat aan de normstelling van het plaatsgebonden risico van de A1 wordt voldaan. Voor het groepsrisico is gebleken dat voor zowel de huidige als de geprognosticeerde vervoerscijfers het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is. Wel zal het groepsrisico toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat met betrekking tot de acceptatie van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt voor het bevoegd gezag.

¹⁸ Luchtkwaliteitsonderzoek Naarden, Het Arsenaal, Oranjewoud, juni 2007

¹⁹ Externe veiligheid 't Arsenaal, Quickscan Externe veiligheid, Oranjewoud, oktober 2007

²⁰ Risicoberekening A1 ten behoeve van bouwplan Huizerstraatweg te Naarden, Oranjewoud/Save, mei 2008.

Voor voorliggend bestemmingsplan is een actualiserende risicoanalyse²¹ uitgevoerd naar de gevolgen van de A1 uitgevoerd, waarbij uit is gegaan van de meest recente jaarintensiteiten. Hierbij zijn 4 scenario's onderzocht: de huidige situatie, de huidige situatie met plan, de autonome ontwikkeling en de toekomstige ontwikkeling. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat in alle vier de scenario's de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar niet aanwezig is. Wel wordt door de toename in vervoersintensiteiten (verschil tussen scenario 1 en scenario 3 en het verschil tussen scenario 2 en scenario 4) het plaatsgebonden risico groter. Geconcludeerd wordt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert voor het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat door de komst van de kantoorvilla in Naarden het groepsrisico verandert. Doordat het groepsrisico verandert, dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Risicoanalyse bedrijventerrein Givaudan

Voor het bedrijventerrein Quest, inmiddels Givaudan genaamd, is een QRA²² uitgevoerd waarin het plaatsgebonden- en het groepsrisico is berekend. Over het plaatsgebonden risico wordt geconcludeerd dat de risicocontouren volledig binnen de eigen inrichtinggrenzen vallen. Het plangebied aan de

Huizerstraatweg bevindt zich dus niet binnen de 10^{-6} /jaarcontour. Dit betekent dat wat betreft het plaatsgebonden risico van Givaudan er geen beperkingen voor het ontwikkelen van het plangebied bestaan. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het invloedsgebied van Givaudan zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden. Dit betekent dat Givaudan geen groepsrisico bezit en het groepsrisico van Givaudan niet groter wordt door de ontwikkeling van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich buiten het invloedsgebied van Givaudan bevindt. Door de ontwikkeling van het plangebied blijft het groepsrisico van Givaudan ongewijzigd.

Uitwerking verantwoordingsplicht

Omdat uit de QRA van de A1 bleek dat een verantwoording van het groepsrisico nodig was, is deze uitgevoerd. De verantwoording²³ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf wordt de verantwoording samengevat.

Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) moet het bevoegd gezag verantwoording afleggen bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling.

Door de ontwikkeling vindt een toename van de personendichtheid plaats. In de onderzochte situatie van het te ontwikkelen plangebied ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en is rekenkundig geen verandering van de hoogte van het groepsrisico waar te nemen. Gemeente Naarden is op dit moment bezig met het opstellen van een beleidsvisie Externe veiligheid. In dit beleid wordt opgenomen dat ontwikkelingen waarvoor het groepsrisico kleiner blijft dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, zijn toegestaan. Hierbij wordt gesteld dat eenvoudige veiligheidsbevorderende maatregelen die kosteneffectief kunnen worden getroffen, worden uitgevoerd.

De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en aan het toekomstige beleid van de gemeente. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Verkeer en parkeren

Voor het aspect verkeer en parkeren is een verkeersonderzoek²⁴ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

21 Kantoorvilla Naarden, QRA externe veiligheid 'Transport gevaarlijke stoffen over de weg', Grontmij, 3 juli 2009

22 Risicoberekening Quest ten behoeve van Bouwplan Huizerstraatweg te Naarden, Oranjewoud, mei 2008.

23 Bouwplan Huizerstraatweg te Naarden, externe veiligheidsrapportage verantwoordingsplicht, Grontmij, oktober 2009

24 Verkeersonderzoek t.b.v. bestemmingsplan Huizerstraatweg, Grontmij, oktober 2010

Verkeer Huizerstraatweg

In de huidige situatie is de gemiddelde etmaalintensiteit op werkdagen circa 5.000 motorvoertuigen. Er vanuit gaande dat in het drukste spitsuur 10% van de etmaalintensiteit rijdt, is de spitsuurintensiteit 500 motorvoertuigen. Een vuistregel voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal voor kantoren zonder baliefunctie is 2,5 maal het aantal arbeidsplaatsen in fte (bron: CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). In het nieuwe kantoorgebouw zullen circa 60 mensen werkzaam zijn, hetgeen betekent dat er circa 150 extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. De 150 extra verkeersbewegingen zijn verspreid over de dag te verwachten. De toename bestaat uit werknemers, bezoekers en leveranciers van het kantoor. De grootste toename is in de spits te verwachten. Uitgangspunt is dat 25% van de verkeersbewegingen in het drukste spitsuur plaatsvinden. 50% van de verkeersbewegingen valt daarmee buiten de spitsperiodes. De toename in verkeersbewegingen over een etmaal is 3%. De capaciteit van de Huizerstraatweg is ongeveer 10.000 tot 15.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit van de weg wordt dus niet bereikt.

De toename van autoverkeer door de ontwikkeling van het kantoor zorgt niet voor problemen ten aanzien van de doorstroming op de Huizerstraatweg, omdat het een relatief geringe toename betreft.

Parkeersituatie

Het CROW hanteert voor kantoren een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Omdat het in dit geval gaat om een buiten de stad gelegen locatie, zonder busvoorzieningen in de directe nabijheid, wordt uitgegaan van een norm van 2,5. Er zijn dus $1.640 / 100 * 2,5 = 41$ parkeerplaatsen nodig.

Er zijn op maaiveldniveau 12 parkeervakken aan de voorzijde van het gebouw en 13 parkeervakken aan de achterzijde van het gebouw opgenomen. Onder het gebouw zijn 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Totaal zijn dus 44 parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

Zichtlijnen

Het uitzicht op kruispunten is van belang voor de onderlinge zichtbaarheid van de verkeersdeelnemers. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen:

- de afstand waarover een weggebruiker de kruisende weg moet kunnen overzien, om zijn voertuig tijdig tot stilstand te kunnen brengen teneinde voorrang te kunnen geven (vergelijkbaar met het stopzicht op een wegvak);
- het zicht dat noodzakelijk is om vanuit stilstand een weg te kunnen oversteken of oprijden (oprijzicht).

Voor zowel stopzicht als oprijzicht zijn uitzichtdriehoeken gemaakt. Gebleken is dat er enkele bomen binnen de uitzichtdriehoeken staan. Binnen de bebouwde kom komt het vaker voor dat de theoretische zichtafstanden in de praktijk niet te realiseren zijn. Aanbevolen wordt om het zicht met aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld verkeersspiegels) te verbeteren.

Conflicten tussen auto en fietsverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat in een spitsuurperiode gemiddeld 0,6 auto's per minuut naar het kantoorgebouw gaat en hierbij het fietspad kruist. In een gemiddeld spitsuur rijdt 1 fietser per minuut over het fietspad langs de Huizerstraatweg. Hierdoor is de kans op conflicten tussen auto- en fietsverkeer gering.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

5.10 Milieueffectrapportage

Volgens het Besluit m.e.r. is het verplicht een milieueffectrapportage uit te voeren:

- wanneer de activiteit(en) voorkomt in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- het een besluit betreft dat bij de betreffende activiteit in kolom 4 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. staat, en

- de omvang van die activiteit groter of gelijk is aan de (eventueel gestelde) drempelwaarde, en
- daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

Daarnaast kunnen provincies in provinciale milieuverordeningen activiteiten als m.e.r.-plichtig aanwijzen. Op grond van bovenstaande regeling geldt voor de ontwikkeling van het kantoor geen m.e.r.-plicht.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft op 15 oktober 2009 bepaald dat Nederland de Europese richtlijn op een onderdeel onjuist heeft geïmplementeerd (Zaak Commissie/Nederland, C-255/08). Het Hof oordeelt dat Nederland ten onrechte drempels heeft vastgesteld die alleen rekening houden met de omvang van projecten en niet met andere relevante criteria (met name de kenmerken en de plaats van het project). Voor de projecten onder de drempel heeft Nederland volgens het Hof niet aangetoond dat ze geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, terwijl de richtlijn dat wel eist. Het Besluit m.e.r. zal aangepast worden naar aanleiding van deze uitspraak.

In dit specifieke geval is in deze toelichting aangetoond dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiervoor is een aantal onderzoeken verricht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk worden beschreven. Een m.e.r.-plicht is dan ook niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan.

5.11 Conclusie

Op basis van de bovenstaande gegevens is de verwachting dat de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering zullen vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komt enkel de bestemming 'Kantoor' voor. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a een beschrijving van de bestemming;
- b de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c (eventueel) een mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- d (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e (eventueel) een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels.

Artikel 3: Kantoor

De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren,
- wegen en paden,
- tuinen en erven,
- groen,
- parkeren.

De bestemming 'Kantoor' heeft een brede invulling, waar verschillende functies in zijn toegestaan. Het gehele plangebied wordt ingericht ten behoeve van de kantoorbestemming, waarbij groenvoorzieningen, inritten en parkeren mogelijk zijn.

In de regels bij de bestemming is een maximum oppervlak aan bebouwing vastgelegd. Tevens is in de regels een minimale afstand van het gebouw tot aan de voorste perceelsgrens opgenomen. Naast het hoofdgebouw zijn vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Deze mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor de bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met een maximum van 50% van de te bebouwen gronden.

Ter plaatse van het hoofdgebouw is tevens een parkeergarage toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 5: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 6: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Huizerstraatweg' is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het bouwplan dat met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hieronder is de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst opgenomen.

Zakelijke beschrijving inhoud exploitatieovereenkomst

Op 7 januari 2009 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Naarden en Jan des Bouvrie Monumenten B.V een intentieovereenkomst gesloten in het kader van de ontwikkeling van het perceel Huizerstraatweg 109. Deze overeenkomst regelt dat de gemeente bepaalde kosten, die samenhangen met het bestemmingsplan 'Huizerstraatweg' kan verhalen op Jan des Bouvrie Monumenten B.V.

De overeenkomst heeft betrekking op het verhaal van kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor zover die worden gemaakt in relatie tot het bestemmingsplan 'Huizerstraatweg'. Deze kosten omvatten:

- kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen (als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening),
- kosten van het verrichten van onderzoek (als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening),
- kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied 9als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening),
- kosten van tegemoetkoming van planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.4, aanhef en onder l, van het Besluit ruimtelijke ordening).

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

In de fase van voorontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee zal het voorontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

- Provincie Noord-Holland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurschap en Monumenten
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
- VROM-Inspectie Regio Noordwest
- Gewest Gooi en Vechtstreek
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- Eemland
- Waternet
- N.V. Nederlandse Gasunie
- PWN Waterleidingsbedrijf Noord-Holland
- KPN
- NUON
- Vereniging Natuurmonumenten
- Regionale Brandweer
- Gemeente Naarden
- Givaudan Nederland BV

In bijlage 1 zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie.

8.2 Procedure

Nadat alle overlegreacties zijn verwerkt, is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. De zienswijzen zijn vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

In bijlage 2 zijn de zienswijzen samengevat in de nota van zienswijzen en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is hier in aangegeven of de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

Nota artikel 3.1.1. Bro

Bestemmingsplan 'Huizerstraatweg'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	7
3. Overzicht wijzigingen.....	11
Bijlage 1	13

1. Inleiding

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de ontvangen reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke aanpassingen in het plan zijn gemaakt naar aanleiding van de overlegreacties.

De in het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen bij deze nota.

2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Huizerstraatweg is per 14 september 2009 in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar betrokken instanties gestuurd. Zij zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Naarden. De volgende instanties hebben in dit kader een advies gegeven:

1. VROM-Inspectie Regio Noordwest
2. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland
3. Waternet
4. Brandweer Gooi en Vechtstreek
5. KPN
6. N.V. Nederlandse Gasunie
7. PWN

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord in de volgorde van de reactie. De desbetreffende brieven zijn in de bijlage I 'Artikel 3.1.1–reacties' achter de toelichting opgenomen.

De reacties van de instanties die gereageerd hebben zijn in deze nota opgenomen en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. Indien dit het geval is, is dit cursief weergegeven.

Nr.	NAW GEGEVENS INDIENDER	SAMENVATTING ARTIKEL 10-BRO REACTIE
1.	VROM-Inspectie Regio Noordwest	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen
2.	Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland	Het plan geeft, uit het oogpunt van provinciale belangen, geen aanleidingen tot het maken van opmerkingen. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
3.	Waternet	Ingestemd wordt met de wijze waarop het hemelwater zal worden afgevoerd. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de beheerder van het gemeentelijk rioolstelsel om na te gaan of de toename van het afvalwateraanbod verwerkt kan worden in het huidige gemengde stelsel. In de watertoets blijkt dat er geen inzicht is in de lokale grondwaterstanden en dat de kelder geen negatief effect heeft op de grondwaterstroming. Waternet vraagt zich af of deze conclusie niet voorbarig is en adviseert om een nader grondwateronderzoek uit te voeren. - De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. <i>De gemeente heeft aangegeven dat het bestaande gemengde stelsel voldoende capaciteit heeft om het afvalwater van het kantoorgebouw te kunnen verwerken. De gemaalcapaciteit is alleen niet voldoende om het regenwater van de in- en uitrit van de parkeergarage te kunnen verwerken. Hierover is contact opgenomen met Waternet. Waternet heeft aangegeven dat het regenwater direct mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het schrob- en lekwater uit de parkeerkelder moet wel op het gemengd riool worden afgevoerd. De capaciteit van het gemengde stelsel is voldoende om deze marginale hoeveelheid te verwerken.</i> - Doordat de bodemopbouw uit een dik zandpakket (van circa 200 m) bestaat, is er een groot doorstroomprofiel aanwezig. De parkeerkelder heeft daarom geen negatieve invloed op de grondwaterstroming. Dit is onafhankelijk van de lokale grondwaterstanden. Er hoeft daarom geen nader grondwateronderzoek plaats te vinden naar de effecten van de parkeerkelder op de grondwaterstroming.
4.	Brandweer Gooi en Vechtstreek	Omdat het plangebied zich binnen het invloedsgebied van 200 meter van de snelweg A1 bevindt, dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, geconstateerd wordt dat dit in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet is ingevuld. Bij de risicoanalyse van Givaudan wordt zowel gesproken over Givaudan als over Quest. Geadviseerd wordt om aan te geven dat het over hetzelfde bedrijf gaat.

		3. De definitieve QRA van de A1 heeft de brandweer niet ontvangen. Op de conceptversie zijn wel opmerkingen gegeven. 4. De brandweer ontvangt graag het ontwerpbestemmingsplan met de ingevulde verantwoording van het groepsrisico en de definitieve versie van de QRA ter advisering. 1. <i>Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan werd toegestuurd, werd de verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Inmiddels is dit afgerond en wordt dit in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.</i> 2. <i>In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden aangepast.</i> 3. De definitieve QRA van de A1 is inmiddels toegestuurd. 4. De definitieve QRA en de verantwoording van het groepsrisico zijn inmiddels toegestuurd. Eventuele opmerkingen op de definitieve QRA en/of de verantwoording zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen als ambtshalve wijzigingen. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan gereed is, zal deze eveneens worden toegestuurd.
5.	KPN	Geen inhoudelijke opmerkingen op het plan, maar vraagt aandacht voor tracés en het beschikbaar stellen van ruimten. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De desbetreffende afdeling wordt gevraagd contact op te nemen om de genoemde zaken te bespreken.
6.	N.V. Nederlandse Gasunie	Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
7.	PWN	1. Verzocht wordt, ter veiligstelling van de in het plan te leggen leidingen, de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte. 2. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Deze alternatieven dienen in een vroeg stadium ontwikkeld te worden. 3. Aandacht wordt gevraagd voor het standaarddocument VANN. Dit is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden. 4. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater kunnen komen.

		1. Hiermee zal in de uitvoering van het plan rekening worden gehouden. 2. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. 3. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. 4. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen
--	--	---

3. Overzicht wijzigingen

Onderwerp	Wijziging
Watertoets en waterparagraaf	Op basis van de reactie van Waternet is de watertoets en de waterparagraaf (paragraaf 5.2) in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.
Externe veiligheid (paragraaf 5.8 van de toelichting)	Toegevoegd is dat het voormalige bedrijventerrein Quest inmiddels 'Givaudan' heet en verder is overal de benaming 'Quest' gewijzigd in 'Givaudan'. Tevens is in deze paragraaf een samenvatting van de verantwoording van het groepsrisico toegevoegd. De complete verantwoording is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Bijlage 1

Ontvangen inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

FW Reactie voorontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg te Naarden

Van: Mariette Clemens [mailto:Mariette.Clemens@minvrom.nl]
Verzonden: donderdag 19 november 2009 14:42
Aan: Willem Kikkert
Onderwerp: Reactie voorontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg te Naarden

Hallo Willem Kikkert,

Via deze mail wil ik u graag laten weten dat dit bestemmingsplan inderdaad geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Afgelopen dinsdag probeerde ik u daarover al even te bereiken.

Ik verzend u nu even een mailbericht omdat ik vandaag te maken heb met een telefoonstoring van het mobiele netwerk.

Excuses nogmaals voor de vertraagde reactie. Een 'formele' brief volgt.

Vriendelijke groet,

Mariëtte E. Clemens
Regio-contactpersoon voor Gooi- en Vechtstreek, Flevoland en (plv)Utrecht

.....
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale afdeling Noord-west
Kennemerplein 8-10 | Haarlem | flexibele werkplekken
Postbus 1006 | 2001 BA | Haarlem

.....
T 023-5150635
F 023-5150777
M 06-11388917
mariette.clemens@minvrom.nl
<http://www.minvrom.nl>
.....



ink094695

Gooi en Vechtstreek

BRANDWEER

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR.		
clnr.	- 1.731.212		
Ing.	14 OKT 2009		
	Rm	fc.	b en w
	ROSM		raad

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Naarden
t.a.v. dhr. W. Kikkert
Postbus 5000
1410 AA Naarden

Risicobeheersing
Kamerlingh Onnesweg 148
1223 JN Hilversum
Telefoon (035) 688 55 88
Fax (035) 688 55 15
info@brandweergooienvechtstreek.nl
www.brandweergooienvechtstreek.nl

Datum	13 oktober 2009	Telefoon	035-6885543	Bijlage
Onze referentie	u0900134	Fax	035-6885515	
Uw referentie	ROB	E-mail	ronald.vanmilttenburg@brandweergooienvecht.nl	
Uw brief van	14 september 2009	Onderwerp	Advies bestemmingsplan Huizerstraatweg	

Geachte Kikkert,

Hierbij geef ik een reactie op uw brief van 14 september jl. over het bestemmingsplan Huizerstraatweg te Naarden.

De regionale brandweer Gooi en Vechtstreek heeft ten aanzien van externe veiligheid een adviestaak bij ruimtelijke besluiten. Externe veiligheid speelt een rol bij een ruimtelijk besluit wanneer in het ruimtelijke plan sprake is van aanwezigheid van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Na analyse van voorontwerp bestemmingsplan concludeer ik dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit ruimtelijke plan een rol speelt.

Direct naast het plangebied bevindt zich de snelweg A1 welke is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de snelweg. Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient er dan een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Brandweer Gooi en Vechtstreek heeft artikel 4.3 'de beoordeling van het groepsrisico' van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vertaald in tien punten welke beschreven dienen te worden zodat aan de eisen voldaan wordt.

De verantwoording van het groepsrisico omvat de volgende elementen:

- Berekening van GR en beoordeling hiervan t.o.v. de oriëntatiewaarde;
- Beschrijving van het maatgevende scenario of scenario's, met onderbouwing;
- Beschrijving van de effecten van de scenario's;
- Maatregelen voor beperken van de risico's;
- Maatregelen voor beperken van de effecten;
 - Mogelijkheden aanpassingen aan objecten of inrichting ruimtelijk plan
 - Mogelijkheden van bestrijding calamiteit door hulpdiensten
 - Bereikbaarheid
 - Bluswatervoorziening
 - Planvorming
- Beschouwing zelfredzaamheid personen in invloedsgebied;
- Plaatsing van ruimtelijke ontwikkeling en invloedsgebied in groter geografisch geheel ("omgevingsvisie");

- Nut en noodzaak van de geplande ruimtelijke ontwikkeling;
- Tijdsfasering van bovengenoemde elementen;
- Beschrijving van restrisico, waarin verwoord de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de risico's.

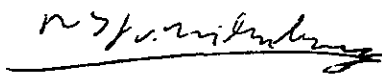
Over de externe veiligheidsparagraaf zijn de volgende opmerkingen te maken:

1. Bij de risicoanalyse van Givaudan wordt zowel gesproken over Givaudan als over Quest. Ik adviseer om aan te geven dat dit over hetzelfde bedrijf.
2. De definitieve versie van de QRA¹⁹ waar naar verwezen wordt, heeft de brandweer niet ontvangen. Op de conceptversie van 30 juni jl. zijn wel opmerkingen gegeven.

De regionale brandweer is tot de conclusie gekomen dat in de externe veiligheidsparagraaf op dit moment de verantwoording van het groepsrisico nog niet is ingevuld. Graag ziet de brandweer het ontwerpbestemmingsplan met de ingevulde verantwoording van het groepsrisico en de definitieve versie van de QRA ter advisering tegemoet.

Ik hoop u hiermee voldoende mee te hebben geïnformeerd en zie uw berichten met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Ing. R.T.J. van Miltenburg
Beleidsmedewerker proactie en externe veiligheid

c.c.: Brandweerpost gemeente Naarden, de heer B. Koopmanschap



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Gemeente Naarden
Afdeling Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Milieu
T.a.v. de heer W. Kikkert
Postbus 5000
1410 AA NAARDEN



GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. 48		
clnr.	-1.731.212		
ing.	26 OKT 2009		ds.
	Rm	fc.	b en w
	Robm		raad
	W. Robm		

Onderwerp

Bestemmingsplan Huizerstraatweg
reactie art. 3.1.1 BRO, Wateradvies

Geachte heer Kikkert,

Op 14 september 2009 ontvingen wij van u een exemplaar van het voorontwerp-bestemmingsplan Huizerstraatweg. Dit plan hebben wij ingeboekt onder kenmerk 2009.020625. U wilt een kantoorvilla inclusief een parkeergarage realiseren. U vraagt om een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Voor genoemde ontwikkeling zijn vooral de aspecten hemelwater, afvalwater en grondwater van belang.

Hemel- en afvalwater

Wij kunnen instemmen met de wijze waarop u het hemelwater wilt afvoeren. Over het afvalwater schrijft u dat de toename slechts marginaal zal zijn. U gaat er van uit dat het huidige gemengde stelsel voldoende capaciteit heeft om de toename van het afvalwateraanbod te verwerken. Wij verzoeken u contact op te nemen met de beheerder van het gemeentelijk rioolstelsel om na te gaan of deze toename inderdaad verwerkt kan worden.

Grondwater

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Het verdient aanbeveling om bij de inrichting rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en -stromingen. Door het aanbrengen van (parkeer)kelders kunnen grondwaterstromingen verstoord worden waardoor grondwater over- of onderlast ontstaat. Uit uw plan blijkt dat u op dit moment geen inzicht heeft in de lokale grondwaterstanden. Toch concludeert u dat de kelder geen negatief effect heeft op de grondwaterstroming. Wij vragen ons af of uw conclusie niet voorbarig is. Wij adviseren daarom om een nader grondwateronderzoek uit te voeren. Hierbij dient u er rekening mee te houden dat geen afwenteling op omliggende gebieden mag plaatsvinden.

Datum

22 oktober 2009

Ons kenmerk

2009.024380

Contactpersoon

Jeuring, A.

Doorkiesnummer

020 608 25 31

Fax afdeling

020 608 39 00

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/2

Slot

Wij gaan er van uit u hiermee van dienst te zijn geweest. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Jeuring van onze dienst. Zij is bereikbaar onder telefoonnummer 020 608 25 31 of per e-mail: Adriana.Jeuring@Waternet.nl

Datum

22 oktober 2009

Ons kenmerk

2009.024380

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van AGV,



Ö. van Drongelen
teamleider Planadvies



Gemeente Naarden
t.a.v. de heer W. Kikkert
Postbus 5000
1410 AA Naarden

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. -		
clnr.	- 1.731.212		
Ing.	- 5 OKT 2009		OK
	WK	fc.	b en w
	RoBm		raad

**Datum**

29-09-2009

Onderwerp

Bestemmingsplan
Huizerstraatweg

Uw brief van

September 2009

Uw kenmerk

ROB

Ons kenmerk

T3-068178

Contactpersoon

R. Sardjoe

Telefoon

030-2553444

E-mail

infra.affairs.ut@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer Kikkert,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het Bestemmingsplan Huizerstraatweg in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van KPN bespreek ik graag met u de nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Met vriendelijke groet,

Martin Driezen
Manager Back Office

KPN W&O N&S

Capacity IA BO Noord
Burg. Fockema Andreaalaan
15
Utrecht

Telefoon (030) 255 34 44

infra.affairs.ut@kpn.com
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 16300
3500 CH Utrecht

KPN B.V.

Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01



Datum 30 OKT 2009

Ons kenmerk 2009-60272

Onderwerp Reactie op ontwerpbestemmingsplan "Huizerstraatweg",
gemeente Naarden.

Burgemeester en Wethouders
van Naarden
Postbus 5000
1410 AA NAARDEN

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR		
clnr.	-1-731.212		
Ing.	- 3 NOV 2009		OK
	WK		
	203m	fc.	b en w
			raad

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 5143030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN - 2 NOV 2009

Behandeld door e van ommeren
E-mail @noord-holland.nl

Telefoon (023) 5144673

Uw kenmerk

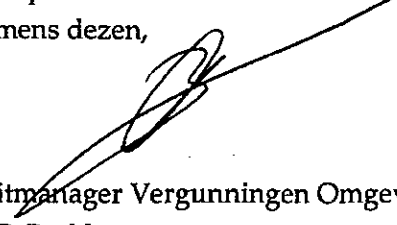
Geacht college,

Op 14 september 2009 ontvingen wij uw verzoek om een reactie op het voor-
ontwerpbestemmingsplan "Huizerstraatweg" in het kader van artikel 3.1.1. van
het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wij hebben het plan beoordeeld op de punten die, gelet op de nieuwe Wet
ruimtelijke ordening, van provinciaal belang zijn. De provinciale belangen zijn
vastgelegd in het "Overgangsdokument geldend streekplanbeleid" (zie de
website van de provincie Noord-Holland onder Wonen, nieuwe Wet ro).

Wij delen u mede dat het plan vanuit oogpunt van provinciale belangen geen
aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,


unitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Naarden
Postbus 5000
1410 AA Naarden



N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E ro_west@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum
17 september 2009

Doorklesnummer
(0182) 62 33 60

Ons kenmerk
TAJW 09.4136

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg.

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. /		
clnr.	- 1. 731.212		
ing.	18 SEP 2009		exp. /
	Rm	fc.	b en w
			raad

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 14 september jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,

S. Tolner
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Voorontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg.

Bijlage 2

Nota van zienswijzen

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Huizerstraatweg'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Zienswijzen.....	7
3. Ambtshalve wijzigingen.....	37
4. Overzicht wijzigingen.....	39
I. Bijlage	41

1. Inleiding

Vanaf 9 april 2010 tot en met 20 mei 2010 heeft ten behoeve van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan 'Huizerstraatweg' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een kantoorvilla aan de Huizerstraatweg 109.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 5 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. In het kader van de Wet op de bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen niet opgenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen beschreven die ambtshalve zijn doorgevoerd.

In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan samengevat.

De zienswijzen zijn als bijlage opgenomen bij deze nota.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

1. De Stichting De Limiten en Valkeveen en bewoners
2. Vereniging van Vrienden van het Gooi
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamanten 5

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn in deze nota opgenomen en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. Indien dit het geval is, is dit cursief weergegeven.

De zienswijzen van de instanties/personen die gereageerd hebben, zijn in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. De conclusie is in het '***cursief en vet***' weergegeven'.

1.

Indiener zienswijze:

De Stichting de Limiten en Valkeveen, Vrienden van 't Gooi en bewoners

Zienswijze

- a. Het gaat hier niet om een bestemmingsplan, maar om een eenzijdige bouwplanontwikkeling. Omwonenden, overburen en langsrijdende burgers krijgen straks verstenen te zien i.p.v. het huidige groen. Een objectieve afweging of dit plan de toets der kritiek over het algemeen belang, het nut en de noodzaak doorstaat is in het geheel niet gevoerd.**

Reactie gemeente:

Een bouwplan dat niet past in het vigerende bestemmingsplan kan onder andere juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. In dit geval is hiervoor gekozen. In de huidige situatie is het plangebied geasfalteerd en ingericht als parkeerplaats. Er is dus geen sprake van het verloren gaan van een groenvoorziening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het bouwplan gemotiveerd en onderbouwd. Het nut en de noodzaak worden hier ook beschreven. Een kantoorpand levert extra werkgelegenheid binnen de gemeente op, wat gunstig is voor de lokale economie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- b. De gemeenteraad heeft in juni 2008 toegezegd een visie Ruimtelijke Ordening op Naarden te ontwikkelen, met name over alle buitengebieden. Deze dient eerst te worden ontwikkeld voor er sprake kan zijn van een verdere behandeling voor de gevraagde wijziging.**

Reactie gemeente:

Het onderhavige plangebied ligt niet in het buitengebied. De provincie heeft met de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid in 2007 besloten het plangebied binnen de rode contouren te laten vallen. Deze contour is overgenomen in de structuurvisie van de Provincie Noord-Holland, waarmee het plangebied onderdeel uitmaakt van 'bestaand bebouwd gebied'. De visie op de buitengebieden is voor dit gebied dan ook niet relevant.

De structuurvisie van de gemeente wordt naar verwachting volgend jaar opgesteld. Dit betekent echter niet dat in de tussentijd geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zal in de structuurvisie worden opgenomen als kantoorlocatie, op basis van de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid en de Structuurvisie van de Provincie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- c. Wat de massa betreft - horizontale en verticale verstenen - wordt er een misleidend beeld gegeven. Ook wat het behoud van groen, bomen en verkeer betreft is sprake van een misleidend beeld in het plan.**

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven welke bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen het plangebied. Hierbij is geen sprake van een misleidend beeld, datgene wat wordt beschreven wordt mogelijk gemaakt.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen en daarbij het aantal verkeersbewegingen zijn te laag gecalculeerd.**

Reactie gemeente:

Om het aspect verkeer en parkeren duidelijker in beeld te brengen is een verkeersonderzoek

uitgevoerd, waarbij ook het aantal parkeerplaatsen nader is bekeken. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn in de toelichting verwerkt. Op basis van het onderzoek is het aantal parkeerplaatsen bijgesteld naar 44.

In het verkeersonderzoek wordt tevens ingegaan op het aantal verkeersbewegingen. Een vuistregel voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal voor kantoren zonder baliefunctie is 2,5 maal het aantal arbeidsplaatsen in fte (bron: CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). In het nieuwe kantoorgebouw zullen ca 60 mensen werkzaam zijn, hetgeen betekent dat er circa 150 extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. Zoals vermeld is bij het vaststellen van het aantal verkeersbewegingen, en het benodigde aantal parkeerplaatsen gebruik gemaakt van kencijfers van CROW. Dit betreffen objectieve en reële normen.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- e. Uit de diverse bijlagen blijkt duidelijk dat het niet van belang is wat er gebouwd wordt als er maar gebouwd wordt.**

Reactie gemeente:

De gemeente heeft het voornemen om de locatie te herontwikkelen. Naar aanleiding hiervan is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het terrein. Daarom worden de verschillende opties in de onderzoeken beschreven.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- f. De hele ontwikkelingsfase wekt het beeld van een 'voorkeursbehandeling' op.**

Reactie gemeente:

Omdat het plangebied in onbruik is geraakt als parkeerterrein en daarmee haar functie heeft verloren is er voor gekozen om dit plangebied te herontwikkelen. Jan des Bouvrie heeft de plannen voor deze locatie ontwikkeld, waarvoor de gemeente haar eisen en uitgangspunten heeft opgesteld. Er is geen sprake van een voorkeursbehandeling, maar van een samenwerking tussen de gemeente en Jan des Bouvrie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- g. In ieder geval wordt ook hier (weer) een stukje natuur in de buitengebieden afgekald en verarmd door een proces van oprukkende verstening. De aandacht en belangstelling voor deze buitengebieden aan de oostkant van de A1 is bij bestuurlijk Naarden nihil.**

Reactie gemeente:

Het plangebied heeft geen natuurwaarde. In de huidige situatie is het een geasfalteerd gebied waar een hek omheen staat. Bij het ontwikkelen van deze locatie gaan dus geen natuurwaarden verloren.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- h. De gemeente handelt in strijd met zijn eigen doelstellingen, geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2005 als zij dit plan aanneemt.**

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is een middel om ruimtelijke ordening en ontwikkeling te borgen. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces, en voortschrijdend inzicht of nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot wijzigingen in de bestaande bestemmingsplannen. Om een goede ruimtelijke ordening te garanderen wordt bij deze nieuwe ontwikkelingen in een nieuw bestemmingsplan een belangenafweging gemaakt, waarbij de uitvoerbaarheid wordt onderzocht en regels worden gesteld aan de nieuwe ontwikkeling. Op deze manier wordt de rechtszekerheid in het proces geborgd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- i. In het jaarverslag 2006 is te lezen dat in 2006 verdere vooruitgang is geboekt in het verminderen van het aantal bestemmingsplannen. In de begroting van 2010 valt te constateren dat het aantal alweer fors is toegenomen en blijft toenemen.**

Reactie gemeente:

Dit is het gevolg van de inwerking treding van de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening) op 1 juli 2008. Hiermee is de vrijstellingsprocedure, zoals die bestond onder artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening, vervallen. Voor particuliere initiatieven die niet in het geldende bestemmingsplannen passen maar waarvan de ontwikkeling wel wenselijk is, resteert derhalve de mogelijkheid van een herziening van het bestemmingsplan. Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking is getreden is ook de verplichting ontstaan om bestemmingsplannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar te maken. Alle bestemmingsplannen komen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl te staan, waar met een muisklik op een bepaalde locatie de geldende regels voor die locatie worden getoond. Het belang om het aantal bestemmingsplannen te verminderen is hiermee komen te vervallen, immers alle plannen zijn op één kaart beschikbaar. In een later stadium zal, wanneer bestemmingsplannen worden geactualiseerd, dit plangebied opgaan in een groter plangebied. Het verminderen van het aantal bestemmingsplannen is geen doel op zich en is geen ruimtelijk relevante afweging voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- j. Er dient duidelijkheid te worden verschaft hoe verschuiving van de rode contour voor dit gebied heeft kunnen plaatsvinden. Op de actuele (5 mei 2010) Nieuwe Kaart van Nederland, die een beeld geeft van alle ruimtelijke plannen op dit moment is deze verschuiving niet terug te vinden.**

Reactie gemeente:

Door de Provincie wordt in de herziening van het streekplan het volgende over de aanpassing van de rode contour ter plaatse van het onderhavige plangebied uiteengezet: "Gezien de feitelijke situatie van een verhard, ongebruikt parkeerterrein en de kleinschaligheid van de voorziene ontwikkeling wordt de rode contour ter plaatse aangepast aan de realiteit en verlegd op de grens van het parkeerterrein". Als ontwikkeling wordt de bouw van enkele kantoren of, indien mogelijk, enkele woningen, voorzien. Voor nadere toelichting verwijzen wij naar de herziening van het streekplan: 'Actualisering Streekplan Noord-Holland Zuid' en streekplan Noord-Holland Zuid'. De nieuwe kaart van Nederland geeft enkel de bekende plannen weer en vormt geen beleidsstuk op zich

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- k. Is het niet mogelijk om op een andere manier te bouwen, door middel van bijvoorbeeld dubbel grondgebruik (ondergronds bouwen)?**

Reactie gemeente:

Bij het voorliggende bestemmingsplan wordt dubbel grondgebruik mogelijk gemaakt door middel van een ondergrondse parkeergarage. Gelet op de locatie is er voor gekozen om het kantoorgebouw zelf bovengronds mogelijk te maken.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- l. De gemeente dient eisen te stellen met betrekking tot het parkeren en het behoud van bomen en groen aan de voorzijde. Alle te parkeren auto's zouden onder of achter het gebouw dienen te worden geplaatst. Hiernaast zou slechts één inrit naar de parkeergarage moeten worden gerealiseerd in plaats van twee.**

Reactie gemeente:

De parkeerplaatsen zijn in het nieuwe ontwerp verplaatst, deels naar de achterzijde van het terrein achter het kantoorgebouw en deels tegen het kantoorgebouw aan de voorzijde. De (half)verdiepte parkeergarage blijft gehandhaafd in de plannen.

In het bestemmingsplan is de locatie van de parkeerplaatsen niet vastgelegd. Het ontwerp wordt wel

in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Een figuur van het nieuwe ontwerp is in de toelichting opgenomen.

Wat betreft de inrit naar de parkeergarage, in de plannen, zoals deze nu bekend zijn is er sprake van één inrit om de parkeergarage te kunnen bereiken en één uitrit om deze te verlaten. Het bestemmingsplan regelt echter niet het aantal in- of uitritten. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn in- en uitritten mogelijk, op welke manier deze worden gerealiseerd wordt bij de verlening van de bouwvergunning vastgelegd.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

m. Waarom wordt deze locatie niet 'terug gegeven aan de natuur'?

Reactie gemeente:

De gemeente Naarden is van mening dat op deze locatie een kantoorgebouw de meest passende functie is. De bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg wordt hiermee doorgezet. Het plangebied is geen geschikte locatie voor natuurontwikkeling, gezien de omliggende bebouwing en infrastructuur die een barrière voor de flora en fauna zouden opleveren. Het gebied is niet aangesloten op andere natuurgebieden en het plangebied zelf is te klein om zelfstandig als natuurgebied te kunnen functioneren, waardoor natuurontwikkeling op deze locatie niet zal slagen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

n. Waarom wordt het kantoor niet op het huidige bedrijventerrein in Naarden gerealiseerd?

Reactie gemeente:

Provinciaal beleid geeft de mogelijkheid om op deze locatie een kantoor te bouwen. De Provincie heeft bij de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid het plangebied aangewezen voor 'een kleinschalige ontwikkeling' in de vorm van 'enkele kantoren of, indien mogelijk, enkele woningen'. Omdat woningen op deze locatie niet mogelijk zijn, is ervoor gekozen het plangebied in te richten met een statig kantoorgebouw. Het geplande kantoorgebouw past qua uitstraling beter op deze locatie dan op een bedrijventerrein. Bovendien blijkt uit de praktijk dat er behoefte is aan kantoorruimte buiten bedrijventerreinen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

o. Wat is de reden dat het huidige college een standpunt heeft ingenomen dat haaks staat op het standpunt uit 2005?

Reactie gemeente:

Het college heeft een concrete aanvraag gehad om in het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken. Naar aanleiding daarvan zijn onderzoeken uitgevoerd om na te gaan wat de mogelijkheden voor deze locatie zijn. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de buitengebieden in 2005, waar deze locatie onderdeel van uitmaakte, was nog niet voldoende duidelijk welke functie op deze locatie mogelijk was, daarom is er indertijd voor gekozen om de vigerende bestemming te handhaven.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

p. Waarom is dit bestemmingsplan Huizerstraatweg niet opgenomen in de begrotingen voor 2010 terwijl vanaf 2006 ontwikkelingsplannen bekend waren? Andere bestemmingsplannen en ontwikkelingen worden wel genoemd.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling staat wel genoemd in de begroting 2010, op bladzijde 37.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

q. Wat is het algemeen belang en het nut en de noodzaak van de bestemmingsverandering?

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een kantoor mogelijk op een locatie, waardoor het kantoor zich kan onderscheiden van de gebruikelijke kantoorgebouwen op industrieterreinen. Uit de praktijk blijkt dat er veel vraag is naar luxer kantoorruimte, gesitueerd op een andere plaats dan het industrieterrein. Het aanbod hiervan is echter klein. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een niet-standaard kantoorgebouw te ontwikkelen, maar één met een luxer uitstraling en sfeer.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

r. Kan de gemeente verantwoording afleggen over de gemaakte kosten betaald met gemeenschapsgeld?

Reactie gemeente:

Aan het voorliggende bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Het bestemmingsplan wordt weliswaar in opdracht van de gemeente opgesteld, maar de kosten hiervan worden direct doorberekend aan de ontwikkelaar. Hiernaast wordt de tijd die de gemeente aan het bestemmingsplan besteedt, vergoed door middel van het heffen van leges aan de ontwikkelaar.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

s. Op welke manier wordt recht gedaan aan de doelstellingen zoals verwoord in het jaarverslag van 2006 en in het bestemmingsplan Buitengebied 2005, over met name het behoud en herstel van natuurwaarden?

Reactie gemeente:

In de genoemde documenten wordt niet expliciet verwezen naar het onderhavige plangebied. Dit gebied is dan ook niet geschikt voor natuurontwikkeling. Tevens is op deze locatie geen sprake van natuurwaarden, in de huidige situatie is het gebied ingericht als een geasfalteerd parkeerterrein. De genoemde doelstellingen zijn niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

t. Wat is nog de waarde van een bestemmingsplan als er bij elk nieuw 'particulier' initiatief aan geknabbeld kan worden?

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan is geen statisch instrument waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd, zonder mogelijkheden voor ontwikkeling. Een bestemmingsplan geldt maximaal tien jaar, maar het is ook mogelijk om deze eerder te herzien. Bij een particuliere aanvraag van een ontwikkelaar wordt zorgvuldig afgewogen of de beoogde ontwikkeling gewenst is en of deze past binnen de omgeving. Het bestemmingsplan is het instrument om deze toets uit te voeren. Door middel van verschillende onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van een kantoorgebouw aan de Huizerstraatweg mogelijk is.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

u. Kan de gemeente onderbouwen wat de meerwaarde m.b.t. de ruimtelijke ordening is om dit stuk grond binnen de rode contour te brengen? Ook in het licht van de vrijwaringzone voor bebouwing rond hoofdwegen zoals de A1 (Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zonebeheer gemeente?

Reactie gemeente:

Omdat aan de Huizerstraatweg reeds bebouwing aanwezig is en het plangebied geen natuurfunctie heeft of kan krijgen, is de locatie opgenomen in de rode contour van het streekplan. Dit is in 2007, met de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid gebeurd. De Vijfde Nota

Ruimtelijke Ordening is, voorafgaand aan de op het moment geldende Nota Ruimte, opgesteld. Deze is echter nooit in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn geen vrijwaringzones voor bebouwing langs hoofdwegen opgenomen. Wel is het van belang dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor, onder andere, geluid en externe veiligheid. Hier is onderzoek naar gedaan, waaruit is gebleken dat een kantoorgebouw mogelijk is op de locatie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

v. Wat is de visie voor de buitengebieden en in het bijzonder rondom de Huizerstraatweg?

Reactie gemeente:

Het onderhavige plangebied ligt niet in het buitengebied. De provincie heeft met de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid in 2007 besloten het plangebied binnen de rode contouren te laten vallen. Deze contour is overgenomen in de structuurvisie van de Provincie Noord-Holland, waarmee het plangebied onderdeel uitmaakt van 'bestaand bebouwd gebied'. De visie op de buitengebieden is voor dit gebied dan ook niet relevant.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

Conclusie:

De zienswijzen a tot en met c, e tot en met k en m tot en met v worden ongegrond verklaard. De zienswijzen d en l worden gegrond verklaard. Op basis hiervan is de toelichting aangepast.

2.

Indiener zienswijze:

Vrienden van 't Gooi

Zienswijze

- a. **Wij zijn verbaasd dat Naarden met (landelijk) ruim 5.000.000 m² leegstand aan kantoorruimte, waarvan in 't Gooi alleen al de geregistreerde leegstand tenminste 120.000 m² omvat, toch nog doorgaat met het opofferen van de natuur voor kantoorbouw.**

Reactie gemeente:

Het plangebied heeft geen natuurfunctie en is hier ook niet voor geschikt. Het plangebied wordt omringd door bebouwing en wegen, waardoor flora en fauna zich niet kan ontwikkelen. Er wordt dus geen natuur vervangen door een kantoorgebouw. uit de praktijk blijkt dat er behoefte is aan kantoorruimte buiten de industrieterreinen. Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een concrete aanvraag ten grondslag, deze zal daarom niet leeg komen te staan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- b. **Eerder is toegezegd dat eerst een visie op de buitengebieden vast wordt gesteld en pas daarna bestemmingsplannen of bouwplannen worden ontwikkeld. Daar wordt van afgeweken.**

Reactie gemeente:

Het onderhavige plangebied ligt niet in het buitengebied. De provincie heeft met de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid in 2007 besloten het plangebied binnen de rode contouren te laten vallen. Deze contour is overgenomen in de structuurvisie van de Provincie Noord-Holland, waarmee het plangebied onderdeel uitmaakt van 'bestaand bebouwd gebied'. De visie op de buitengebieden is voor dit gebied dan ook niet relevant.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

Conclusie:

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

De verbeelding, regels en toelichting zijn niet aangepast.

3.

Indiener zienswijze:

Reclamant 3

Zienswijze

- a. Toen het plangebied in gebruik was als parkeerplaats behorende bij het bedrijf Quest, heeft een aantal aanrijdingen plaatsgevonden. Daarom is de functie van dit gebied als parkeerplaats opgeheven. Voor de bewoners is het daarom onbegrijpelijk dat thans vergunning zou worden verleend voor de bouw van een kantoorvilla op deze plaats. Het risico van aanrijdingen wordt zelfs vele malen groter dan toen het plangebied alleen als parkeerterrein werd gebruikt. De 12 parkeerplaatsen die zijn beoogd langs het bestaande rijwielpad en de in- en uitrit van de parkeerkelder vormen een onverantwoord groot aantal probleempunten voor wielrijders en het overige verkeer op de Huizerstraatweg. Wanneer de 12 parkeerplaatsen bezet zijn, hebben de vertrekkende bezoekers geen goed zicht in beide richtingen. Daarom moeten de volgende wijzigingen in ieder geval worden toegepast:
- de 12 parkeerplaatsen die zijn beoogd langs het bestaande rijwielpad naar de achterzijde van het gebouw verplaatsen;
 - De in- en uitrit naar de parkeerkelder aanpassen, zodanig dat de 12 parkeerplaatsen achter het kantoor langs deze weg bereikbaar zijn
 - De achter het kantoor geplande beplanting voor en naast het kantoor planten. Bovendien zullen, wanneer de parkeerplaatsen vol zijn, bezoekers achter de bomen voor de bestaande woningen nummer 14c, 14d, 16, 16 a, 16b, 16c en 16d hun auto's parkeren. Het uitrijden bij het verlaten van hun pand wordt dan zeer risicovol, door het zeer slechte uitzicht in beide richtingen.

Reactie gemeente:

De parkeerplaatsen zijn in het nieuwe ontwerp verplaatst naar de achterzijde van het terrein, achter het kantoorgebouw. De (half)verdiepte parkeergarage blijft gehandhaafd in de plannen.

In het bestemmingsplan is de locatie van de parkeerplaatsen niet vastgelegd. Het ontwerp wordt wel in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Een figuur van het nieuwe ontwerp is in de toelichting opgenomen.

Verder is het aantal parkeerplaatsen in het plangebied bijgesteld naar 44. Dit aantal is gebaseerd op kengetallen van de CROW. parkeren dient plaats te vinden in de daartoe aangewezen parkeervakken. Parkeren voor de genoemde woningen is dan ook niet toegestaan en zal worden gehandhaafd door de gemeente.

Verder is in het bijgevoegde verkeersonderzoek het zicht vanaf de in- en uitrit van het terrein op de Huizerstraatweg en het fietspad onderzocht. Hieruit blijkt dat het zicht op de Huizerstraatweg enigszins wordt beperkt door de bomen langs de weg. De boomstammen zijn echter smal, waardoor het beperkte zicht gering is. Bovendien kan dit worden opgelost door verkeersspiegels te plaatsen. Het fietspad is wel volledig zichtbaar.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond.

De toelichting wordt aangepast.

4.

Indiener zienswijze:

Reclamant 4

Zienswijze

- a. **Het gemak waarmee dit gebied van natuurgebied tot "bedrijfsgebied" is gewijzigd verbaast mij. Na de komst van de A1 is de bewoners van de Huizerstraatweg toegezegd dat er geen verdere aanpassingen in het bestemmingsplan zouden komen. Het woongenot van de bewoners van de Huizerstraatweg is al dermate verslechterd door de komst van de A1.**

Reactie gemeente:

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen natuurfunctie en is hier ook niet voor geschikt. Het plangebied wordt omringd door bebouwing en wegen, waardoor flora en fauna zich niet kan ontwikkelen. Er wordt dus geen natuur vervangen door een kantoorgebouw. De aanleg van de A1 is in 1951 voltooid en het deel van de A1 tussen Naarden en Bussum is in 1973 geopend. Dat daarna geen ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn is onwaarschijnlijk. Een gebied kan niet altijd dezelfde inrichting behouden, want in de loop der jaren veranderen de inzichten en behoeften. Een kantoorgebouw op deze locatie is, gezien de inrichting van de Huizerstraatweg, passend binnen de omgeving.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- b. **Het blijkt dat de aanpassing van het bestemmingsplan zo stil en heimelijk mogelijk is gedaan. Mij bekruipt het gevoel dat bewust de direct betrokkenen zo laat mogelijk zijn ingelicht om er voor te zorgen dat zij het plan dat hier ligt niet meer tegen kunnen houden. Ook het zeer beperkt laten circuleren van de uitnodiging voor de informatieavond draagt hieraan bij. Blijkbaar durft men niet met open vizier dit plan te presenteren. Dat blijkt ook uit de aangevoerde argumenten die in het ontwerp bestemmingsplan staan. Geen enkele harde onderbouwing die de aanpassing van het bestemmingsplan ondersteunt. Het verrast mij dat de gemeente Naarden dit blijkbaar acceptabel vindt.**

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij is als aanvulling op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen een inloopavond georganiseerd. Het is niet wettelijk verplicht een inloopavond te houden. Desondanks is ervoor gekozen dat wel te doen voor de directe omgeving. Er zijn schriftelijk uitnodigingen verstuurd en het is bekend gemaakt via de Naarder Koerier en de gemeentelijke website. Wij betreuren dat u de mening bent toegedaan dat deze inloopavond niet voldoende kenbaar is gemaakt. Het is echter geenszins onze bedoeling om de betrokkenen voor een voldongen feit te stellen, integendeel willen wij de bewoners zo veel mogelijk bij de planontwikkeling betrekken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt door middel van een beeldkwaliteitparagraaf en door verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten het plan onderbouwd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- c. **Onlangs heeft minister Huizinga een onderzoek gedaan naar de leegstand van kantoren. Geen onverantwoorde verspilling van de schaarse ruimte in ons land is de conclusie! Alleen nieuwe kantoren mogen worden gebouwd als is aangetoond dat er geen alternatieven binnen de bestaande voorraad zijn. Dit is conform de SER-ladder die nu al geldt bij de aanleg van bedrijventerreinen. Ik ga er van uit dat de gemeente Naarden zich aan dit beleid houdt. Graag zie ik dan ook de stukken waaruit blijkt dat de gemeente Naarden deze mogelijkheid heeft onderzocht.**

Reactie gemeente:

De AMvB Ruimte schrijft de provincies voor regels te stellen ten aanzien van het ruimtelijk beleid van haar grondgebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en buitengebied. Hierbij moeten de provincies zorgen dat het SER-afwegingskader wordt toegepast. De provincie Noord-Holland, waar de gemeente Naarden deel van uit maakt, heeft in juni de structuurvisie Noord-Holland vastgesteld. Hierin zijn rode contouren aangegeven als onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied en buitengebied. In de structuurvisie is vastgelegd dat voor kantoorlocaties buiten de rode contouren de SER-ladder dient te worden gevolgd. Dit beleid is op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Huizerstraatweg' echter nog niet in werking getreden, waardoor dit bestemmingsplan hier niet aan getoetst hoeft te worden. Het voorliggende bestemmingsplan past echter wel binnen de kaders van de structuurvisie, want het plangebied is binnen de rode contour gelegen, waarvoor het SER-afwegingskader niet geldt. Het beleid van de provincie, zoals neergelegd in het huidige Streekplan Noord Holland Zuid (2003), en in de structuurvisie gaat uit van een verstedelijking binnen de rode contouren. Uitgangspunt voor de inrichting van het gebied binnen de rode contour is intensiveren, combineren en transformeren. Met de realisatie van een kantoor op deze locatie wordt hieraan voldaan.

Bovendien wordt in de AMvB Ruimte onder de definitie 'kantoorlocatie' het volgende verstaan: "cluster aaneengesloten percelen met een oppervlakte van tenminste één hectare ten behoeve van kantoren en de daarbij behorende voorzieningen". Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is kleiner dan 1 hectare, waardoor dit niet onder het begrip 'kantoorlocatie', zoals bedoeld in de AMvB Ruimte, valt

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- d. Per definitie is het onlogisch om op deze plaats een kantoor te bouwen. Het bedrijventerrein Gooimeer Noord zou een logische locatie zijn.**

Reactie gemeente

Provinciaal beleid geeft de mogelijkheid om op deze locatie een kantoor te bouwen. De Provincie heeft bij de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid het plangebied aangewezen voor 'een kleinschalige ontwikkeling' in de vorm van 'enkele kantoren of, indien mogelijk, enkele woningen'. Omdat woningen op deze locatie niet mogelijk zijn, is ervoor gekozen het plangebied in te richten met een statig kantoorgebouw. Het geplande kantoorgebouw past qua uitstraling beter op deze locatie dan op een bedrijventerrein. Bovendien blijkt uit de praktijk dat er juist behoefte is aan kantoorruimte buiten bedrijventerreinen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- e. Graag ontvang ik ook van u het Milieu Effect Rapport (MER) zoals die ingediend zou moeten zijn bij het Ministerie van VROM. Is de commissie m.e.r. om advies gevraagd? Is hieraan voldaan?**

Reactie gemeente

Volgens het Besluit m.e.r. is het verplicht een milieueffectrapportage uit te voeren:

- wanneer de activiteit(en) voorkomt in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- het een besluit betreft dat bij de betreffende activiteit in kolom 4 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. staat, en
- de omvang van die activiteit groter of gelijk is aan de (eventueel gestelde) drempelwaarde, en
- daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

Daarnaast kunnen provincies in provinciale milieuverordeningen activiteiten als m.e.r.-plichtig aanwijzen. Op grond van bovenstaande regeling geldt voor de ontwikkeling van het kantoor geen m.e.r.-plicht.

In dit bestemmingsplan is in de toelichting aangetoond dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiervoor is een aantal onderzoeken verricht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk worden beschreven. Een m.e.r.-plicht is dan ook niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan. Dit is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- f. In de neergaande conjunctuur is het kantoor bij voorbaat gedoemd lange tijd leeg te staan.**

Reactie gemeente

Omdat aan het voorliggende bestemmingsplan een concrete aanvraag ten grondslag ligt, en het zal worden betrokken door Jan des Bouvrie, zal deze niet leeg komen te staan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- g. De blijkbaar zeer goede verstandhouding tussen de gemeente Naarden en de heer Des Bouvrie is discutabel. Worden hier gunsten verleend aan een bewoner van Naarden terwijl de rest van de bewoners hieronder moeten lijden? Het zou de gemeente sieren alle schijn hiervan te mijden. Echter de ontwikkelingen, en zeker de manier waarop, geven aan dat hier "onder een hoedje" wordt gespeeld. Ook bij de toewijzing van het Arsenaal is dit bij bewoners van de gemeente Naarden opgevallen.**

Reactie gemeente

Wanneer een particulier een bouwaanvraag indient, wordt door de gemeente besloten of hieraan medewerking wordt verleend. Dit wordt gedaan door na te gaan of de beoogde ontwikkeling past en mogelijk is op de locatie. Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van een kantoor mogelijk is en aan de hand hiervan is besloten medewerking te verlenen aan het plan. Er is hier geen sprake van een voorkeursbehandeling, de aanvraag is objectief beoordeeld op basis van de resultaten van de onderzoeken en vervolgens heeft de gemeente hier eisen aan gesteld met betrekking tot, onder andere, de beeldkwaliteit.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- h. In het verleden is dispensatie verleend aan de toenmalige Chemische fabriek Naarden om te parkeren op het stuk natuur van het onderhavige bestemmingsplan. Dit vanwege te kleine capaciteit bij de fabriek zelf. Deze dispensatie is verleend onder de strikte voorwaarde dat het een tijdelijke bestemming was en weer ongedaan zou worden gemaakt en in oorspronkelijke staat zou worden teruggebracht. Het terugbrengen in oorspronkelijke staat is door wisseling van eigenaar van de Chemische fabriek, thans Givaudan, in het slop geraakt. Echter ik maak alsnog aanspraak op deze eerder gemaakte afspraak met de gemeente Naarden. Dat nu geroepen wordt dat het parkeerterrein een rommelig aanzicht heeft (blz. 17 Bestemmingsplan H4) kan en mag niet de aanleiding zijn voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Ik vind het ook een taak van de gemeente Naarden dat zij toezicht houdt op deze afspraken**

Reactie gemeente

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen natuurwaarde en is geen geschikte locatie voor natuurontwikkeling, gezien de omliggende bebouwing en infrastructuur die een barrière voor de flora en fauna zouden opleveren. De gemeente Naarden is van mening dat een kantoorgebouw passend is op deze locatie omdat met het kantoorgebouw de bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg wordt doorgezet. Tevens past de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid, zoals aangegeven in de partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland Zuid van 2007, en overgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- i. Recentelijk (2008) zijn belendende delen van het plangebied nog omgezet van bouwgrond naar natuurgebied. Blijkbaar vindt ook de gemeente Naarden dat er behoefte is aan meer natuur in dit gebied. Daarom zou deze aanpassing van het bestemmingsplan ook niet te rijmen zijn met de voorgaande beslissingen. Het**

lijkt een zwalkend beleid te worden waarbij geen rekening wordt gehouden met de belangen van de directe omwonenden. De Gemeente Naarden heeft ook verantwoordelijkheden voor haar bewoners.

Reactie gemeente

Voor het onderhavige plangebied is ervoor gekozen om deze niet als natuur te ontwikkelen, maar als kantoorlocatie. Bij deze beslissing is zorgvuldig afgewogen welke functie het meest passend is. Voor de ontwikkeling van natuurwaarden is een minimale grondoppervlakte nodig, wat aansluit op bestaand natuurgebied, zodat flora en fauna kunnen foerageren. Het onderhavige plangebied is te klein om natuur te ontwikkelen. Bovendien is het gebied niet aangesloten op bestaande natuurgebieden. Omdat het plangebied is gelegen tussen bestaande bebouwing en infrastructuur, zonder aansluiting op bestaand natuurgebied, is dit geen geschikte locatie voor natuurontwikkeling.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- j. **Door het plaatsen van dit kantoorgebouw recht tegenover ons huis zal de waarde van ons perceel dalen. Het woongenot zal verminderen door de toenemende verkeersdruk, het vervallen van de groene ligging en doordat de privacy wordt geschaad. Hierbij staat de uitrit van het kantoorgebouw gepland recht tegenover onze inrit. Dit zal weer meer gevaarlijke situaties met zich meebrengen. Zeker gezien het feit dat deze uitrit (en onze inrit) zeer kort achter de bocht van de Huizerstraatweg gesitueerd is. Verder is het directe uitzicht van onze woning dan ook ingrijpend in negatieve zin gewijzigd. Voorts zullen wij last krijgen van invallend licht, en naar binnen schijnende koplampen als het kantoorgebouw er zou komen. Onze privacy zal ernstig worden geschaad door de inrij die het hoge kantoorgebouw met zich mee zou brengen.**

Reactie gemeente

Het risico op planschade is geen ruimtelijk relevante afweging en is daarom niet meegenomen in de planvorming. Voor planschade wijzen wij op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- k. **Ingebruikname van het kantoor zal een verhoogde verkeersdruk van de Huizerstraatweg met zich mee brengen. De toch al drukke Huizerstraatweg, verbindingsweg tussen Huizen en Naarden, zal daardoor aanzienlijk drukker worden. Verder is het argument dat het kantoor aan de afrit van de A1 zou liggen onzin. De ontsluiting van het kantoor zal verkeer opleveren door woonwijken en is derhalve ongewenst. De gecalculeerde cijfers voor de toename in verkeersbewegingen zoals gepresenteerd door de Jan des Bouvrie Holding zijn te laag. Het onderzoek is aangevraagd door de belanghebbende partij Jan de Bouvrie Holding. Hier is een belangenverstrengeling aanwezig waardoor deze uitkomsten niet betrouwbaar zijn. Alle onderzoeken zullen daarom opnieuw door een onafhankelijk onderzoeksbureau gedaan moeten worden.**

Reactie gemeente

Om het aspect verkeer en parkeren duidelijker in beeld te brengen is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de huidige situatie is de gemiddelde etmaalintensiteit op werkdagen circa 5000 motorvoertuigen. Een vuistregel voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal voor kantoren zonder

baliefunctie is 2,5 maal het aantal arbeidsplaatsen in fte (bron: CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). In het nieuwe kantoorgebouw zullen ca 60 mensen werkzaam zijn, hetgeen betekent dat er ca 150 extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. De capaciteit van de Huizerstraatweg is ongeveer 10.000 tot 15.000. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zeer gering: slechts 3% over een etmaal. Er worden geen problemen verwacht.

De verrichte onderzoeken zijn door onafhankelijke bureaus uitgevoerd. Bij de beschrijving van de verkeerssituatie is de norm uit de publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' van de CROW gehanteerd. Dit betreft een objectieve en reële norm.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- I. De geplande in- en uitrit van het kantoor zullen gevaarlijke situaties teweeg brengen. In het verleden toen het perceel de tijdelijke bestemming van parkeerterrein had, zijn er vele aanrijdingen geweest tussen automobilisten onderling maar ook, door het kruisen van het fietspad, met fietsers en bromfietzers. Eén in- en uitgang naast het viaduct van de A1 zou een betere oplossing zijn.**

Reactie gemeente

Om het aspect verkeer en parkeren duidelijker in beeld te brengen is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierin zijn de zichtlijnen berekend voor het stopzicht en het oprijzicht vanaf het plangebied naar de Huizerstraatweg. Geconcludeerd wordt dat de kans op conflicten tussen auto's en (brom)fietsers gering is. Verder wordt geconcludeerd dat enkele bomen binnen de uitzichtdriehoeken staan. Echter, binnen de bebouwde kom komt het vaker voor dat de theoretische zichtafstanden in de praktijk niet te realiseren zijn. Dit kan worden opgelost door verkeersspiegels te plaatsen.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- m. In het kantoorpand komen 75 mensen te werken. Het is ongeloofwaardig dat het merendeel van deze werknemers met het openbaar vervoer, of met de fiets of de brommer komen. Ik voorzie daarom parkeerproblemen. Parkeren moet uit het zicht van de ervoor liggende woningen gebeuren. En de gemeente Naarden zal er op moeten toezien dat er niet in de groenstrook of elders op de Huizerstraatweg geparkeerd gaat worden. Parkeren daarom onder het gebouw of achter het gebouw. Waarschijnlijk is het beter minder arbeidsplaatsen te calculeren. Zeker omdat het huidige voorstel van de bouwstijl niet gehandhaafd kan worden.**

Reactie gemeente

Zoals in het bestemmingsplan is omschreven zullen in het kantoor 50-60 mensen werkzaam zijn. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van parkeernorm die de gemeente hanteert: 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlakte van het kantoor. Niet voor iedere werknemer is dus een parkeerplaats beschikbaar, omdat het kantoor ook per fiets of openbaar vervoer bereikbaar is. Wanneer meer parkeerplaatsen worden aangelegd wordt het gebruik van de auto gestimuleerd, ook voor de mensen die in de buurt wonen en daarom met de fiets kunnen reizen. Wanneer minder parkeerplaatsen aanwezig zijn zal deze groep eerder geneigd zijn om te kiezen voor de fiets. Dit heeft een positief effect op het aantal verkeersbewegingen. Parkeren in de berm is verboden en zal door de gemeente worden gehandhaafd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- n. Door de komst van de A1 is de luchtkwaliteit al zeer sterk verslechterd. Nog meer verkeer zal de kwaliteit van de lucht nog verder doen verslechteren. Dat is een onwenselijke ontwikkeling voor de omwonenden. Door de verhoging van de verkeersdruk van de Huizerstraatweg zal deze verontreiniging nog verder toenemen.**

Reactie gemeente

In de wet- en regelgeving die tezamen bekend staat onder de naam Wet Luchtkwaliteit, is de 3% norm opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat wanneer door een project de concentratie CO₂ of fijn stof minder dan 3% toeneemt, dit project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit. De toetsing van het 3% criterium is als volgt: $0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ (voorschrift 3A.3). Voor het onderhavige project is de uitkomst: $0,000012 \times 1.640 \text{ m}^2 = 0,01968$. Deze blijft dus ruim onder de 3%grens, waarmee kan worden geconcludeerd dat de invloed van het kantoorgebouw op de luchtkwaliteit nihil is.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- o. De A1 levert nu al een enorme geluidsdruk op de Huizerstraatweg. Ook het verkeer op de Huizerstraatweg levert een grote geluidsdruk. Door de toenemende verkeersdruk zal ook de geluidsdruk toenemen voor de omliggende percelen. Waren er ook geen plannen voor de spitsstroken van de A1? Deze zullen ook nog meer geluidsdruk met zich meenemen. De druk die dit kantoorpand met zich mee zal brengen is daarom niet gewenst. Verder moet nog maar afgewacht worden wat voor effect de komst van dit gebouw zou hebben op het geluid dat de A1 voortbrengt. Door dit kantoor te plaatsen zou het heel goed mogelijk zijn dat het geluid van de A1 veel verder zal dragen waardoor het woongenot nog sterker zal achteruitgaan. Dit vereist een akoestisch onderzoek. Ik vraag de gemeente Naarden dit onderzoek te gelasten.**

Reactie gemeente

Om het aspect verkeer duidelijker in beeld te brengen is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat de verkeerstoename als gevolg van het kantoor 150 verkeersbewegingen zal bedragen. Dit is een geringe toename van verkeersbewegingen op de Huizerstraatweg. Het geluideffect hiervan zal nihil zijn. Als voorbereiding op de komst van de spitsstroken langs de A1 is Rijkswaterstaat bezig met het aanleggen van geluidsschermen langs de A1. Hiermee zal de geluidsbelasting als gevolg van de A1 sterk afnemen. Het kantoorgebouw in het plangebied heeft geen invloed op het geluid afkomstig van de A1.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- p. De komst van het nieuwe kantoorpand van deze breedte en hoogte zal een gigantische negatieve impact hebben op het uitzicht van de er tegenover liggende percelen. Helemaal in de winter wanneer de bomen kaal zijn zal het uitzicht enorm verslechteren. Ik vind de hoogte van 9,5 meter en 11 meter te hoog. Voor twee verdiepingen volstaat een bouwhoogte max zeven meter. Hoger mag het gebouw dan ook niet worden in mijn ogen. Het landelijke karakter dat nu dit gedeelte van de Huizerstraatweg bezit zal door dit kantoorgebouw teniet worden gedaan. Er wordt gesproken over een kantoorvilla. Echter de stijl van het te bouwen kantoorpand heeft niets te maken met een villa en past niet in de landelijke sfeer van het gebied.**

Reactie gemeente

Het kantoor zal 2,5 bouwlaag bedragen, omdat onder het gebouw een halfverdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd. Verder wordt een dak in de vorm van een kap of uitsteking van het dak mogelijk gemaakt, waarmee het gebouw passend wordt gemaakt in de omgeving. Om de kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De stijl van het gebouw wordt bij de bouwvergunningaanvraag getoetst aan het welstandsbeleid. In een bestemmingsplan wordt de stijl en het materiaalgebruik niet vastgelegd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- q. Het gebouw zal verlicht gaan worden waarvan de natuurlijke omgeving een negatief effect zal ondervinden. Er wordt in het plan gesproken dat er 's avonds geen licht zal branden. Dat lijkt mij ongeloofwaardig maar als die toezegging er is**

dan moet deze ook gehandhaafd worden door de gemeente Naarden.

Reactie gemeente

Dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Desondanks wordt bij deze nogmaals bevestigd dat het pand 's avonds niet zal worden aangelicht.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- r. De beschrijving van de bebouwing is te ruim. Ik wil specifiek zien welk vlak bebouwd gaat worden. Ik wil specifieke maten zien die de ligging, plaatsing en hoogte aanduiden. Voor het kantoorgebouw zal er een brede hoge, wintervaste groenstrook met een minimale hoogte van de hoogte van het gebouw moeten staan, zodat het kantoorgebouw aan het zicht wordt onttrokken. Er mag geen enkel ander gebouwtje geplaatst worden op het perceel. Ook het bouwen van het kantoorpand mag geen belasting opleveren voor de omwonenden.**

Reactie gemeente

In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de afstand van het gebouw tot aan de bestemmingsgrens, grenzend aan de Huizerstraatweg, minimaal 10 meter moet bedragen, en tot aan de overige bestemmingsgrenzen minimaal 5 meter moet bedragen. Verder is in de regels bepaald dat de maximale oppervlakte van het gebouw 935 m² en de hoogte maximaal 11 meter mag bedragen. Hiernaast is een bijgebouw mogelijk van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. De afstand tot de voorste perceelsgrens van een bijgebouw bedraagt minimaal 13 meter. Voor het kantoorgebouw kan een groenstrook worden gerealiseerd, dit is mogelijk binnen de bestemming 'kantoor'. De hoogte van een eventuele groenstrook kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Uitgangspunt bij de bouw van het kantoor is om deze zoveel mogelijk in te passen in de omgeving en zo min mogelijk belasting voor de omwonenden op te leveren.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- s. De voorgestelde bouwstijl van het kantoorpand past op geen enkele manier in de aanwezige bouwstijlen in Naarden en specifiek op de Huizerstraatweg. Ook niet voor wat betreft de gebruikte materialen. Een bouwstijl uit de jaren 20 - 30 past beter in deze omgeving.**

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan kan slechts het bouwvolume en de plaats van de bebouwing worden geregeld. De materiaalkeuze en verdere uiterlijke verschijningsvormen kunnen niet door middel van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Wanneer de bouwvergunning wordt ingediend zal deze worden getoetst aan de welstandsnota. Bij deze toets zullen de materiaalkeuze en de bouwstijl worden beoordeeld. Zienswijzen op deze aspecten kunnen worden ingediend naar aanleiding van bouwvergunningverlening.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

Conclusie:

De zienswijzen a tot en met d, f tot en met j en m tot en met s zijn ongegrond. De zienswijzen e, k en l zijn gegrond.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

5.

Indieners zienswijze:

Reclamant 5

Zienswijze

- a. Het verbaast ons dat wij op deze wijze, door publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met deze ontwikkeling worden geconfronteerd. Het zou uw gemeente sieren om haar burgers voorafgaand aan de wens om een natuurgebied tot een kantoorlocatie te ontwikkelen te betrekken bij die mogelijke plannen en niet in één keer te confronteren met een totaal uitgewerkt plan. Wij voelen ons overvallen en beperkt in onze participatiemogelijkheden.**

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij is als (extra) aanvulling op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen een inloopavond georganiseerd. Het is niet onze bedoeling om de betrokkenen voor een voldongen feit te stellen, integendeel willen wij de bewoners zo veel mogelijk bij planontwikkeling(en) betrekken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt door middel van een beeldkwaliteitsparagraaf en door verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten het plan onderbouwd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- b. In 1.1 van de plantoelichting staat vermeld dat de gemeente voornemens is om het gebied te ontwikkelen tot een kantoorlocatie. Graag ontvangen wij informatie op welke wijze, op welk moment en waarom de gemeente tot dit voornemen is gekomen en verslagen van eventuele overleggen daar over.**

Reactie gemeente:

Het college heeft een concrete aanvraag gehad om in het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken. Naar aanleiding daarvan zijn onderzoeken uitgevoerd om na te gaan wat de mogelijkheden voor deze locatie zijn. De gemeente Naarden is van mening dat op deze locatie een kantoorgebouw de meest passende functie is. Met het verzoek om een partiële herziening van het streekplan is feitelijk gezegd dat medewerking wordt verleend aan een kleinschalige ontwikkeling. Deze aanvraag voldoet hieraan.

- c. Wij missen in de Inleiding (hoofdstuk 1) dat ten noorden van het plangebied ook de bestemming "Woondoeleinden" geldt en dat ten zuiden van het plangebied ook de bestemming "Natuurgebied" geldt. De ligging van het plangebied, ook in relatie tot andere natuurgebieden en bosgebied, is minder geïsoleerd dan lijkt door de omschrijving. Verder wordt het 'westen' en 'oosten' met elkaar verwisseld.**

Reactie gemeente:

De inleiding van de toelichting wordt aangepast op de beschrijving van de omliggende bestemmingen. Echter geldt wel dat het plangebied geen geschikte locatie is voor natuurontwikkeling, gezien de omliggende bebouwing en infrastructuur die een barrière voor de flora en fauna zouden opleveren. Het gebied is niet aangesloten op andere natuurgebieden en het plangebied zelf is te klein om zelfstandig als natuurgebied te kunnen functioneren, waardoor natuurontwikkeling op deze locatie niet zal slagen.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- d. **Na het tijdelijke gebruik als parkeerterrein door de voorganger van Givaudan zou het gebied teruggebracht worden in de oude staat als natuur waarbij het asfalt verwijderd zou moeten worden. Dit is ons als bewoners ook toegezegd door Quest (de voorganger van Givaudan) tijdens buurtbijeenkomsten toen zij ons informeerden over het opheffen van de (naar wij nu aannemen tijdelijk gedoogde) functie van "parkeren". Ook is dit door de gemeente mondeling gemeld aan bewoners. Er zijn naar wij aannemen destijds ook afspraken gemaakt in deze tussen Quest en de Gemeente. Wilt u ons informeren over de mondelinge en/of schriftelijke afspraken daar over destijds en de documenten daarover toezenden?**

Reactie gemeente:

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen natuurwaarde en is geen geschikte locatie voor natuurontwikkeling, gezien de omliggende bebouwing en infrastructuur die een barrière voor de flora en fauna zouden opleveren. Daarom is er voor gekozen de locatie te herontwikkelen. De gemeente Naarden is van mening dat een kantoorgebouw passend is op deze locatie omdat met het kantoorgebouw de bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg wordt doorgezet. Tevens past de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid, zoals aangegeven in de partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland Zuid van 2007, en overgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland. (Mondelinge) afspraken door of namens de gemeente dat de locatie wordt teruggebracht tot natuur zijn ons niet bekend.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- e. **Naarden en natuur zijn haast synoniem, zeker ook door de ligging van het eerste natuurmonument van Nederland binnen Naarden, het Naardermeer. Uw gemeenteraad hecht aan natuur, dat blijkt uit meerdere besluiten van uw raad en het door u gevoerde beleid. Op 10 september 2008 heeft uw raad nog besloten diverse (vrijwel) direct aan het plangebied grenzende gronden met de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen in "Natuurgebied" (1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied). Ofschoon wij in de stukken (ook die van de herziening) niet hebben teruggelezen waarom deze herziening voor deze gronden plaatsvond (graag ontvangen wij die informatie alsnog), zal dat ongetwijfeld op goede gronden zijn gebeurd.**

Reactie gemeente:

De herbestemming van omliggende gronden is niet relevant voor het bestemmingsplan Huizerstraatweg. Er is voor gekozen dit gebied niet als natuur te bestemmen, omdat de ontwikkeling van natuur op deze locatie niet realistisch is.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- f. **Gegeven de huidige bestemming van het plangebied is er een aansluiting vanuit het plangebied als natuur met de verder zuidelijk gelegen natuurgebieden, bosgebied en water. De eerder genoemde herziening van het Oostelijk daarvan gelegen perceel in 2008 versterkt dit, een andere ontwikkeling lag niet in de reden en was niet te verwachten. Het plangebied speelt een belangrijke rol als verbindende schakel (één van de zeer weinige, de A1 is een barrière) tussen Naarden ten westen van de A1 (groengebied, sportvelden, bebouwing) via het brede viaduct waar het op aansluit naar het gebied ten Oosten van de A1. En juist aan de zuidzijde van de Huizerstraatweg liggen daar de kansen, aangezien aan de**

noordzijde woonbebouwing en bedrijven aanwezig zijn. Ook verder oostwaarts is de zuidzijde van de Huizerstraatweg het 'groenst'. Het zou juist aanbeveling zijn om de functie die het viaduct vormt, één van de weinige verbindingen voor dieren, te versterken door bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het viaduct ook een stobbenwal te maken, aansluitend op het plangebied met de bestemming "Natuurgebied". Aan de Noord zijde van het viaduct is reeds een dergelijke stobbenwal juist met een soortgelijk doel aangelegd.

Reactie gemeente:

Gezien de ligging van het plangebied tussen de bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg, omringd door woonbebouwing en verkeerswegen en vanwege de kleinschaligheid van het plangebied ligt natuurontwikkeling niet voor de hand. Een eventuele natuurverbinding langs het viaduct is alleen zinvol als de natuurverbinding twee natuurgebieden met elkaar verbind, waardoor soorten kunnen foerageren tussen de natuurgebieden. In dit geval gebeurt dit niet en zou de verbinding doodlopen. Natuurontwikkeling is daarom niet geschikt op deze locatie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- g. Wij willen nadere toelichting op en informatie over consistentie van beleid indien in 2005 het plangebied nog tot "Natuurgebied" wordt bestemd (aan naar wij nu begrijpen bouwplannen afgewezen), welke bestemming in 2008 nog versterkt wordt door nabijgelegen gronden ook de bestemming "Natuurgebied" te geven, en het initiatief om nu tot "Kantoren" te bestemmen.**

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is een middel om ruimtelijke ordening en ontwikkeling te borgen. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces, en voortschrijdend inzicht of nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot wijzigingen in de bestaande bestemmingsplannen. Om een goede ruimtelijke ordening te garanderen wordt bij deze nieuwe ontwikkelingen in een nieuw bestemmingsplan een belangenafweging gemaakt, waarbij de uitvoerbaarheid wordt onderzocht en regels worden gesteld aan de nieuwe ontwikkeling. Op deze manier wordt de rechtszekerheid in het proces geborgd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- h. Indien van de beantwoording onderdeel uitmaakt het motief dat het streekplan in 2007 is herzien waardoor het plangebied binnen de rode contour kwam te liggen het volgende: later, in 2008, zijn nabijgelegen, aansluitende gronden nog bestemd tot "Natuurgebied" en bij die herziening is dit plangebied niet meegenomen om de bestemming "Natuurgebied" te wijzigen, hetgeen anders logisch geweest zou zijn.**

Reactie gemeente:

Omdat deze locatie niet geschikt is voor natuurontwikkeling, is het streekplan in 2007 door de provincie aangepast, zodat dit gebied binnen de rode contour kwam te liggen. Dit staat los van de bestemmingen van omliggende gebieden.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- i. Tevens informatie op welke wijze die herziening van het streekplan ("de rode contour" naar wij begrijpen) op dit punt gegaan is. Is dit op verzoek van de gemeente gedaan, zo ja, dan graag inzage in het verzoek, de argumenten en de overige stukken daarvan. Indien dit spontaan door een ambtenaar van de provincie te Haarlem is gebeurd, hetgeen nauwelijks voor te stellen is, dan graag de naam van de betreffende ambtenaar of afdeling. Tevens de vraag waarom in**

deze fase de bewoners niet betrokken zijn geweest en op welke wijze zaken gepubliceerd zijn in het voortraject (planvorming) en natraject (bekendmaking).

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de provincie verzocht om de het plangebied binnen de rode contour te leggen. De provincie heeft dit verzoek in beschouwing genomen en heeft hiermee ingestemd. De motivatie van de provincie hiervoor was als volgt: "Gezien de feitelijke situatie van een verhard, ongebruikt parkeerterrein en de kleinschaligheid van de voorziene ontwikkeling wordt de rode contour ter plaatse aangepast aan de realiteit en verlegd op de grens van het parkeerterrein". Daaraan ligt ook een onderliggend initiatief ten grondslag dat voorziet in de bouw van enkele kantoren en zo mogelijk enkele woningen. De streekplanherziening heeft geen formele procedure doorlopen, omdat dit niet een voor burgers bindend instrument is.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- j. Wij hechten er dus sterk aan dat het plangebied de bestemming "Natuurgebied" behoudt en ook dusdanig wordt ingericht. Op die wijze kan het een waardevol element zijn en een belangrijke functie vervullen.**

Reactie gemeente:

Het plangebied is geen geschikte locatie voor natuurontwikkeling, gezien de omliggende bebouwing en infrastructuur die een barrière voor de flora en fauna zouden opleveren. Het gebied is niet aangesloten op andere natuurgebieden en het plangebied zelf is te klein om zelfstandig als natuurgebied te kunnen functioneren, waardoor natuurontwikkeling op deze locatie niet zal slagen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- k. Dit is ook in overeenstemming met het op pagina 19 gestelde ten aanzien van de door de welstandscommissie aangewezen kwalificatie van het plangebied als "bijzonder omdat deze in het bosgebied ligt". Ontwikkeling tot kantorenlocatie betekent dat er géén behoud van het bosachtige karakter plaatsvindt.**

Reactie gemeente:

In dit kader wordt in de toelichting ook het volgende beschreven "Bijzonder betekent dat extra inspanning gewenst is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit gebied betekent dat behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing. In het bosgebied staat afwisselende villabebouwing en enkele andere gebouwen in lage dichtheid". De voorgenomen kantoorbebouwing zal aan deze voorwaarden voldoen, waardoor de uitstraling van een bosgebied behouden blijft.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- l. Voor ons geldt tevens dat wij thans uitkijken (of in onze onmiddellijke nabijheid hebben) op groen en gronden met de bestemming "Natuurgebied". Bij wijziging van deze bestemming in "Kantoren" betekent dit een zeer grote achteruitgang voor ons in zicht, privacyaantasting, lichthinder, inschijnende koplampen, geluid en karakteristiek van de omgeving. In het kader van belangenafweging lijkt het ons dat deze belangen van een hele groep eigenaren/bewoners niet hoeven te wijken voor het belang van de ontwikkeling van een kantoorvilla in een gebied wat nu tot "Natuurgebied" bestemd is. Terwijl er, zacht gezegd, betere opties voor uitbreiding van kantoor functies in de Gemeente Naarden voorhanden zijn. Hierop wordt later ingegaan.**

Reactie gemeente:

Door de inrichting van het plangebied, waarbij het gebouw, ingevolge de bestemmingsplanregels, op minimaal 10 meter afstand van de Huizerstraatweg moet worden gebouwd. Verder zal met de inrichting van het gebied zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de mogelijke hinder voor

omwonenden, door bijvoorbeeld groen te behouden en aan te planten. Het gebouw zal worden ingepast in de omgeving, waarmee de locatie wat betreft uitstraling beter in de omgeving zal passen dan in de huidige situatie het geval is.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- m. Ofschoon ons gewezen is op een eventuele planschadeprocedure wijzen wij er op dat conform de vigerende wetgeving in elk geval 2 % (niet van de schade maar van de waarde van de woningen) voor eigen rekening blijft, hetgeen bij ruwe schatting voor ons tezamen al snel € 150.000,00 aan niet vergoede schade betekent.**

Reactie gemeente:

Het risico op planschade is geen ruimtelijk relevante afweging en is daarom niet meegenomen in de planvorming. Voor planschade wijzen wij op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- n. Is er een planschaderisicoanalyse opgesteld ? Zo nee, waarom niet, want hoe kunt u dan tot een belangenafweging komen ? In dat geval dan vragen wij u deze alsnog te (laten) maken en ons die te verstrekken. Als de analyse al wel gemaakt is, dan ontvangen wij die graag.**

Reactie gemeente:

Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Deze is echter opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer, het Arsenaal, en is niet van invloed geweest op de besluitvorming van de gemeente met betrekking tot dit bestemmingsplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat eventuele planschade door de initiatiefnemer wordt betaald. De planschaderisicoanalyse heeft daarom geen relevantie voor de bestuurlijke besluitvorming en wordt om deze reden niet openbaar gemaakt.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- o. Wij zijn het ook oneens met het feit dat op deze plek tot een kantorenontwikkeling zou moeten worden gekomen. In verband met de geluidsbelasting kan er niet gewoond worden (hetgeen ook strijdig is met de bestemming "Natuurgebied"), maar kantoren op deze plek is volstrekt onlogisch.**

Reactie gemeente:

Het geplande kantoorgebouw past qua uitstraling beter op deze locatie dan op een bedrijventerrein. De gemeente Naarden is van mening dat een kantoorgebouw passend is op deze locatie omdat met het kantoorgebouw de bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg wordt doorgezet. Het kantoorgebouw op de Huizerstraatweg zal zich onderscheiden van andere, bestaande, kantoren doordat ze juist niet zijn gelegen zijn op een industrieterrein en door andere, hoogwaardiger uitstraling dan het gemiddelde kantoorpand, voortkomend uit de indeling, de gebruikte materialen, etc.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- p. In Naarden en directe omgeving zijn voldoende kantoren die leeg staan en is voldoende kantoorruimte aanwezig. Ook voor de langere termijn is er geen onderzoek dat uitwijst dat er behoefte is aan kantoorruimte waarin niet voorzien**

zou kunnen worden. Indien zulk onderzoek er wel is ontvangen wij dat graag.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een kantoor mogelijk op een locatie, waardoor het kantoor zich kan onderscheiden van de gebruikelijke kantoorgebouwen op industrieterreinen. Uit de praktijk blijkt dat er veel vraag is naar luxer kantoorruimte met hoogwaardige uitstraling, gesitueerd op een andere plaats dan een industrieterrein. Het aanbod hiervan is echter klein. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een niet-standaard kantoorgebouw te ontwikkelen, maar één met een luxer uitstraling en sfeer.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- q. Tevens vragen wij om een onderzoek naar kantoorruimten, specifiek voor deze locatie. Is er al een kantoorbehoefte-onderzoek ? Of komt zodirect het kantoor leeg te staan en moet het snel en goedkoop gebouwd worden omdat het anders niet 'uit kan'? Is er al een lijst van gegadigden?**

Reactie gemeente:

Jan des Bouvrie Monumenten B.V. exploiteert in Naarden Vesting een tweetal panden, Het Arsenaal en de Promers Kazerne. Beide panden verschillen qua indeling en uitstraling, maar hebben de hoogwaardige uitstraling van de gebruikte materialen in gemeen. Sinds jaar en dag zijn alle in de twee panden beschikbare kantoorunits verhuurd op meerjarige contracten. Regelmatig zijn er echter verzoeken van potentiële huurders om ruimtes in de panden te huren. Deze zijn echter niet beschikbaar. Er is nagegaan waarom deze kantoorunits zo geliefd zijn, terwijl er op de diverse Naardense industrieterreinen regelmatig kantoorunits worden aangeboden. Hieruit blijkt dat partijen om de volgende redenen geïnteresseerd zijn in de kantoorunits omdat ze juist niet zijn gelegen op een industrieterrein, de in de panden en de diverse units anders is dan in een gemiddeld kantoorpand dankzij de indeling, de gebruikte materialen etc. Dit gaf aanleiding tot ontwikkeling van een nieuw kantoorpand, met dezelfde kwaliteiten, aan de Huizerstraatweg. Dit plan is inmiddels met een aantal makelaars, gespecialiseerd in verhuur van kantoorruimte, uit de omgeving besproken. Allen zijn zeer enthousiast over het plan omdat er veel vraag is naar luxer kantoorruimte, gesitueerd op een andere plaats dan het standaard industrieterrein.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- r. Het is zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid om te komen tot hergebruik van kantoren en niet om kantoorruimten er bij te gaan bouwen. En als er al gekomen wordt tot nieuwe kantorenlocaties dan dienen die goed ontsloten te zijn, zeker ook met openbaar vervoer. Openbaar vervoer is bij het plangebied geheel niet aanwezig en zoals bekend geen reële optie. De ontsluiting vanaf de snelweg is miserabel en leidt door woonwijken heen. En het is een illusie te veronderstellen dat het gros van de werknemers (en bezoekers) op de fiets komt ! Een dergelijke solitaire kantoor-ontwikkeling is strijdig met elk beleid en dient geen enkel doel. Wij willen graag uw reactie hierop.**

Reactie gemeente:

De kantoorlocatie past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Om de toekomstige verkeerssituatie in beeld te brengen is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de huidige situatie is de gemiddelde etmaalintensiteit op werkdagen circa 5000 motorvoertuigen. Een vuistregel voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal voor kantoren zonder baliefunctie is 2,5 maal het aantal arbeidsplaatsen in fte (bron: CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden). In het nieuwe kantoorgebouw zullen ca. 60 mensen werkzaam zijn, hetgeen betekent dat er ca 150 extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. De capaciteit van de Huizerstraatweg is ongeveer 10.000 tot 15.000. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zeer gering: slechts 3% over een etmaal. Er worden daarom geen problemen

verwacht.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- s. **De verkeersbelasting van de Huizerstraatweg (maar ook het wegennet rond en in de Vesting) neemt door de jaren heen steeds toe. Met name rond spijstijden is het een druk bereden verkeersschakel tussen Huizen en Naarden. De geluid belasting van onze woonhuizen zit op of tegen de toegestane limiet. Het voorgestelde plan geeft een extra belasting van 230 verkeersbewegingen per etmaal (ref. uw ontwerp bestemmingsplan), welke m.n. zullen plaatsvinden tijdens spijstijden aan het begin- en eind van de werkdag. Wij vinden dit vanuit veiligheid (hoe komen wij nog veilig onze opritten op en af?) en geluidbelasting niet aanvaardbaar.**

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van nummer 18.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- t. **Parkeerfaciliteiten: in het voorgestelde plan is sprake van 21 parkeerplaatsen (in de kelder) voor 60 werkplekken. Daarbij 12 parkeerplaatsen voor bezoek en personeel op het maaiveld. Dit is de parkeernorm vanuit de Gemeente lezen wij, maar staat niet in de juiste verhouding. Er zullen veel meer auto's komen. Met de geciteerde CROW norm, die 230 verkeersbewegingen aangeeft voor een kantoor gebouw van deze omvang, voorzien wij dat er veel meer parkeerplaatsen in de praktijk benodigd zullen zijn. En waar moeten die parkeren ? Dit zal dan aan de weg gebeuren, hetgeen niet acceptabel is (veiligheid, aanzien van dit deel van Naarden en ons woongenot). Er wordt een onoplosbaar probleem gecreëerd. Een vergelijkbare situatie dient zich voor verderop in de Huizerstraatweg ter hoogte van de Rugby club, waarbij (alleen op bepaalde sport momenten) handhaving van de parkeersituatie o.i.d. niet haalbaar blijkt.**

Reactie gemeente:

Om het aspect verkeer en parkeren duidelijker in beeld te brengen is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook het aantal parkeerplaatsen nader is bekeken. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn in de toelichting verwerkt. Op basis van het onderzoek is het aantal parkeerplaatsen bijgesteld naar 44. Dit aantal is gebaseerd op kengetallen van de CROW. parkeren dient plaats te vinden in de daartoe aangewezen parkeervakken. Parkeren voor de genoemde woningen is dan ook niet toegestaan en zal worden gehandhaafd door de gemeente.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- u. **Deze ontwikkeling van het plangebied tot kantorenlocatie is ook in strijd met de Structuurvisie Naarden 2003. In de structuurvisie wordt gesproken over 'logische uitbreidingen' en hier kan moeilijk gesproken worden van een 'logische uitbreiding'. In zoverre mist het plan voldoende motivering. Dit versterkt punt 18 en de door ons gevraagde reactie hierop.**

Reactie gemeente:

De provincie heeft het plangebied binnen de rode contour gelegd, waarmee stedelijke ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. In dit opzicht is dit wel een logische uitbreiding. Ook als de ligging van het gebied, tussen bestaande bebouwing, en de bestaande inrichting worden bekeken, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied een logische uitbreiding is. De bebouwing op deze locatie maakt de doorlopende bebouwing langs de Huizerstraatweg af.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- v. Bij de planbeschrijving (hoofdstuk 4) onder "Algemeen" wordt aangehaald dat het plangebied al een tijdje niet gebruikt werd en een rommelig aanzien kreeg. Allereerst verwijzen wij naar onze vragen en opmerkingen over de afspraken daar over. Maar, natuur kan een rommelige aanblik geven. En als 'natuur' 'netjes' moet zijn: waarom is er dan niet gehandhaafd? En hersteld zoals eerder betoogd? Eerst laten 'verrommelen' en er daarna onder deze argumentering een andere bestemming op leggen is een totaal verkeerde redenering.**

Reactie gemeente:

Gezien de ligging van het plangebied tussen de bestaande bebouwing aan de Huizerstraatweg, omringd door woonbebouwing en verkeerswegen en vanwege de kleinschaligheid van het plangebied ligt natuurontwikkeling niet voor de hand. Een eventuele natuurverbinding langs het viaduct is alleen zinvol als de natuurverbinding twee natuurgebieden met elkaar verbindt, waardoor soorten kunnen foerageren tussen de natuurgebieden. In dit geval gebeurt dit niet en zou de verbinding doodlopen. Natuurontwikkeling is daarom niet geschikt op deze locatie. Er is daarom gezocht naar een meer geschikte bestemming voor de locatie.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- w. In het zelfde gedeelte wordt beweerd dat het "idee opgevat (is) om dit gebied te ontwikkelen". In de allereerste zin van de toelichting staat dat de gemeente dit idee opgevat heeft. Is dit juist? En hoe dan, wanneer, waarom? Zie verder onder 2.**

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer, Jan des Bouvrie, heeft het plan aan de gemeente voorgesteld. De gemeente heeft dit plan getoetst, waar nodig aanpassingen doorgevoerd en besloten medewerking te verlenen aan het plan door onder andere een bestemmingsplan op te stellen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- x. Grote zorgen baart de ontsluitingen en de parkeer-insteekhavens. Deze geschetste situatie is regelrecht gevaarlijk, zeker met voor- en achteruitrijdend kruisend verkeer over het fietspad. Tijdens de informatieavond van 20 april 2010 is al toegezegd dat deze situatie veranderd zal worden. De Huizerstraatweg is een drukke weg, zowel wat betreft autoverkeer als het fietsverkeer. In het verleden (tijdens het gebruik als parkeerterrein) zijn er meerdere ernstige ongelukken gebeurd, waaronder voor zover ons bekend met dodelijke afloop en blijvende invaliditeit. Wij vragen u ons ook de informatie over die ongelukken te verstrekken.**

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is de locatie van de parkeerplaatsen niet vastgelegd. Verder is in het bijgevoegde verkeersonderzoek het zicht vanaf de in- en uitrit van het terrein op de Huizerstraatweg en het fietspad onderzocht. Hieruit blijkt dat het zicht op de Huizerstraatweg enigszins wordt beperkt door de bomen langs de weg. De boomstammen zijn echter smal, waardoor het beperkte zicht gering is. Bovendien kan dit worden opgelost door verkeersspiegels te plaatsen. Het fietspad is wel volledig zichtbaar. Bovendien is het stedenbouwkundig ontwerp gewijzigd ten opzichte van degene die in het ontwerpbestemmingsplan werd beschreven. De parkeerplaatsen die in eerste instantie aan de voorzijde van het kantoorgebouw, langs de Huizerstraatweg, waren gepland, zijn in de huidige plannen naar achteren verplaatst, zodat deze achter het kantoorgebouw worden gesitueerd, in verband met de veiligheid. Informatie over eerdere ongelukken is bij ons niet aanwezig en wordt niet relevant geacht voor dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- y. **Ten oosten van het plangebied kent de Huizerstraatweg een onoverzichtelijke bocht. Het is wenselijk om een ontsluiting van het beoogde kantoorterrein zover mogelijk van de bocht af te leggen en juist op een overzichtelijk punt te doen plaatsvinden. Die plek hebben wij gevonden door de ontsluiting direct na het viaduct (vanuit Naarden geredeneerd) te laten plaatsvinden, achter het transformatorhuisje langs. Deze oplossing kent slechts voordelen:**
- 1 Naar beide zijden duidelijk beter zicht om het fietspad over te steken en de weg op/af te draaien met voldoende brede berm als opstelstrook.**
 - 2 De groenzone langs de Huizerstraatweg (beukenhaag, [laurier]struiken, bomen) kan volledig intact blijven.**
 - 3 Geen inschijnende koplampen richting onze woningen, minder geluidsoverlast van stoppend en optrekkend verkeer vlak voor onze woningen.**

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is de exacte plaats van de locatie niet vastgelegd. Dit wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen vastgelegd. Deze omgevingsvergunning doorloopt een aparte procedure (conform paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), waarbij bezwaar kan worden gemaakt tegen vergunningverlening

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- z. **Ten aanzien van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan willen wij dat de diverse (inrichtings-) functies veel specifiek bestemd worden, thans is het één vlak met voor de bebouwing enige afstandsmaten**

Reactie gemeente:

Op het betreffende perceel zal slechts één functie worden uitgeoefend, namelijk de kantoorfunctie. Op de verbeelding wordt dit verbeeld als één vlak waarbinnen gebouwd mag worden. In de regels zijn echter nadere voorwaarden gesteld, waarmee de mogelijkheden worden ingeperkt. Zo is er een minimale afstand tot de Huizerstraatweg en tot de overige perceelsgrenzen opgenomen, voor zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen. Daarnaast is een maximale oppervlaktemaat opgenomen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast

- aa. **Bij een kantoorgebouw van twee bouwlagen hoort een maximale bouwhoogte van 7 meter, hoger hoeft niet.**

Reactie gemeente:

In dit bestemmingsplan wordt het ontwerp van de kantoorvilla mogelijk gemaakt. Hetgeen wat deze kantoorvilla anders maakt dan andere kantoorgebouwen is de uitstraling van het gebouw. De bouwhoogte is hier een onderdeel van en is daarvoor nodig.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- bb. **Een bouwvlak dient te worden opgenomen, zo ver mogelijk van de Huizerstraatweg af.**

Reactie gemeente:

Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen, maar dit is in de planregels geregeld. Het hoofdgebouw moet op minimaal 10 meter afstand van de Huizerstraatweg (de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens) worden gebouwd.

Bestemmingsplan wordt niet aangepast.

- cc. **De huidige beukenhaag, (laurier-)struiken en bomen-strook aan de Huizerstraatweg dient uitdrukkelijk bestemd te worden tot 'hoogopgaand en dicht groen met wintergroene beplanting' en overeengekomen dient te worden dat er geen (onnodig) snoei- en kapwerk wordt verricht. De huidige opgaande**

hoogte (beukenhaag, laurier, bomen) dient behouden te blijven, op hoogte (o.a. 4 a 5 meter laurier hoogte) en de bomen behouden. Wij willen dat er kwalitatief beding met ons gesloten zal worden om dat te verzekeren.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan regelt het bouwen en gebruik van gronden, en gaat niet over groen en beplanting. Dit kan dus niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

dd. De ontsluiting dient voorgeschreven en aangeduid te worden, achter het transformatorhuisje langs (naast het tracé van de A1). Dit geldt niet alleen voor auto's maar ook voor voetgangers.

Reactie gemeente:

Er is voor gekozen om dit niet vast te leggen omdat de exacte indeling van het plangebied, voor wat betreft in- en uitritten, op dit moment nog niet bekend is. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat vooralsnog uit van een inrit aan de westzijde van het pand, richting de parkeergarage en een aparte uitrit aan de oostzijde van het pand.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

ee. Voor het overige plangebied dienen de parkeerplekken, achter in het plangebied, achter het bouwvlak, op de verbeelding aangeduid te worden, evenals de overige groene inrichting met aanduiding van wat voor groen (groen kan ook slechts een paar centimeter hoge graslaag zijn).

Reactie gemeente:

Er is voor gekozen om niet deze mate van details vast te leggen omdat de exacte indeling van het plangebied op dit moment nog niet bekend is. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om het type groen vast te leggen. In het bestemmingsplan wordt het bouwen en gebruik van gronden geregeld, niet de groenvoorzieningen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

ff. Tevens geen toelating van bouwwerken (geen gebouwen zijnde) binnen het plangebied, zoals lantarenpalen met hinderlijk schijnsel.

Reactie gemeente:

Naast het kantoorgebouw en de vrijstaande bijgebouwen zijn erfafscheidingen en een vlaggenmast mogelijk. Dit is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

gg. Verder maken wij ons zorgen over hinderlijke verlichting vanuit het gebouw naar buiten stralend c.q. op het gebouw schijnend. Wat voor beperkingen denkt de gemeente hieraan te leggen? Zeker in combinatie met de voorgestane lichte bouwtypen zal dit een effect hebben op ons woongebied.

Reactie gemeente:

Dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Wel is afgesproken dat 's avonds en 's nachts geen licht zal branden.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

hh. Bijgebouwen zouden niet toegestaan mogen worden. En anders achter het hoofd bouwvlak en niet hoger dan de toegestane hoogte van dit hoofd bouwvlak.

Reactie gemeente:

Er is een maximale oppervlakte van 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Deze moeten minimaal 13 meter van de Huizerstraatweg worden gebouwd, dit is dus 3 meter achter de voorgevel van het kantoorgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Dit is in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- ii. Pagina 33 van de Toelichting spreekt over een afgesloten exploitatieovereenkomst. Om te kunnen toetsen of het plan economisch uitvoerbaar is willen wij graag deze overeenkomst in kopie ontvangen.**

Reactie gemeente:

Dit is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en is geen openbaar stuk. Ingevolge artikel 6.2.12. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt hieronder de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst gepubliceerd. Deze is ook in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Zakelijke inhoud exploitatieovereenkomst:

Op 7 januari 2009 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Naarden en Jan des Bouvrie Monumenten B.V een intentieovereenkomst gesloten in het kader van de ontwikkeling van het perceel Huizerstraatweg 109. Deze overeenkomst regelt dat de gemeente bepaalde kosten, die samenhangen met het bestemmingsplan 'Huizerstraatweg' kan verhalen op Jan des Bouvrie Monumenten B.V.

De overeenkomst heeft betrekking op het verhaal van kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor zover die worden gemaakt in relatie tot het bestemmingsplan 'Huizerstraatweg'. Deze kosten omvatten:

- kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen (als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening),
- kosten van het verrichten van onderzoek (als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening)
- kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied 9als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening)
- kosten van tegemoetkoming van planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.4, aanhef en onder l, van het Besluit ruimtelijke ordening).

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- jj. De in de onderzoeken en de Toelichting opgenomen bouwstijl (tekeningen en omschrijving) sluit volstrekt niet aan bij datgene wat gangbaar is in dit deel van Naarden. Ook niet wat betreft materiaalkeuze. Een ander dient afgestemd te zijn op de omgeving hetgeen betekent een stijl met metselwerk, schuine en pannen belegde daken. De verschillende planologische beschrijvingen welke mede in uw toelichting worden genoemd geven hier ook alle aanleiding toe. De voorgestane stijl van kantoor bebouwing geeft het effect van een industrieterrein in een klassieke, laanachtige woonomgeving. Bij de recente herbestration van de Huizerstraatweg is door de Gemeente een klinkerwegdek toegepast onder het argument dat dit ook in stijl is met de klassieke toerit naar de Vesting. Terwijl wij als bewoners de voorkeur hadden voor geluidsarm asfalt.**

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt alleen het volume van de bebouwing geregeld, niet de materiaalkeuze en bouwstijl. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt het bouwplan getoetst door de welstandscommissie. Wanneer het bouwplan niet voldoet aan de welstandseisen wordt geen vergunning verleend. In dit stadium worden deze aspecten echter nog niet vastgelegd.

De in het verleden door de gemeente gemaakte keuzes met betrekking tot bestrating zijn voor dit

bestemmingsplan niet relevant.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- kk. Wij verwachten dat wij de gevraagde informatie tijdig toegezonden krijgen (waarbij wij voor zover nodig een beroep bij deze doen op de WOB) en dat, indien onze zienswijzen tot onduidelijkheid zou leiden, wij deze mondeling kunnen toelichten.**

Reactie gemeente:

De gevraagde informatie is voor zover mogelijk in deze beantwoording opgenomen.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- II. Wij willen bovendien aangeven dat onze woonomgeving omsloten is door de A1 (met jaarlijks toenemend verkeer, spitsstroken en geluidshinder), de Huizerstraatweg (met toenemend verkeer en geluidshinder) en het industrieterrein Givaudan. En dan komt nu dit plan. Wie denkt er nu integraal over onze leefomgeving? Dit mogen wij toch op zijn minst van de Gemeente Naarden verwachten.**

Reactie gemeente:

De veronderstelling dat de gemeente nadenkt over de integrale leefomgeving van het gemeentelijk grondgebied is juist. Zoals eerder vermeld is de gemeente Naarden van mening dat een kantoorgebouw op deze plaats passend is in de omgeving. Bovendien is de aanleg van de A1 geen gemeentelijk besluit geweest, maar een rijksbesluit, omdat het hier een rijksbelang betreft.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

Conclusie:

De zienswijzen a en b, d tot en met q, s, u tot en met hh en jj tot en met ll zijn ongegrond. De zienswijzen c, r, t en ii zijn gegrond.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, enkele wijzigingen doorgevoerd als gevolg van veranderende wetgeving (in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

4. Overzicht wijzigingen

Onderwerp	Wijziging
Verkeer en parkeerplaatsen	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd om meer inzicht te verschaffen in de aspecten verkeersdruk, verkeersveiligheid en het aantal en de situering van de parkeerplaatsen. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn in de toelichting opgenomen. Naar aanleiding van het onderzoek is het aantal parkeerplaatsen verhoogd naar 44. Tevens is in het stedenbouwkundig ontwerp de plaats van de parkeerplaatsen gewijzigd.
Milieueffectrapportage (m.e.r.)	In de toelichting is opgenomen dat een milieueffectrapportage voor deze ontwikkeling niet nodig is.
Exploitatieovereenkomst	Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de exploitatieovereenkomst is in de toelichting opgenomen.
Omschrijving omliggende bestemmingen van het plangebied	De omschrijving van de omliggende bestemmingen is aangevuld en aangepast.
Ambtshalve wijziging: begripsbepalingen	Begripsbepalingen zijn aangepast aan de begrippen in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor).
Ambtshalve wijziging: overgangsbepaling	De overgangsrechtbepaling is gewijzigd als gevolg van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

I. Bijlage

Ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Huizerstraatweg'.

F

Aan de gemeenteraad van de gemeente Naarden
Raadhuisstraat 2
1410 AA Naarden

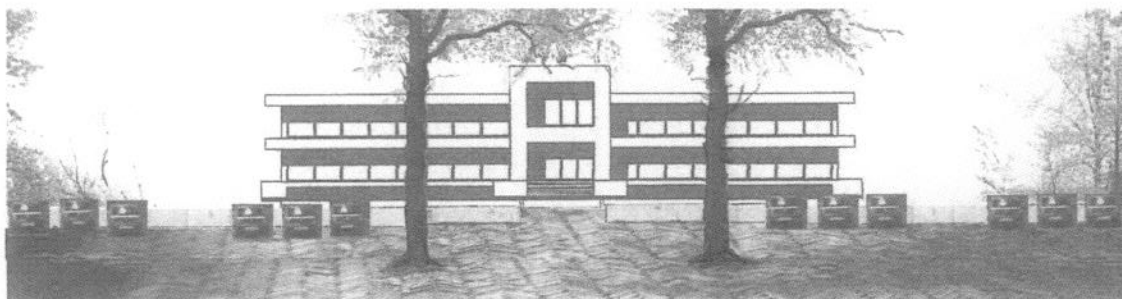
cc. fracties der politieke partijen



Naarden, 19 mei 2010

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. 28		
clnr.	-1.731-212		
Ing.	21 MEI 2010 WK		☒
	1203m	fc.	b en w raad ☒

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg, Naarden 2010, Stichting De Limiten en Valkeveen, bewoners



Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij reageert de Stichting De Limiten en Valkeveen en bewoners Huizerstraatweg en omstreken op het ter inzage liggend bovengenoemd bestemmingsplan.

De Stichting staat o.a. voor het behoud, bescherming en herstel van de fysieke leefomgeving van bewoners in de buitengebieden van Naarden en Huizen, waaronder ook verstaan wordt de cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden.

Het geven van onze zienswijze gaat over de vraag of met dit nieuwe bestemmingsplan Huizerstraatweg 2010, waarmee natuurgebied aan het bestemmingsplan Buitengebied 2005 wordt onttrokken, recht wordt gedaan aan de doelstellingen die de gemeente Naarden zelf heeft bepaald: het behoud en herstel van de buitengebieden.

Hieronder treft u aan; allereerst onze conclusie, vervolgens overwegingen en onze vragen, met in de bijlage 2 de bij de vragen behorende toelichting, met verwijzingen naar de stukken van het vastgestelde ontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg Naarden.

Conclusie

Het gaat hier niet om een bestemmingsplan, maar om een éézijdige bouwplanontwikkeling. Omwonenden, overburen, langsrijdende burgers, krijgen straks verstenen te zien i.p.v. het

Postadres: Stichting LeV, 48, 1411 GT Naarden, e-mail: Limiten.en.Valkeveen@gmail.com
Telefoon: 0621592926

huidige groen. Een objectieve afweging of dit plan de toets der kritiek over het **algemeen belang**, het **nut** en de **noodzaak** doorstaat is in het geheel niet gevoerd.

Het wachten is nog steeds op de door de gemeenteraad toegezegde ontwikkeling van een visie Ruimtelijke Ordening op Naarden in juni 2008, met name over al de buitengebieden.

Dat dient eerst te worden ontwikkeld voor er sprake kan zijn van een verdere behandeling voor deze gevraagde wijziging.

Wat de massa betreft - horizontale en verticale verstening – wordt er een misleidend beeld gegeven. Ook wat het behoud van groen, bomen en verkeer betreft is sprake van een misleidend beeld in het plan.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen en daarbij het aantal verkeersbewegingen zijn te laag gecalculeerd

Uit de diverse bijlagen blijkt duidelijk dat het niet van belang is wat er gebouwd wordt, als er maar gebouwd wordt.

De hele ontwikkelingsfase wekt het beeld van een ‘voorkeursbehandeling’ op.

In ieder geval wordt ook hier (weer) een stukje natuur in de buitengebieden afgekald en verarmd door – een proces van oprukkende verstening.

De aandacht en belangstelling voor deze prachtige buitengebieden aan de oostkant van de A1 is bij bestuurlijk Naarden nihil. Bestuurlijk Naarden lijkt anno 2010 nog steeds in een bouwdwangbuis te zitten.

De gemeente handelt in strijd met zijn eigen doelstellingen, geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2005 als zij dit plan aanneemt.

In het jaarverslag 2006* valt te lezen bij 3.4. verantwoording per programma – bestemmingsplannen:

“In 2006* is verdere vooruitgang geboekt in het verminderen van het aantal bestemmingsplannen.

In de begroting van 2010* valt te constateren dat het aantal alweer fors is toegenomen en blijft toenemen. De geloofwaardigheid van bestuurders is hier in het geding Check 2009 en 2010 in de bijlage.

St. LeV stelt dan ook dat deze bestemmingsplanwijziging niet goedgekeurd kan worden en zorg gedragen dient te worden voor herstel van het natuurlijk, landschappelijke aspect. In de geest van de doelstellingen van het vigerend bestemmingsplan.

En dat duidelijkheid dient te worden verschaft hoe verschuiving van de rode contour voor dit gebiedje heeft kunnen plaatsvinden. Op de actuele (5 mei 2010) Nieuwe Kaart van Nederland, die een beeld geeft van alle ruimtelijke plannen op dit moment is deze verschuiving niet terug te vinden.



De Overwegingen en vragen

1. Het is meer dan tijd voor een mentaliteitsverandering. Een cultuuromslag in het denkproces. Er zijn genoeg alternatieven te bedenken. Mooie verhalen over milieu, natuur, cultuurhistorie en het behoud en herstel in bestemmingsplannen moeten eens omgezet worden in daden.

...."De oase van rust die de locatie uitstraalt"....

Waarom dan niet die oase van rust handhaven in plaats van veranderen in stenen voor uitsluitend geldelijk gewin?

2. Door de wijze waarop dit bestemmingsplan is geformuleerd worden wij geforceerd om ook op de plannen te reageren.

Als er dan toch hoge nood is voor dat geldelijk gewin, laat men dan eens kijken naar een andere manier van bouwen. Niet de geijkte manier van stenen stapelen maar creatiever omgaan met natuur, ruimte, groen en stenen. Dubbelgrondgebruik (ondergronds bouwen) bijvoorbeeld. Een inspirerend voorbeeld daarvan is de uitbreiding van Landgoed Duin & Kruidberg gelegen in het Nationaal Park Zuid Kennemerland. Naast het monumentale landhuis is een hotelvleugel, met 44 zonnige hotelkamers van 2 verdiepingen hoog, onder de grond gebouwd. Alle kamers hebben een mooi uitzicht op de binnenplaats terwijl vanuit de omgeving niets te zien is van die hotelvleugel.



3. Als ook dat geen optie is, dient de gemeente eisen te stellen m.b.t. het parkeren en het behoud van bomen en groen aan de **voorzijde**. Alle te parkeren auto's zouden onder of achter het gebouw dienen te worden neergezet. Slechts één inrit i.p.v. twee naar de parkeergarage. Dat alles scheelt heel veel horizontale versterking die zichtbaar is vanaf de Huizerstraatweg.

Vragen

Met nadruk verwijzen wij voor een nadere toelichting van ieder vraag naar de bijlage, die een onlosmakelijk deel van dit stuk vormt.

1) Waarom niet eens iets teruggeven aan de natuur? Niet alleen voor flora en fauna maar ook voor de mens die langs wandelt, fietst, in de auto zit of er tegenover woont. Schrijft men niet in de toelichting op blz. 20 bij "Bestaande kwaliteiten":

... "De oase van rust die de locatie uitstraalt"



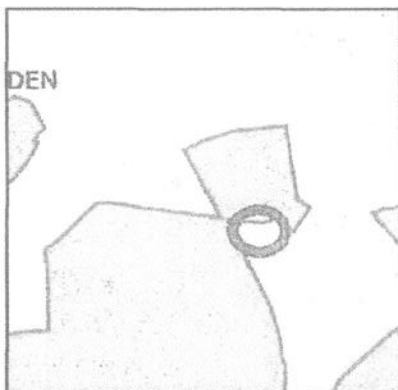
2) In de begrotingsjaargangen 2007, 2008, 2009 en 2010 wordt steeds gesproken over het belang van goede bedrijventerreinen voor de Naardense en regionale economie en werkgelegenheid. Vanwege de beperkte ruimte is behoud van goede kwaliteit en behoud van huidige omvang essentieel (landelijk beleid). Het is bekend dat het huidige bedrijventerrein in Naarden en omgeving langs de A1 qua uitstraling en eigentijdse eisen nodig toe is aan vernieuwing. Waarom wordt door de gemeente niet veel meer ingezet om samen met ondernemers en investeerders een sterke inhaalslag te bewerkstelligen? Er is een uitstekende bereikbaarheid rechtstreeks vanaf de A1. De infrastructuur van de bebouwde kom wordt volledig ontlast. Er valt veel te winnen als gebouwen zoals het ontwerp Huizerstraatweg opgenomen worden in oude, gedeeltelijk te saneren, bedrijventerreinen en zodanig een inspirerend voorbeeld worden voor een luxe, modern kantoor/industrie-complex.

3) Wat is de reden dat het huidige college een standpunt heeft ingenomen dat haaks staat op het standpunt uit 2005?

4) Waarom is dit bestemmingsplan Huizerstraatweg – vanaf 2006 waren ontwikkelingplannen bekend – niet opgenomen in de begrotingen van vóór 2010 zoals andere bestemmingsplannen (BP) en ontwikkelingen bouwlocaties wel worden genoemd? (zoals: BP Bedrijventerreinen 2006/2007/2008 – BP Naarden-Vesting 2007/2008/2009/2010 - BP Stadzicht 2008/2009 – en ontwikkeling bouwlocaties/2008/2009 Bekkerschool, Apostolische Kerk, Sportvelden/Borggronden 2008/2009/2010, Keverdijk en particuliere ontwikkeling bouwlocaties 'manege' Lies Beuker 2008/2009, locatie Churchillstraat 2008/2009, locatie Naarderbos 2008/2009) (motel Zandbergen 2010, BP Verlengde Fortlaan 2010, BP Amsterdamsestraatweg 83, BP De Veste 2010, BP Huizerstraatweg 2010, BP Oud Blaricummerweg 34 2010, BP Juliana van Stolberglaan 2010) zie ook jaarverslag 2006*

5) Wat is het algemeen belang van de bestemmingsverandering?

- 6)** Wat is het nut en de noodzaak? Kan de gemeente verantwoording afleggen over de gemaakte kosten betaald met gemeenschapsgeld? Kortom wat levert het op?
- 7)** Waar vinden we de belangenafweging tussen behoud van natuurwaarden in het buitengebied en het onttrekken van deze locatie ten behoeve van versterking? (Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waarom een verandering van functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek.)
- 8)** Kan de gemeente onderbouwen dat recht wordt gedaan aan de doelstellingen zoals verwoord in het jaarverslag 2006 * en van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 met name het behoud en herstel van natuurwaarden (het conserverend beleid)? Bij de 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2008 zijn deze doelstellingen niet in twijfel getrokken. Toch wordt wederom een stukje met bestemming natuurgebied uit het bestemmingsplan Buitengebied 2005/2008 onttrokken.
- 9)** Wat is nog de waarde van een bestemmingsplan als er bij elk nieuw 'particulier' initiatief aan geknabbeld kan worden? Wat blijft er over van de geloofwaardigheid van bestuurders?
- 10)** Kan de gemeente onderbouwen wat de meerwaarde m.b.t. de ruimtelijke ordening is om dit stukje grond binnen de rode contour te brengen? Ook in het licht van de vrijwaringzone voor bebouwing rond hoofdwegen zoals de A1? (Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zonebeheer gemeente?



Situatie bestaande rode contour



Situatie gewijzigde rode contour

- 11)** Wat is de visie voor de buitengebieden en in het bijzonder rondom de Huizerstraatweg?

Tenslotte

De doelstelling van de gemeente Naarden – inbreng in besluitvormingsproces: (zie begroting 2008, 2009 en 2010, programma 10)

- * Met burgers, instellingen en bedrijven wordt open, helder en tijdig gecommuniceerd, zowel bij beleidsvoorbereiding als bij de uitvoering van taken.
- * De wijze waarop bestuur en ambtelijke dienst de burger tegemoet treden wordt gekenmerkt door openheid, transparantie en klantgerichtheid.
- * Door verbetering van de communicatie wordt het draagvlak voor de gemeente bij de doelgroepen vergroot.

Deze goede bedoelingen blijven veelal liggen daar waar ze geschreven zijn. Op papier. Wij hopen dat bestuurlijk Naarden nu werkelijk eens aan de slag gaat, zoals de raad heeft bepaald, met het ontwikkelen van een langetermijnvisie voor heel Naarden, de buitengebieden met name aan de oostkant van Naarden, ten oosten van de A1. Dat zal eerst uitgewerkt dienen te worden voordat men allerlei locaties uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2005 afknabbelt en daar nieuwe bestemmingplannetjes voor bedenkt en ontwikkelt.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij, hoogachtend,

Stichting De Limiten en Valkeveen en bewoners Huizerstraatweg en omgeving,
volgens bijgaande Handtekeningenlijst behorende bij bestemmingsplan Huizerstraatweg
Naarden, zienswijze Stichting LeV dd. 19 mei 2010.



Bijlage 1 : Handtekeningenlijst

Bijlage 2: Toelichting

Bijlage 2: Toelichting

Algemeen

Ad 1 en Ad 2. Het valt op dat, terwijl een 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heel recent is goedgekeurd, er nu alweer een stukje lege grond met bestemming Natuurgebied -- Artikel 5 -- uit dit bestemmingsplan wordt omgetoverd tot bouwlocatie.

Wij brengen u in herinnering dat in 2005 het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld met als doel het gehele buitengebied in één bestemmingsplan onder te brengen i.p.v. in allerlei afzonderlijke bestemmingsplannen. Dat zou het beleid – o.a. behoud en herstel van natuurwaarden - en de handhaving ten goede komen. Op blz. 3 van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2005 lid 1.2 Begrenzing plangebied valt te lezen:

....” In het bestemmingsplan Buitengebied zijn enkele delen meegenomen die in de rode contour zijn getrokken. Dit houdt verband met de van oudsher voorkomende versnippering van de bebouwing over delen van het buitengebied, zoals de villawijk Bikbergen. Toename van bebouwing in deze gebieden is in dit bestemmingsplan niet aan de orde”...

Kennelijk wordt dat principe meteen weer losgelaten gezien het verzoek aan de provincie eind 2006: aanpassen rode contour t.b.v. een bouwlocatie. (De huidige bestemming is natuurgebied in het vigerende plan.)

Ad 3. Het valt op dat in 2005 het toenmalige college niet akkoord is gegaan met de. voorgenomen plannen, het bouwen van 3 woningen óf appartementen óf een kantoorgebouw, zoals valt te lezen in Bijlage 5 lid 1. Inleiding:

... “ In 2005 heeft Oranjewoud reeds een onderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen plannen uitgevoerd. Het luchtkwaliteitonderzoek dient uitgevoerd te worden in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure, zijnde een artikel 19.1-procedure (Wro). In het onderzoek uit 2005 werd geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormde voor de realisatie van de plannen. Met de voorgenomen plannen werd echter door het toenmalige college van B&W niet akkoord gegaan. Op dit moment is er een nieuw college geïnstalleerd dat welwillend tegenover de plannen staat.”....

Het hoe en waarom van deze 180° draai is niet bekend of met argumenten vastgelegd.

Ad 4. Het valt op dat nergens een gemotiveerde onderbouwing van **het algemeen belang, het nut en de noodzaak** te vinden is waarom de circa 4700m² lege natuurgrond **bebouwd moet worden**. Is er soms hoge kantoorruimte-nood in Naarden of omliggende gemeenten? Uit onderzoek blijkt dat het tegendeel het geval is.

kantoorruimte 1-10-08 m2		leegstand per maart 2010	
leegstand			
138026	Hilversum	128326	
11266	Huizen	10199	
52345	Naarden	37997	
6997	Bussum	8130	
4558	Laren	4338	
196193	totaal	198990	

woonruimte 1-10-08	aantal	mrt-10		mrt-10		mrt-10		mrt-10		mrt-10	mrt-10
		Hilversum	Bussum	Laren	Huizen	Naarden	Blaricum				
woonhulp	618	645	335	314	180	175	316	360	200	180	168
appartement	355	414	142	190	24	22	82	105	34	47	13
bouwgrond	4	7	3	4	5	5	9	3	2	2	14
parkeergelegenheid	12	15	5	4				1	3		16
overig		1	1				1	1			
totaal		990	1062	486	512	209	202	418	470	238	223

(Bron Funda maart 2010) Oppervlakte Naarden land is 21.38km² en het aantal bedrijfsvestigingen in 2006 was 1.160

Ad 5. Het valt op dat in de begroting van bijvoorbeeld 2009 geen vermelding te vinden is van dit bestemmingsplan terwijl andere bestemmingsplannen die ook in 2010 spelen wel degelijk vermeld worden. In 2006 of eerder heeft de gemeente kennelijk al de eerste stappen voor deze bouwlocatie gezet. Het is curieus dat hiervan geen melding is gemaakt. Bovendien valt op dat onderzoeken en rapportages over dit bestemmingsplan soms al stammen uit 2005, 2007, 2008 en 2009. Het lijkt op "onder de pet houden" van de plannen.

Ad 6 t/m 11. Opvalt de omgekeerde argumentatie m.b.t. tot het motief. In de toelichting van het bestemmingsplan samengesteld door de Grontmij in opdracht van de gemeente doet men voorkomen alsof de provincie autonoom de rode contour heeft gewijzigd. Echter, dit is uitsluitend gebeurd op verzoek van de gemeente zelf. Het was een doelgerichte aanvraag om te kunnen bouwen op een locatie zonder bouwbestemming. Onderbouwing m.b.t. het algemeen belang, het nut en de noodzaak ontbreken.

In de wet staat dat gemeenten t.b.v. een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Ruimtelijke ordening is het verdelen van ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel worden belangen afgewogen, want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waarom een verandering van functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek.

Op de cursus 'Naarden Dichterbij', (voorjaar 2010) een initiatief van de gemeente Naarden samen met de Volksuniversiteit Naarden Bussum, kwam naar voren dat bij het maken van plannen altijd moet worden gekeken naar het Algemeen Belang. Dat belang is primair.

In plaats van een duidelijke reden vinden we bladzijden volgeschreven met algemeenheden over historie, natuur, mobiliteit, overheidsbeleid, gemeentelijk beleid etc. waarom het op te richten gebouw zo goed past in de omgeving in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap etc. etc. Maar hiermee wordt het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2005 volledig overschreeuwd. Dat bleek ook op de inloopavond van 20 april 2010. Niet een informatieavond over het bestemmingsplan maar een reclameavond voor het gebouw. Vragen over onder andere mogelijke belasting van de infrastructuur, mogelijke parkeeroverlast, verkeerstoename, veiligheid voor fietsers en wandelaars, verandering van ruimtelijke structuur door voortschrijdende verstening, verdwijnen van bomen en groen vooral ook voor burelen werden als lastig beschouwd. Van de kant van de toelichtende partijen kwamen geen inhoudelijke antwoorden, ook geen reactie zoals: dat laten we u nog weten.

Wat vooral ontbreekt, is een duidelijke visie voor de toekomst van het buitengebied rondom de Huizerstraatweg. Wat is het toekomstbeeld? Komen er op termijn meer kantoorgebouwen, appartementen of woningen? Bijvoorbeeld op de gronden van het tuincentrum als dat stopt met de exploitatie? Of als Givaudan, niet ondenkbeeldig, wordt gesloten? Komt er dan een geheel nieuw kantorenpark, industriepark, appartementencomplexen of een geheel nieuwe woonwijk? Wellicht ook op de gronden van kwekerij en landgoed Nieuw Valkeveen. Plannen zijn nu in ontwikkeling. Het precedent is nu al geschapen. Wat is nog de waarde van een bestemmingsplan als er bij elk nieuw 'particulier' initiatief aan geknabbeld kan worden? Stadsbestuur dient niet alleen te kijken naar afgebakende locatiemogelijkheden maar naar het bredere verband. Wat blijft er over van de geloofwaardigheid van de bestuurders?

Ad 11. Het is de hoogste tijd voor het ontwikkelen van een duidelijke **LANGETERMIJNVISIE**. (Waar blijft de structuurvisie die verplicht is in het kader van de vernieuwde Wro?) Waarbij, in het voorstadium met omwonenden/burgers in overleg wordt gegaan om dan pas plannen verder te ontwikkelen. Dat scheelt veel tijd en geld in het voorkomen van weerstand, protesten, acties etc. Meer dan ooit willen omwonenden/burgers mee kunnen denken over hun eigen woon- en leefomgeving. Terecht! Zij betalen immers fors voor hun woon- en leefomgeving. Het is anno 2010 niet meer van deze tijd dat gemeentebestuurders als regenten eenzijdig bepalen hoe die woon- en leefomgeving eruit moet zien. Dus eerst burgerparticipatie en dan als overheid –de volksvertegenwoordiging – een plan ontwikkelen. Nu gebeurt het andersom. Eerst komt er een vrijwel geheel uitgewerkt plan en daarna mogen omwonenden ook nog wat zienswijzen indienen. Zienswijzen die vaak niet meer gehonoreerd worden omdat dan het plan geheel weer op de schop moet.

Ons commentaar op details van redengeving. Door het gestelde in het ontwerp zijn wij genoodzaakt hier gedetailleerd op in te gaan.

Wijziging rode contour t.b.v. bebouwingsmogelijkheid

In de Toelichting op blz 13 lid 3.3. van het voorliggende bestemmingsplan valt het onderstaande citaat te lezen, gebaseerd op het Streekplan Noord-Holland Zuid 2003 en de Partiele herziening actualisering streekplan Noord-Holland Zuid november/december 2007:

...."Zoals in figuur 3.1 is te zien was het plangebied in eerste instantie net buiten de rode contour van het streekplan gelegen. De provincie heeft het streekplan echter herzien, waarbij het plan op verschillende ontwikkelingen is aangepast. Bij deze partiële herziening is de rode contour aangepast, waarmee een kleinschalige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In de herziening wordt de aanpassing als volgt door de provincie onderbouwd: 'Gezien de feitelijke situatie van een verhard, ongebruikt parkeerterrein en de kleinschaligheid van de voorziene ontwikkeling wordt de rode contour ter plaatse aangepast aan de realiteit en verlegd op de grens van het parkeerterrein'....

Het is evident dat de gemeente Naarden de provincie zelf verzocht heeft de rode contour aan te passen ten behoeve van het creëren van een nieuwe bouwlocatie in het buitengebied voor woningbouw of kantoor. (Streekplan Noord-Holland Zuid, Partiele herziening Actualisering Streekplannen, 19 november, 17 december 2007) De aanvraag hiervoor heeft plaatsgevonden vóór 5 december 2006. Kortom binnen één jaar na vaststelling van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2005. (Het bestemmingsplan Buitengebied is op 23 maart 2005 vastgesteld. Op 22 november 2006 heeft de RvS voor dit plan goedkeuring bevestigd minus 2 zaken die in dit verband niet van belang zijn)

Op blz 6 van het Streekplan zelf valt te lezen:

...." In de Evaluatienota Streekplan Noord-Holland Zuid worden ook nog enkele initiatieven van provincie, rijk, of gemeente signaleerd die om een **aanpassing van het streekplan op korte termijn vragen**:
☐ Het voor een aantal gevallen wijzigen van de ligging van de rode contouren.

Op blz 35 van het Streekplan zelf valt te lezen:

2.2.8. Rode contouren

2.2.8.1 Aanpassing van de ligging van de rode contouren.

e. **Naarden Oostzijde A1 / Huizerstraatweg.** Het plan voorziet in de bouw van enkele kantoren, indien mogelijk ook enkele woningen

De nieuwe Wro wet geeft aan dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het eigen ruimtelijke beleid zoals in het Streekplan – **kader op blz. 5** - valt te lezen:

“ De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in februari 2006 in de Tweede kamer aangenomen en op 17 oktober 2006 in de Eerste Kamer. De inwerkingtreding is voorzien in het eerste kwartaal van 2008 omdat de invoering van de wet aanpassingen van een groot aantal andere wetten noodzakelijk maakt. Dit wordt bij een afzonderlijke Invoeringswet Wro geregeld. De nieuwe wet heeft grote gevolgen voor de provinciale rol op ruimtelijke orderingsgebied. Het planologische toezicht van de provincie op de gemeenten gaat vervallen. Iedere bestuurslaag is straks zelf verantwoordelijk voor het eigen ruimtelijke beleid. De provincie krijgt een aantal nieuwe instrumenten, waaronder de *provinciale structuurvisie*. Deze visie wordt de opvolger van het streekplan. In tegenstelling tot het streekplan is de structuurvisie uitsluitend zelf-bindend: zij bindt dus uitsluitend het provinciale bestuur.

Kortom de gemeente heeft haar eigen verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke beleid. In feite heeft de gemeente in dit geval een intensieve bouwlobby gefaciliteerd zonder dat het algemeen belang, het nut en de noodzaak voor juist deze nieuw bedachte bouwlocatie gemotiveerd onderbouwd is.

Benoemen van de feiten

Uit de Toelichting lid 4. Planbeschrijving 4.1 Algemeen valt te lezen:

....” Omdat het plangebied al een tijd niet gebruikt werd en daardoor een rommelig aanzien kreeg is het idee opgevat om dit gebied te ontwikkelen. In eerste instantie was het idee om woningbouw in de vorm van appartementen te realiseren. Echter bleek uit het verrichtte akoestisch onderzoek dat als gevolg van wegverkeerslawaai van de naastgelegen A1, woningbouw op het terrein niet mogelijk is. Omdat een kantoor geen geluidgevoelige bestemming is, is ervoor gekozen om een kantoorvilla te realiseren.”...

Voor de duidelijkheid moeten alle feiten op tafel liggen.

1) Het is misleidend te suggereren dat er in eerste instantie geopteerd werd voor uitsluitend woningbouw in de vorm van appartementen. In 2005 was bij het toenmalige college bekend dat er geopteerd werd voor óf appartementen óf kantoren óf 3 woningen (zie onder kop Algemeen Ad 3 bijlage 5)

2) Het rapport van Oranjewoud (Bijlage 9) voor het akoestisch onderzoek geeft ook die keuze mogelijkheid aan voor óf appartementen, óf kantoorcomplex óf een 3tal huizen. In de inleiding van het rapport staat:

...” Het voorliggende rapport is opgesteld in opdracht van de Jan des Bouvrie Holding en maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek naar de plannen voor de ontwikkeling van het plangebied op het ‘voormalig parkeerterrein Quest’ te Naarden. Jan des Bouvrie Holding is voornemens om een appartementencomplex óf een kantoorcomplex, óf een 3-tal huizen te realiseren in het gebied dat wordt omsloten door Rijksweg 1, de Huizerstraatweg en de bestaande bebouwing. In onderhavige situatie is het akoestisch onderzoek alleen vereist ten behoeve van een appartementencomplex of een 3-tal huizen. Indien gekozen wordt voor de ontwikkeling van een kantoorcomplex is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.”...

Uit bovenstaande blijkt dat voor de ontwikkeling van een kantoorcomplex een akoestisch onderzoek niet nodig is. Het is evident dat het betreffende stukje natuurgrond als bouwlocatie moest worden ontwikkeld. Niet van belang was **wat** er op gebouwd zou worden.

3) De locatie heeft de bestemming Natuurgebied – Artikel 5 – van het vigerend bestemmingsplan Buitengebieden 2005. Voor de aanleg of verharden is een aanlegvergunning vereist. (lid F 1 sub d.) Twijfelachtig is of er ooit een vergunning is aangevraagd. In feite zou de gemeente ook moeten gaan handhaven indien er geen vergunning was voor het verharden van de grond op betreffende locatie. Strijdig gebruik. (Jurisprudentie 04-04-2009 /200802708/1) In Bijlage 10 is opgenomen een brief van 13 april 2005. Op een stuk grond (kadastraal 2164 Naarden) is in 2005 e en bod gedaan van € 200.000,00 (v.o.n) inclusief € 5000,00 advieskosten voor de kantine van Quest.)

Groen en water

Uit de Toelichting op blz 18

staat geschreven:

..” Op de zij- en achterzijde van het terrein wordt groen aangelegd. Hiermee wordt de ontwikkeling ingepast in de groene omgeving en wordt een **groene uitstraling** bewerkstelligd, die past bij een villakantoor.”...

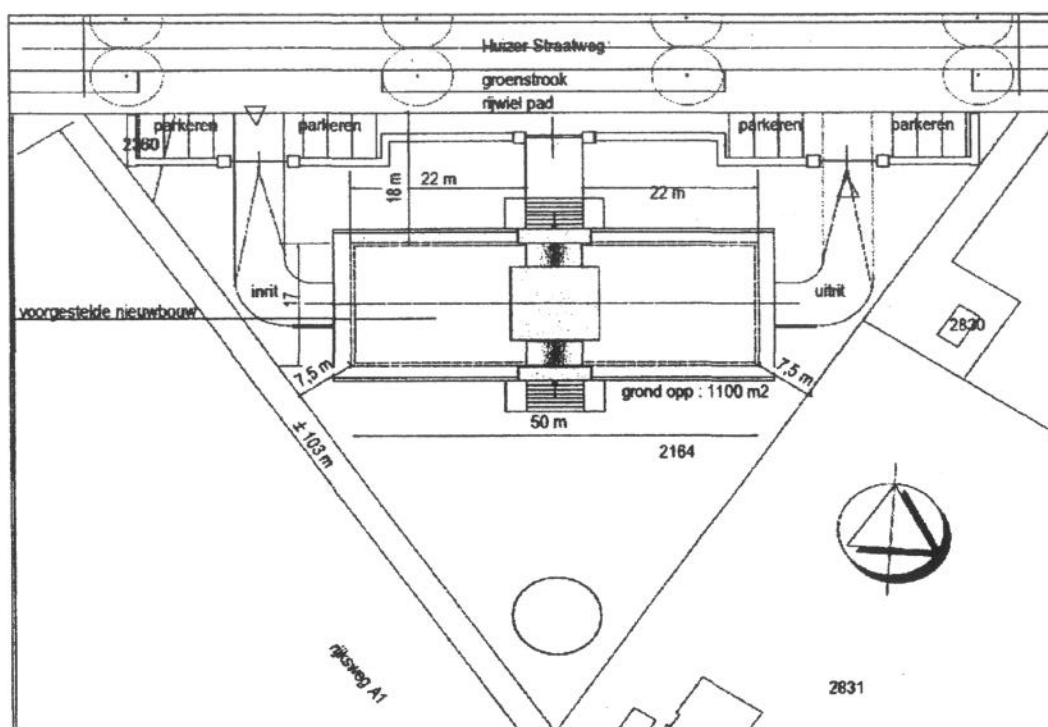
Over de **voorkant**, de Huizerstraatweg zijde, wordt niet gerept terwijl daar juist de groene uitstraling bepaald zou moeten worden. De reden van het achterwege laten van de voorkant is evident. Er komt namelijk aan de voorkant geen zichtbaar groen. Aan de straatzijde zullen het huidige groen, bomen en groenstrook **verdwijnen**. Daar voor in de plaats komen de 12 bovengrondse parkeerplekken aan de voorzijde, de 2 inritten tot parkeerkelder en de hoofdentree. De totale lengte waar groen en bomen plaats moeten maken voor versterking is grof geschat ± 107 meter. (breedte auto's + in- en uitstappen x 12 parkeerplaatsen + 2x inrit parkeergarage + hoofdingang. De totale lengte van de grond aan de voorzijde is ± 115 meter) De overburen zullen in de toekomst uitsluitend aankijken tegen geparkeerde auto's en een langwerpig blok, circa 55 meter breed x 10,50 meter hoog, van stenen en glas. Versterking zowel horizontaal als vertikaal. Industrieel i.p.v. beplanting. Wij zijn van mening dat er hier in de beeldvorming sprake is van misleiding over de zogenaamde **groene uitstraling**.



Bestaande situatie voorzijde locatie aan de Huizerstraatweg - ± 115 m frontbreedte



Nieuwe situatie voorzijde locatie aan de Huizerstraatweg – versterking m.b.t. parkeerplaatsen, inrit etc. ± 107 m lengte



Figuur 4.1 schetsontwerp kantoorvilla

Uit de Toelichting lid 4.2. Beeldkwaliteit

Het moet gezegd worden, de beeldvorming is geniaal. Zo valt te lezen in de toelichting op blz 20 bij 'Bestaande kwaliteiten':

...."De oase van rust die de locatie uitstraalt is een must voor een kantoorgebouw."....

Dat het gebouw straks slechts ± 22 meter af staat van de A1 en de 2^e etage in hoogte ongeveer gelijk gaat lopen aan de A1 met het langs flitsende verkeer is men voor het gemak even vergeten te vermelden.

Bereikbaarheid voor motorvoertuigen

Uit de Toelichting lid 2.3. Huidige inrichting, op blz 11 lid 3.2. Rijksbeleid

..." Doordat het plangebied aan de A1 en de Huizerstraatweg is gelegen, is deze goed bereikbaar en voldoet daarmee aan de opgave van bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking die zijn gesteld in de Nota Ruimte"....

Dit is alweer geen zuivere beeldvorming. Er wordt gesuggereerd dat de ontsluiting naar de A1 over de Huizerstraatweg een gemakkelijke verbinding is voor motorvoertuigen. Vanaf de locatie aan de Huizerstraatweg is geen sprake van een directe af- of oprit naar de (te verbreden) snelweg A1., die direct langs het terrein loopt.

Nergens wordt rekening gehouden met de reeds bestaande druk op de Huizerstraatweg en de Amersfoortsestraatweg in beide richtingen. Richting rotonde en richting de vesting. Er is nu al vaak sprake van congestie door toename van het forenzenverkeer uit Huizen, het verkeer voor de sportvelden en het verkeer voor de scholen en het Albert Heijn filiaal aan de Amersfoortsestraatweg. Tel daarbij op het sluipverkeer over de Amersfoortsestraatweg naar en door de vesting als de A1 verstopt zit. Als op termijn ook de borgronden bebouwd zijn is een

permanent verkeersinfarct niet ondenkbeeldig. Het getuigt van weinig respect voor omwonenden en Naardense burgers om deze problematiek volledig te negeren. Daarbij is er geen openbaar vervoer in de directe omgeving van de bouwlocatie.

Verkeerstoename

Uit Bijlage blz 9 lid 5 3.1.2 Invoergegevens CARII:

Voor de verkeerstoename gaat men uit van 230 extra verkeersbewegingen per dag. In het plan wordt dit getypeerd als een kleinschalige ontwikkeling. Als er echter, zoals steeds vaker voorkomt, een file staat op de hoek bij de Amersfoortsestraatweg/Huizerstraatweg en men uitgaat van een toename van 40 auto's vanuit de bouwlocatie is dat gemiddeld een extra file van 200 meter.

Parkeren

Uit de Toelichting lid 5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.9 Verkeer en parkeren

De geschetste situatie op blz. 27 m.b.t. de 50 à 60 werknemers met 21 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 12 parkeerplekken langs voet- en fietspad (totaal 33 parkeerplekken) is misleidend. In de Bijlage 5 blz. 10 gaat men uit van 75 voertuigen voor het gehele kantoor en 5% extra voor bezoekers. Waar die 78 voertuigen moeten parkeren is niet bekend. Op eigen terrein is dit niet mogelijk met het huidige plan. Dat wordt dus de groenstrook aan de Huizerstraatweg. Hoe gaat de gemeente dat handhaven? Men mag dan schrijven dat voldaan wordt aan de parkeernorm van de gemeente Naarden maar als op voorhand al valt te constateren dat het parkeren overlast gaat geven wordt hierbij willens en wetens de parkeersituatie veel voordeliger voorgesteld. Groei in de toekomst nog niet eens meegerekend. Een geheel foute voorstelling van zaken dus.

UIT HET JAARVERSLAG 2006

3.4 Verantwoording per programma

Programma 1 ruimtelijke ordening en wonen

Portefeuillehouder Dhr. F.P.M.J. van den Maagdenburg

Bestemmingsplannen.

In 2006 is verdere vooruitgang geboekt in het verminderen van het aantal

bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan stedelijk gebied is vastgesteld

Een eerste herziening van het bestemmingsplan Naarderbos en Buitengebied is in voorbereiding.

Het bestemmingsplan bedrijventerreinen is in voorontwerp gereed en zal naar verwachting in 2007 kunnen worden afgerond.

Als dit laatstgenoemde bestemmingsplan is vastgesteld dan beschikt de gemeente voor het gehele grondgebied weer over actuele bestemmingsplannen. De actualisatie heeft ruim 7 jaar in beslag genomen.

Project	Raad	GS	Kroon	Bijzonderheden
Bedrijventerreinen	2008			
Stedelijk Gebied	2006	2007		
Buitengebied	23-05-2005	08-11-2006 (gedeeltelijk)		
Buitengebied 1e herziening	2008			
Van Goghkwartier	30-09-2004	26-01-2005		
Naarderbos	26-02-2004	28-09-2004		
Bedrijfsterein Quest 2000	25-5-2000	22-09-2000		Plangebied Bedrijventerreinen
Naarden Vesting 1999	15-07-1999	23-01-1999		
Gooimeer I	20-08-1973	26-02-1974		Plangebied Bedrijventerreinen
Bedrijvenpark Gooimeer III	20-06-1988	16-01-1990		Plangebied Bedrijventerreinen
Industrieterrein 1972	19-8-1972	31-10-1972		Plangebied Bedrijventerreinen
Industrieterrein 1972, eerste herziening 1975	20-5-1975	06-04-1976		Plangebied Bedrijventerreinen

Woonwagenkamp

Dudok heeft, in zijn rol als opdrachtgever, opdracht verstrekt aan Arcadis om de werkzaamheden uit te voeren.

De gesprekken met de bewoners over de diverse vergoedingen (standplaatsvergoeding, verhuis- en herinrichtingskosten) zijn door Dudok eind 2006 nagenoeg afgerond.

Verder heeft het herinrichtingsplan veel aandacht gevestigd, waarbij ook het parkeerterrein op de Abri nadrukkelijk is betrokken.

Eind 2006 waren de eerste berekeningen voor bespreking gereed.

De gemeente participeert in de projectgroep Woonwagenwijk op het terrein van de ruimtelijke ordening alsmede op civiel technisch gebied.

De wijziging van het bestemmingsplan is in gang gezet. Het ontwerp is inmiddels ter visie gelegd

UIT BEGROTING 2009

Prestaties/hoeveelheden			
Omschrijving	2007 wrk	2008 bgr	2009 bgr
Totaal aantal bestemmingsplannen	6	6	6
Aantal bestemmingsplannen in ontwikkeling	3	3	2
Aantal bestemmingsplannen jonger dan 10 jaar	6	6	6
Aantal bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar	0	0	0
Aantal bouwvergunningen	262	240	300-350

UIT BEGROTING 2010

Prestaties/hoeveelheden			
Omschrijving	2008 wrk	2009 bgr	2010 bgr
Totaal aantal bestemmingsplannen	9	6	6
Aantal bestemmingsplannen jonger dan 10 jaar	9	6	10
Voorontwerpbestemmingsplannen	3	2	5
Ontwerpbestemmingsplannen	2	4	5
Vastgestelde bestemmingsplannen	2	2	5
Aantal beroep bestemmingsplannen	10	10	15
Aantal bouwvergunningen	310	300-350	250-300

Einde bijlage

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. 28		
clnr.	-1-731.212		
Ing.	21 MEI 2010		ok
	1203m	fc.	b en w
			raad
			X
			X

F

Aan de gemeenteraad van Naarden
Postbus 5000
1410 AA Naarden
Per E-mail: info@naarden.nl en per post



Hilversum, 19 mei 2010

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg, Naarden 2010

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met grote verbazing hebben wij kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Huizerstraatweg 2010 dat feitelijk één bouwplan is.

Wij zijn verbaasd dat Naarden met (landelijk) ruim 5.000.000 m2 leegstand aan kantoorruimte, waarvan in 't Gooi alleen al de geregistreerde leegstand tenminste 120.000 m2 omvat, toch nog doorgaat met het opofferen van de natuur voor kantoorbouw.

Daarnaast is eerder aan u als gemeenteraad toegezegd dat allereerst een visie op de buitengebieden vast te stellen is en pas daarna bestemmingsplannen of bouwplannen te (laten) ontwikkelen.

Ook daar wordt wederom van afgeweken.

Voorts onderschrijven wij de zienswijze zoals verwoord door de Stichting de Limiten en Valkeveen, alsmede de door bewoners uit de omgeving aangedragen zienswijzen.

Om deze drie redenen adviseren wij u dringend af te zien van het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan. Er zou ten aanzien van bouwontwikkelingen in het buitengebied een moratorium moeten worden ingesteld, totdat de visie buitengebied door u als raad is vastgesteld. En ook daarna lijkt het ons, zoals recentelijk door het kabinet betoogd, beter bestaande (lege) kantoren en bedrijfspanden aan te passen aan de eisen van vandaag in plaats van nieuwe kantoren te bouwen. Ook op het gebied van de bedrijfshuisvesting past het maatschappelijk verantwoord te ondernemen gericht op het behoud van de Gooise natuur.

Uw reactie tegemoet ziend,

Met vriendelijke groet,

Voorzitter

Cc B&W van Naarden

secretaris

ref. ROBM/WK/uit 100563

Naarden, 14 mei 2010.



ink102021

Burgemeester en Wethouders
gemeente Naarden.

Geachte heren,

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. 24		
clnr.	-1.7.31.212		
ing.	18 MEI 2010		(o.b.)
	WK		
	Robm	ic.	b en w
			raad

Na gereedkomen van de A1 in 1972, is dit plangebied door Quest ingericht als parkeerterrein voor haar personeel.

Na verloop van tijd hebben toen, in verband met het zeer beperkte uitzicht, een aantal aanrijdingen plaatsgevonden.

B.en W. Naarden hebben toen de directie van Quest opdracht gegeven, om nabij de fabriek een parkeerplaats aan te leggen.

Gezien het vorenstaande, is het voor de bewoners dan ook onbegrijpelijk, dat thans vergunning zou worden verleend voor de bouw van een Kantoorvilla op deze plaats. Het risico van aanrijdingen wordt zelfs vele malen groter, dan toen het plangebied alleen als parkeerterrein werd gebruikt.

Mocht het plan toch doorgaan, dan zullen uit veiligheidsoverwegingen, de volgende wijzigingen dienen te worden toegepast.

- 1^e De 12 parkeerplaatsen tegen het bestaande rijwielpad, verplaatsen naar de achterzijde van het kantoorgebouw.

2^e Hiertoe de in- en uitrit voor de parkeer-
kelder aanpassen, zodanig, dat de 12 par-
keerplaatsen achter het kantoor langs
deze weg bereikbaar zijn.

3^e De achter het kantoor geplande beplan-
ting, voor en naast het gebouw planten.

De genoemde 12 parkeerplaatsen en de in-
en uitrit, vormen op een afstand van $\pm$ 80 m.
een onverantwoord groot aantal probleem-
punten voor wielrijders en het overige ver-
keer op de Huizerstraatweg.

Wanneer de 12 plaatsen zijn bezet, hebben
de vertrekkende bezoekers geen enkel goed
uitzicht in beide richtingen.

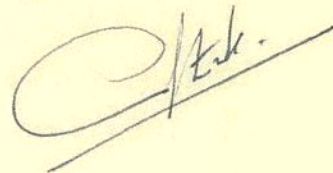
Bovendien, wanneer de parkeerplaatsen vol
zijn, zullen nieuwe bezoekers, achter de bo-
men voor de bestaande woningen n^o 14 C. 14 D
16. 16 A. 16 B. 16 C en 16 D. hun auto's parkeren.

Het uitrijden bij het verlaten van hun pand
wordt dan zeer risicovol, door het zeer
slechte uitzicht in beide richtingen.

hoogachtend,

Bijlagen:

K/ hr. W. Kikkert



Amsterdam, 19 mei 2010

Raad van de Gemeente Naarden

t.a.v. Ruimtelijke ordening
Postbus 5000
1410 AA NAARDEN

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van het voornemen van de Gemeente Naarden het bestemmingsplan Buitengebied aan te passen het volgende.

In deze brief geef ik u mijn zienswijze als belanghebbende op de voorstellen zoals gedaan in het concept bestemmingsplan Huizerstraatweg d.d. 24 maart 2010.

Wijziging van de bestemming:

De huidige bestemming van het gebied is "natuurgebied". Het gemak waarmee dit gebied van natuur gebied tot "bedrijfsgebied" is gewijzigd verbaast mij. Na de komst van de A1 is de bewoners van de Huizerstraatweg toegezegd dat er geen verdere aanpassingen in het bestemmingsplan zouden komen. Het woongenot van de bewoners van de Huizerstraatweg is al dermate verslechterd door de komst van de A1 en nu óók nog een groot kantoorpand tegenover de bewoners neer zetten is geen goed idee.

Voorts blijkt dat de aanpassing van het bestemmingsplan zo stil en heimelijk mogelijk is gedaan. Mij bekruipt het gevoel dat bewust de direct betrokkenen zo laat mogelijk zijn ingelicht om er voor te zorgen dat zij het plan dat hier ligt niet meer tegen kunnen houden. Ook het zeer beperkt laten circuleren van de uitnodiging voor de informatieavond draagt hieraan bij. Blijkbaar durft men niet met open vizier dit plan te presenteren.

Dat blijkt ook uit de aangevoerde argumenten die in het ontwerp bestemmingsplan staan. Geen enkele harde onderbouwing die de aanpassing van het bestemmingsplan ondersteunt. Het verrast mij dat de gemeente Naarden dit blijkbaar acceptabel vindt.

Onlangs heeft minister Huizinga een onderzoek gedaan naar de leegstand van kantoren. Geen onverantwoorde verspilling van de schaarse ruimte in ons land is de conclusie! Alleen nieuwe kantoren mogen worden gebouwd als is aangetoond dat er geen alternatieven binnen de bestaande voorraad zijn. Dit is conform de SER-ladder die nu al geldt bij de aanleg van bedrijventerreinen. Ik ga er van uit dat de gemeente Naarden zich aan dit beleid houdt. Graag zie ik dan ook de stukken waaruit blijkt dat de gemeente Naarden deze mogelijkheid heeft onderzocht. Tevens ontvang ik dan ook de stukken met de argumentatie waaruit blijkt dat deze alternatieven niet haalbaar bleken.

Per definitie is het al onlogisch om op deze plaats een kantoor te bouwen. Het bedrijventerrein Gooimeer Noord zou een logische locatie zijn. Ik stel voor het kantoor daar te bouwen.

Graag ontvang ik ook van u de Milieu Effect Rapportage (MER) zoals die ingediend zou moeten zijn bij het Ministerie van VROM. Is de commissie van de Mer om advies gevraagd? Is hieraan voldaan? Zo ja, dan ontvang ik graag van u de betreffende stukken.

In de neergaande conjunctuur is het kantoor bij voorbaat gedoemd lange tijd leeg te staan. Het is jammer voor de Jan des Bouvrie Holding dat men er al in heeft geïnvesteerd. Echter "ondernemen is risico lopen". Dat gaat op voor elke ondernemer en dus ook voor de onderneming van de heer Des Bouvrie. Verder is de blijkbaar zeer goede verstandhouding tussen de gemeente Naarden en de heer Des Bouvrie discutabel. Worden hier gunsten verleent aan één bewoner van Naarden terwijl de rest van de bewoners hieronder moeten lijden? Het zou de gemeente sieren alle schijn hiervan te mijden. Echter de ontwikkelingen, en zeker de manier waarop, geven aan dat hier "onder één hoedje" wordt gespeeld. Ook bij de toewijzing van het Arsenaal is dit bij bewoners van de gemeente Naarden opgevallen.

In het verleden is dispensatie verleend aan de toenmalige Chemische fabriek Naarden om te parkeren op het stuk natuur van het onderhavige bestemmingsplan. Dit vanwege te kleine capaciteit bij de fabriek zelf. Deze dispensatie is verleend onder de strikte voorwaarde dat het een tijdelijke bestemming was en weer ongedaan zou worden gemaakt en weer in oorspronkelijke staat zou worden teruggebracht. Ik verzoek u dan ook deze stukken weer boven water te krijgen door even te spitten in de gemeentearchieven.

Het terugbrengen in oorspronkelijke staat is door wisseling van eigenaar van de Chemische fabriek, thans Givaudan, in het slop geraakt. Echter ik maak alsnog aanspraak op deze eerder gemaakte afspraak met de gemeente Naarden. Dat nu geroepen wordt dat het parkeerterrein een rommelig aanzicht heeft (blz. 17 Bestemmingsplan H4) kan en mag niet de aanleiding zijn voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Dan wordt de zaak volledig omgedraaid. Ik vind het ook een taak van de gemeente Naarden dat zij toezicht houdt op deze afspraken. Dat dit niet is gebeurt betreurt ik ten zeerste.

Recentelijk (2008) zijn belendende delen van het plangebied nog omgezet van bouwgrond naar natuurgebied. Blijkbaar vindt ook de gemeente Naarden dat er behoefte is aan meer natuur in dit gebied. Daarom zou deze aanpassing van het bestemmingsplan ook niet te rijmen zijn met de voorgaande beslissingen. Het lijkt een zwalkend beleid te worden waarbij geen rekening wordt gehouden met de belangen van de directe omwonenden. De Gemeente Naarden heeft ook verantwoordelijkheden voor haar bewoners.

Waardevermindering huis:

Door het plaatsen van dit kantoorgebouw zal de waarde van ons perceel dalen. Het huis staat reeds geruime tijd in de verkoop (langer dan 2 jaar) en blijkt niet te verkopen. De redenen die aangegeven worden zijn: hoge verkeersdruk op de Huizerstraatweg en de directe ligging (met de daarbij gepaard gaande geluidsdruk) pal naast de A1. De komst van een kantoorgebouw met de daarbij komende verkeerstoename en parkeerproblematiek zal verkoopbaarheid van de woning zeker geen goed doen. De groene ligging, die met de komst van het kantoorbouw, komt te vervallen zal ernstige schade toebrengen aan het woongenot.

In ons specifieke geval staat de uitrit van het kantoorgebouw gepland recht tegenover onze inrit. Dit zal weer meer gevaarlijke situaties met zich meebrengen. Zeker gezien het feit dat deze uitrit (en onze inrit) zeer kort achter de bocht van de Huizerstraatweg gesitueerd is. Verder is het directe uitzicht van onze woning dan ook ingrijpend in negatieve zin gewijzigd. Voorts zullen wij last krijgen van invallend licht, en naar binnen schijnende koplampen als het kantoorgebouw er zou komen. Onze privacy zal ernstig worden geschaad door de inblik die het hoge kantoorgebouw met zich mee zou brengen.

Verhoging van de verkeersdruk:

Ingebruikname van het kantoor zal een verhoogde verkeersdruk van de Huizerstraatweg met zich mee brengen. De toch al drukke Huizerstraatweg, verbindingsweg tussen Huizen en Naarden, zal daardoor aanzienlijk drukker worden. Verder is het argument dat het kantoor aan de afrit van de A1 zou liggen klinkklare onzin. De ontsluiting van het kantoor zal verkeer opleveren door woonwijken en is derhalve ongewenst. De gecalculeerde cijfers voor de toename in verkeersbewegingen zoals gepresenteerd door de Jan des Bouvrie Holding zijn te laag. Het onderzoek is aangevraagd door de belanghebbende partij Jan de Bouvrie Holding. Hier is een belangenverstrengeling aanwezig waardoor deze uitkomsten niet betrouwbaar zijn. Alle onderzoeken zullen daarom opnieuw door een onafhankelijk onderzoeksbureau gedaan moeten worden.

Gevaarlijke verkeerssituatie:

De geplande in- en uitrit van het kantoor zullen gevaarlijke situaties teweeg brengen. Zeker de inritten van de huizen die recht tegenover die uitritten van het kantoorgebouw gesitueerd zijn. In het verleden toen het perceel de tijdelijke bestemming van parkeerterrein had, zijn er vele aanrijdingen geweest tussen automobilisten onderling maar ook, door het kruisen van het fietspad, met fietsers en bromfietzers. Één in- en uitgang naast het viaduct van de A1 zou een betere oplossing zijn.

Parkeerproblemen:

In het kantoorpand komen 75 mensen te werken. Het is ongeloofwaardig dat het merendeel van deze werknemers met het openbaar vervoer, of met de fiets of de brommer komen. Ik voorzie daarom parkeerproblemen. Parkeren moet uit het zicht van de ervoor liggende woningen gebeuren. En de gemeente Naarden zal er op moeten toezien dat er niet in de groenstrook of elders op de Huizerstraatweg geparkeerd gaat worden. Parkeren daarom onder het gebouw of achter het gebouw. Waarschijnlijk is het beter minder arbeidsplaatsen te calculeren. Zeker omdat het huidige voorstel van de bouwstijl niet gehandhaafd kan worden.

Verhoging van de luchtverontreiniging:

Door de komst van de A1 is de luchtkwaliteit al zeer sterk verslechterd. Nog meer verkeer zal de kwaliteit van de lucht nog verder doen verslechteren. Dat is een onwenselijke ontwikkeling voor de omwonenden. Door de verhoging van de verkeersdruk van de Huizerstraatweg zal deze verontreiniging nog verder toenemen.

Verhoging van de geluidsdruk:

De A1 levert nu al een enorme geluidsdruk op de Huizerstraatweg. Ook het verkeer op de Huizerstraatweg levert een grote geluidsdruk. Door de toenemende verkeersdruk zal ook de geluidsdruk toenemen voor de omliggende percelen. Waren er ook geen plannen voor de spitstroken van de A1? Deze zullen óók nog meer geluidsdruk met zich meenemen. De druk die dit kantoorpand met zich mee zal brengen is daarom niet gewenst.

Verder moet nog maar afgewacht worden wat voor effect de komst van dit gebouw zou hebben op het geluid dat de A1 voortbrengt. Door dit kantoor te plaatsen zou het heel goed mogelijk zijn dat het geluid van de A1 veel verder zal dragen waardoor het woongenot nog sterker zal achteruitgaan. Dit vereist een akoestisch onderzoek. Ik vraag de gemeente Naarden dit onderzoek te gelasten.

Horizonvervuiling:

De komst van het nieuwe kantoorpand van deze breedte en hoogte zullen een gigantische negatieve impact hebben op het uitzicht van de er tegenover liggende percelen. Zelfs een brede groenstrook zal het enorme pand niet kunnen verhullen. En helemaal in de winter wanneer de bomen kaal zijn zal het uitzicht enorm verslechteren. Verder kan, door de bouwhoogte van het perceel, er direct in mijn woning gekeken worden. Hierdoor wordt mijn privacy ernstig geschaad. Ik vind de hoogte van 9,5 meter en 11 meter te hoog. Voor twee verdiepingen volstaat een bouwhoogte max zeven meter. Hoger mag het gebouw dan ook niet worden in mijn ogen.

Het landelijke karakter dat nu dit gedeelte van de Huizerstraatweg bezit zal door dit kantoorgebouw teniet worden gedaan. De landschappelijke kwaliteiten van het plangebied wordt zeer veel geweld aangedaan door dit kantoorgebouw. Er wordt gesproken over een kantoorvilla. Echter de stijl van het te bouwen kantoorpand heeft niets te maken met een villa en past niet in de landelijke sfeer van het gebied.

Verder zal het gebouw ook verlicht gaan worden waardoor de natuurlijke omgeving hiervan een negatief effect zal ondervinden. Er wordt in het plan gesproken dat er 's-avonds geen licht zal branden. Dat lijkt mij ongeloofwaardig maar als die toezegging er is dan moet deze ook gehandhaafd worden door de gemeente Naarden.

Verder is de beschrijving van de bebouwing veel te ruim omschreven. Ik wil specifiek zien welk vlak bebouwd gaat worden. Dit dient zo ver mogelijk naar achteren te geschieden. Ik wil specifieke maten zien die de ligging, plaatsing en hoogte aanduiden.

Voor het kantoorgebouw zal er ook een brede hoge, wintervaste groenstrook met een minimale hoogte van de hoogte van het gebouw moeten staan. Zodat het kantoorgebouw aan het zicht wordt onttrokken. Er mag geen enkel ander gebouwtje geplaatst worden op het perceel. Ook het bouwen van het kantoorpand mag geen belasting opleveren voor de omwonenden.

De voorgestelde bouwstijl van het kantoorpand past op geen enkele manier in de aanwezige bouwstijlen in Naarden en specifiek op de Huizerstraatweg. Ook niet v.w.b. de gebruikte materialen. Ik zie eerder een bouwstijl uit de jaren 20 – 30 passen in deze omgeving. Niet een lelijke blokkendoos met spiegelende vlakken.

Het moge duidelijk zijn dat wij niet akkoord gaan met de wijziging van het bestemmingsplan. Ik hoop dat de gemeenteraad genoeg gezond verstand heeft om deze geplande wijziging niet door te laten gaan. Zeker gezien de historische feiten van het tijdelijke karakter van het parkeerterrein.

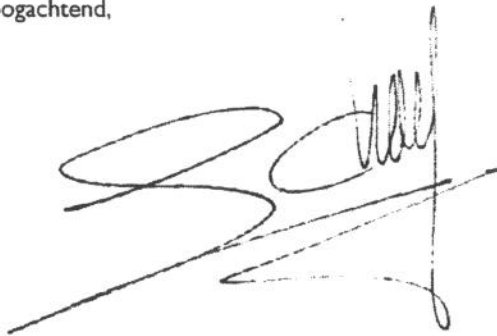
Tot slot:

Ik ga er van uit dat u de gevraagde informatie tijdig zal toesturen anders zal ik genoodzaakt zijn een beroep te doen op de WOB.

Vanzelfsprekend ben ik bereid de door mij gegeven zienswijze mondeling toe te lichten als er bij u daarover nog onduidelijkheden bestaan. Ik ga er van uit dat u mijn bezwaren serieus neemt. Door het "sluipende voortraject" heb ik het gevoel dat hier bewust de direct betrokkenen onwetend zijn gehouden. Hier heeft de gemeente Naarden wat goed te maken.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a vertical line.

Aan de Gemeenteraad van Naarden

Postbus 5000

1400 HA NAARDEN



GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. 28		
clnr.	-1-731.		
Ing.	21 MEI 2010		OK
Pasm		fc.	ben w
		raad	X



inkRA10066

Naarden, 19 mei 2010

Betreft: - zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Huizerstraatweg"
- nadere informatie i.v.m. ontwerpbestemmingsplan "Huizerstraatweg"

F

Geachte Gemeenteraad,

Door uw college van Burgemeester & wethouders is het ontwerpbestemmingsplan "Huizerstraatweg" ter inzage gelegd ter indiening van zienswijzen bij de gemeenteraad. Als groep van meest direct betrokken bewoners dienen wij de volgende zienswijzen en verzoeken om informatie in.

1. Het verbaast ons dat wij op deze wijze, door publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met deze ontwikkeling worden geconfronteerd. Het zou uw gemeente sieren om haar burgers voorafgaand aan de wens om een natuurgebied tot een kantoorlocatie te ontwikkelen te betrekken bij die mogelijke plannen en niet in één keer te confronteren met een totaal uitgewerkt plan. Wij voelen ons overvallen en beperkt in onze participatiemogelijkheden.
2. In 1.1 van de plantoelichting staat vermeld dat de gemeente voornemens is om het gebied te ontwikkelen tot een kantoorlocatie. Graag ontvangen wij informatie op welke wijze, op welk moment en waarom de gemeente tot dit voornemen is gekomen en verslagen van eventuele overleggen daar over.
3. Wij missen in de Inleiding (hoofdstuk 1) dat ten noorden van het plangebied ook de bestemming "Woondoeleinden" geldt en dat ten zuiden van het plangebied ook de bestemming "Natuurgebied" geldt. De ligging van het plangebied, ook in tot relatie tot andere natuurgebieden en bosgebied, is minder geïsoleerd dan lijkt door de omschrijving. Verder wordt het 'westen' en 'oosten' met elkaar verwisseld.
4. Na het tijdelijke gebruik als parkeerterrein door de voorganger van Givaudan zou het gebied teruggebracht worden in de oude staat als natuur waarbij het asfalt verwijderd zou moeten worden. Dit is ons als bewoners ook toegezegd door Quest (de voorganger van Givaudan) tijdens buurtbijeenkomsten toen zij ons informeerden over het opheffen van de (naar wij nu aannemen tijdelijk gedoogde) functie van "parkeren". Ook is dit door de gemeente mondeling gemeld aan bewoners. Er zijn naar wij aannemen destijds ook afspraken gemaakt in deze tussen Quest en de Gemeente. Wilt u ons informeren over de mondelinge en/of schriftelijke afspraken daar over destijds en de documenten daarover toezenden?

5. Naarden en natuur zijn haast synoniem, zeker ook door de ligging van het eerste natuurmonument van Nederland binnen Naarden, het Naardermeer. Uw gemeenteraad hecht aan natuur, dat blijkt uit meerdere besluiten van uw raad en het door u gevoerde beleid. Op 10 september 2008 heeft uw raad nog besloten diverse (vrijwel) direct aan het plangebied grenzende gronden met de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen in "Natuurgebied" (1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied). Ofschoon wij in de stukken (ook die van de herziening) niet hebben teruggelezen waarom deze herziening voor deze gronden plaatsvond (graag ontvangen wij die informatie alsnog), zal dat ongetwijfeld op goede gronden zijn gebeurd.
6. Gegeven de huidige bestemming van het plangebied is er een aansluiting vanuit het plangebied als natuur met de verder zuidelijk gelegen natuurgebieden, bosgebied en water. De eerder genoemde herziening van het Oostelijk daarvan gelegen perceel in 2008 versterkt dit, een andere ontwikkeling lag niet in de reden en was niet te verwachten. Het plangebied speelt een belangrijke rol als verbindende schakel (één van de zeer weinige, de A1 is een barrière) tussen Naarden ten westen van de A1 (groengebied, sportvelden, bebouwing) via het brede viaduct waar het op aansluit naar het gebied ten Oosten van de A1. En juist aan de zuidzijde van de Huizerstraatweg liggen daar de kansen, aangezien aan de noordzijde woonbebouwing en bedrijven aanwezig zijn. Ook verder oostwaarts is de zuidzijde van de Huizerstraatweg het 'groenst'. Het zou juist aanbeveling zijn om de functie die het viaduct vormt, één van de weinige verbindingen voor dieren, te versterken door bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het viaduct ook een stobbenwal te maken, aansluitend op het plangebied met de bestemming "Natuurgebied". Aan de Noord zijde van het viaduct is reeds een dergelijke stobbenwal juist met een soortgelijk doel aangelegd.
7. Wij willen nadere toelichting op en informatie over consistentie van beleid indien in 2005 het plangebied nog tot "Natuurgebied" wordt bestemd (aan naar wij nu begrijpen bouwplannen afgewezen), welke bestemming in 2008 nog versterkt wordt door nabijgelegen gronden ook de bestemming "Natuurgebied" te geven, en het initiatief om nu tot "Kantoren" te bestemmen.
8. Indien van de beantwoording onderdeel uitmaakt het motief dat het streekplan in 2007 is herzien waardoor het plangebied binnen de rode contour kwam te liggen het volgende: later, in 2008, zijn nabijgelegen, aansluitende gronden nog bestemd tot "Natuurgebied" en bij die herziening is dit plangebied niet meegenomen om de bestemming "Natuurgebied" te wijzigen, hetgeen anders logisch geweest zou zijn.
9. Tevens informatie op welke wijze die herziening van het streekplan ("de rode contour" naar wij begrijpen) op dit punt gegaan is. Is dit op verzoek van de gemeente gedaan, zo ja, dan graag inzage in het verzoek, de argumenten en de overige stukken daarvan. Indien dit spontaan door een ambtenaar van de provincie te Haarlem is gebeurd, hetgeen nauwelijks voor te stellen is, dan graag de naam van de betreffende ambtenaar of afdeling. Tevens de vraag waarom in deze fase de bewoners niet betrokken zijn geweest en op welke wijze zaken gepubliceerd zijn in het voortraject (planvorming) en natraject (bekendmaking)
10. Wij hechten er dus sterk aan dat het plangebied de bestemming "Natuurgebied" behoudt en ook dusdanig wordt ingericht. Op die wijze kan het een waardevol element zijn en een belangrijke functie vervullen.

11. Dit is ook in overeenstemming met het op pagina 19 gestelde ten aanzien van de door de welstandscommissie aangewezen kwalificatie van het plangebied als "bijzonder omdat deze in het bosgebied ligt". Ontwikkeling tot kantorenlocatie betekent dat er géén behoud van het bosachtige karakter plaatsvindt !
12. Voor ons geldt tevens dat wij thans uitkijken (of in onze onmiddellijke nabijheid hebben) op groen en gronden met de bestemming "Natuurgebied". Bij wijziging van deze bestemming in "Kantoren" betekent dit een zeer grote achteruitgang voor ons in zicht, privacyaantasting, lichthinder, inschijnende koplampen, geluid en karakteristiek van de omgeving. In het kader van belangenafweging lijkt het ons dat deze belangen van een hele groep eigenaren/bewoners niet hoeven te wijken voor het belang van de ontwikkeling van een kantoorvilla in een gebied wat nu tot "Natuurgebied" bestemd is. Terwijl er, zacht gezegd, betere opties voor uitbreiding van kantoor functies in de Gemeente Naarden voorhanden zijn. Hierop wordt later ingegaan.
13. Ofschoon ons gewezen is op een eventuele planschadeprocedure wijzen wij er op dat conform de vigerende wetgeving in elk geval 2 % (niet van de schade maar van de waarde van de woningen) voor eigen rekening blijft, hetgeen bij ruwe schatting voor ons tezamen al snel € 150.000,00 aan niet vergoede schade betekent !
14. Is er een planschaderisicoanalyse opgesteld ? Zo nee, waarom niet, want hoe kunt u dan tot een belangenafweging komen ? In dat geval dan vragen wij u deze alsnog te (laten) maken en ons die te verstrekken. Als de analyse al wel gemaakt is, dan ontvangen wij die graag.
15. Wij zijn het ook oneens met het feit dat op deze plek tot een kantorenontwikkeling zou moeten worden gekomen. In verband met de geluidsbelasting kan er niet gewoond worden (hetgeen ook strijdig is met de bestemming "Natuurgebied" !!), maar kantoren op deze plek is volstrekt onlogisch.
16. In Naarden en directe omgeving zijn voldoende kantoren die leeg staan en is voldoende kantoorruimte aanwezig. Ook voor de langere termijn is er geen onderzoek dat uitwijst dat er behoefte is aan kantoorruimte waarin niet voorzien zou kunnen worden. Indien zulk onderzoek er wel is ontvangen wij dat graag.
17. Tevens vragen wij om een onderzoek naar kantoorruimten, specifiek voor deze locatie. Is er al een kantoorbehoefte-onderzoek ? Of komt zodirect het kantoor leeg te staan en moet het snel en goedkoop gebouwd worden omdat het anders niet 'uit kan' ? Is er al een lijst van gegadigden ?
18. Het is zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid om te komen tot hergebruik van kantoren en niet om kantoorruimten er bij te gaan bouwen. En als er al gekomen wordt tot nieuwe kantorenlocaties dan dienen die goed ontsloten te zijn, zeker ook met openbaar vervoer. Openbaar vervoer is bij het plangebied geheel niet aanwezig en zoals bekend geen reële optie. De ontsluiting vanaf de snelweg is miserabel en leidt door woonwijken heen. En het is een illusie te veronderstellen dat het gros van de werknemers (en bezoekers) op de fiets komt ! Een dergelijke solitaire kantoor-ontwikkeling is strijdig met elk beleid en dient geen enkel doel. Wij willen graag uw reactie hierop.
19. De verkeersbelasting van de Huizerstraatweg (maar ook het wegennet rond en in de Vesting) neemt door de jaren heen steeds toe. Met name rond spijstijden is het een druk bereden verkeersschakel tussen Huizen en Naarden. De geluid belasting van onze woonhuizen zit op of tegen de toegestane limiet. Het voorgestelde plan geeft een extra belasting van 230 verkeersbewegingen per etmaal (ref. uw ontwerp bestemmingsplan), welke m.n. zullen

plaatsvinden tijdens spijstijden aan het begin- en eind van de werkdag. Wij vinden dit vanuit veiligheid (hoe komen wij nog veilig onze opritten op en af?) en geluidbelasting niet aanvaardbaar.

20. Parkeerfaciliteiten: in het voorgestelde plan is sprake van 21 parkeerplaatsen (in de kelder) voor 60 werkplekken. Daarbij 12 parkeerplaatsen voor bezoek en personeel op het maaiveld. Dit is de parkeernorm vanuit de Gemeente lezen wij, maar staat niet in de juiste verhouding. Er zullen veel meer auto's komen. Met de geciteerde CROW norm, die 230 verkeersbewegingen aangeeft voor een kantoor gebouw van deze omvang, voorzien wij dat er veel meer parkeerplaatsen in de praktijk benodigd zullen zijn. En waar moeten die parkeren? Dit zal dan aan de weg gebeuren, hetgeen niet acceptabel is (veiligheid, aanzien van dit deel van Naarden en ons woongenot). Er wordt een onoplosbaar probleem gecreëerd. Een vergelijkbare situatie dient zich voor verderop in de Huizerstraatweg ter hoogte van de Rugby club, waarbij (alleen op bepaalde sport momenten) handhaving van de parkeersituatie o.i.d. niet haalbaar blijkt.
21. Deze ontwikkeling van het plangebied tot kantorenlocatie is ook in strijd met de Structuurvisie Naarden 2003. In de structuurvisie wordt gesproken over 'logische uitbreidingen' en hier kan moeilijk gesproken worden van een 'logische uitbreiding'! In zoverre mist het plan voldoende motivering.
Dit versterkt punt 18 en de door ons gevraagde reactie hierop.
22. Bij de planbeschrijving (hoofdstuk 4) onder "Algemeen" wordt aangehaald dat het plangebied al een tijdje niet gebruikt werd en een rommelig aanzien kreeg. Allereerst verwijzen wij naar onze vragen en opmerkingen over de afspraken daar over. Maar, natuur kan een rommelige aanblik geven. En als 'natuur' 'netjes' moet zijn: waarom is er dan niet gehandhaafd? En hersteld zoals eerder betoogd? Eerst laten 'verrommelen' en er daarna onder deze argumentering een andere bestemming op leggen is een totaal verkeerde redenering.
23. In het zelfde gedeelte wordt beweerd dat het "idee opgevat (is) om dit gebied te ontwikkelen". In de allereerste zin van de toelichting staat dat de gemeente dit idee opgevat heeft. Is dit juist? En hoe dan, wanneer, waarom? Zie verder onder 2.

Uit het bovenstaande blijkt dat wij ten principale

- het geheel oneens zijn met de gevolgde procedure die bovendien geheel niet past in de wijze waarop een gemeente met haar bewoners zou moeten omgaan
- het ook inhoudelijk oneens zijn met de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan op de betreffende locatie.

Wij zijn van mening dat onze voorgaande 21 punten voldoende moeten zijn om niet tot bestemmingsplanwijziging over te gaan maar juist aansporing voor uw raad zijn om initiatieven te (laten) ontplooiën om de natuurfunctie van het plangebied en omgeving verder te ontwikkelen en te versterken.

Door het voorbereiden van een ontwerp bestemmingsplan herziening door de Gemeente, waarbij wij (tot onze verbazing) worden geconfronteerd met complete bouwschetsen, voelen wij ons geforceerd ook op dit niveau van bouwschetsen te reageren middels deze zienswijze. Anders lopen wij ook nog het mogelijke risico op dit vlak onze rechten te verspelen. In dit verband onderstaand onze reactie op het niveau van bouwschetsen en daarmee samenhangend gepresenteerde plannen..

24. Grote zorgen baart de ontsluitingen en de parkeer-insteekhavens. Deze geschetste situatie is regelrecht gevaarlijk, zeker met voor- en achteruitrijdend kruisend verkeer over het fietspad. Tijdens de informatieavond van 20 april 2010 is al toegezegd dat deze situatie veranderd zal worden. De Huizerstraatweg is een drukke weg, zowel wat betreft autoverkeer als het fietsverkeer. In het verleden (tijdens het gebruik als parkeerterrein) zijn er meerdere ernstige ongelukken gebeurd, waaronder voor zover ons bekend met dodelijke afloop en blijvende invaliditeit. Wij vragen u ons ook de informatie over die ongelukken te verstrekken.
25. Ten oosten van het plangebied kent de Huizerstraatweg een onoverzichtelijke bocht. Het is wenselijk om een ontsluiting van het beoogde kantoorterrein zover mogelijk van de bocht af te leggen en juist op een overzichtelijk punt te doen plaatsvinden. Die plek hebben wij gevonden door de ontsluiting direct na het viaduct (vanuit Naarden geredeneerd) te laten plaatsvinden, achter het transformatorhuisje langs. Deze oplossing kent slechts voordelen:
26. Naar beide zijden duidelijk beter zicht om het fietspad over te steken en de weg op/af te draaien met voldoende brede berm als opstelstrook.
27. De groenzone langs de Huizerstraatweg (beukenhaag, [laurier]struiken, bomen) kan volledig intact blijven.
28. Geen inschijnende koplampen richting onze woningen, minder geluidsoverlast van stoppend en optrekkend verkeer vlak voor onze woningen.
29. Ten aanzien van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan willen wij dat de diverse (inrichtings-) functies veel specifiek bestemd worden, thans is het één vlak met voor de bebouwing enige afstandsmaten.
30. Bij een kantoorgebouw van twee bouwlagen hoort een maximale bouwhoogte van 7 meter, hoger hoeft niet.
31. Een bouwvlak dient te worden opgenomen, zo ver mogelijk van de Huizerstraatweg af.
32. De huidige beukenhaag, (laurier-)struiken en bomen-strook aan de Huizerstraatweg dient uitdrukkelijk bestemd te worden tot 'hoogopgaand en dicht groen met wintergroene beplanting' en overeengekomen dient te worden dat er geen (onnodig) snoei- en kapwerk wordt verricht. De huidige opgaande hoogte (beukenhaag, laurier, bomen) dient behouden te blijven, op hoogte (o.a. 4 a 5 meter laurier hoogte) en de bomen behouden. Wij willen dat er kwalitatief beding met ons gesloten zal worden om dat te verzekeren.
33. De ontsluiting dient voorgeschreven en aangeduid te worden, achter het transformatorhuisje langs (naast het tracé van de A1). Dit geldt niet alleen voor auto's maar ook voor voetgangers.
34. Voor het overige plangebied dienen de parkeerplekken, achter in het plangebied, achter het bouwvlak, op de verbeelding aangeduid te worden, evenals de overige groene inrichting met aanduiding van wat voor groen (groen kan ook slechts een paar centimeter hoge graslaag zijn!).

35. Tevens geen toelating van bouwwerken (geen gebouwen zijnde) binnen het plangebied, zoals bijvoorbeeld lantarenpalen met hinderlijk schijnsel.
36. Verder maken wij ons zorgen over hinderlijke verlichting vanuit het gebouw naar buiten stralend c.q. op het gebouw schijnend. Wat voor beperkingen denkt de gemeente hieraan te leggen? Zeker in combinatie met de voorgestane lichte bouwtypen zal dit een effect hebben op ons woongebied.
37. Bijgebouwen zouden niet toegestaan mogen worden. En anders achter het hoofd bouwvlak en niet hoger dan de toegestane hoogte van dit hoofd bouwvlak.
38. Pagina 33 van de Toelichting spreekt over een afgesloten exploitatieovereenkomst. Om te kunnen toetsen of het plan economisch uitvoerbaar is willen wij graag deze overeenkomst in copie ontvangen.
39. De in de onderzoeken en de Toelichting opgenomen bouwstijl (tekeningen en omschrijving) sluit volstrekt niet aan bij datgene wat gangbaar is in dit deel van Naarden. Ook niet wat betreft materiaalkeuze. Een ander dient afgestemd te zijn op de omgeving hetgeen betekent een stijl met metselwerk, schuine en pannen belegde daken. De verschillende planologische beschrijvingen welke mede in uw toelichting worden genoemd geven hier ook alle aanleiding toe. De voorgestane stijl van kantoor bebouwing geeft het effect van een industrieterrein in een klassieke, laanachtige woonomgeving.
- Bij de recente herbestrating van de Huizerstraatweg is door de Gemeente een klinkerwegdek toegepast onder het argument dat dit ook in stijl is met de klassieke toerit naar de Vesting. Terwijl wij als bewoners de voorkeur hadden voor geluidsarm asfalt.

Wij verwachten dat wij de gevraagde informatie tijdig toegezonden krijgen (waarbij wij voor zover nodig een beroep bij deze doen op de WOB) en dat, indien onze zienswijzen tot onduidelijkheid zou leiden, wij deze mondeling kunnen toelichten.

Verder verwachten en hopen wij dat uw Gemeenteraad niet overgaat tot vaststelling van dit bestemmingsplan en dat de functieversterking van de bestemming "Natuurgebied" tot uiting zal komen en dat u zonodig tot handhaving van deze bestemming overgaat.

Wij willen bovendien aangeven dat onze woonomgeving omsloten is door de A1 (met jaarlijks toenemend verkeer, spitsstroken en geluidhinder), de Huizerstraatweg (met toenemend verkeer en geluidshinder) en het industrieterrein Givaudan. En dan komt nu dit plan.

Wie denkt er nu integraal over onze leefomgeving?

Dit mogen wij toch op zijn minst van de Gemeente Naarden verwachten.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 3

Beeldkwaliteitsplan

Notitie

Referentienummer

Datum

Kenmerk

30 juli 2009

274940

Betreft

Beeldkwaliteitsplan Huizerstraatweg, Naarden

1 Inleiding

Gemeente Naarden heeft in samenwerking met Jan des Bouvrie voornemens om ter plaatse van Huizerstraatweg 109 in Naarden een nieuw kantoorgebouw te realiseren. Grontmij is gevraagd om een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie op te stellen. Doel van een beeldkwaliteitsplan is bij nieuwe ontwikkelingen er voor zorg te dragen dat, vanuit de identiteit van het betreffende gebied, de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en/of versterkt worden. Dit houdt in dat bij nieuwe uitbreidingen van woningbouw, bedrijventerreinen of recreatiegebieden het verplicht is een plan op te stellen dat een goede inpassing in de bestaande situatie garandeert. In het beeldkwaliteitsplan dient daarom verantwoording te worden afgelegd ten aanzien van verschillende onderdelen, onder andere:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- aansluiting bij bebouwingskarakteristieken;
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt gekeken hoe de ruimtelijke kwaliteit van deze plek en zijn omgeving behouden kan blijven en waar mogelijk verbeterd kan worden. Om deze beoogde kwaliteiten te bereiken worden in de komende paragrafen uitgangspunten en eisen geformuleerd.

2 Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

De uitgangspunten die in 2004 zijn opgesteld in het beeldkwaliteitsplan voor de Vesting en de Sandtmannlaan in opdracht van de gemeente Naarden zijn ook richtinggevend voor het plangebied aan de Huizerstraatweg omdat zij de basis van behoud en verbetering van kwaliteit voorstellen:

- verandering moet leiden tot verbetering;
- behoud van de historisch waardevolle samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte;
- de beleving van hoofdlijnen is van belang en gebouwen dienen vooral het beeld te ondersteunen;
- de schaal en maat van gebouwen zijn in samenhang met de plaats in de structuur en de maat van de kavel;
- groen en de inrichting van de openbare ruimte zijn van een vergelijkbaar belang als de gebouwen;
- de kwaliteit van de historische gebouwen vormt het referentiepunt voor nieuwe architectuur.

De meer specifieke uitgangspunten voor de locatie die volgen in paragraaf 5, sluiten aan op de in 2004 geschreven welstandsnota van Naarden (Welstandsnota Naarden, dd 22 april 2004). Deze nota is de richtlijn voor dit document. Eisen en uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan wor-

den geformuleerd, komen overeen met de vastgestelde welstandseisen van de gemeente Naarden. In de welstandsnota zijn de volgende welstandscriteria opgenomen:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Bovenstaande punten zijn in de welstandsnota beschreven voor 15 gebieden binnen de gemeente Naarden. Het plangebied ligt in het bosgebied en zal gerealiseerd worden in het kader van vastgestelde welstandscriteria die opgesteld zijn voor dit gebied.

3 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van Huizerstraatweg nummer 109 in Naarden. Dit is ten oosten van de A1. Het terrein bestaat uit een voormalig parkeerterrein, welke is afgesloten met hekwerk. Het terrein is omsloten door bomen en bosschages. Achter het parkeerterrein (ten zuiden) bevindt zich een woonhuis met een paardenwei.

4 Programma

Op de locatie zal een nieuw kantoorgebouw gerealiseerd worden. Het ontwerp komt van het bureau van Jan des Bouvrie. De grondoppervlakte zal 850m² bedragen. Het gebouw kent een kelder met daarboven 2 verdiepingen en mogelijk een kap of uitsteeking van het dak. Het hoogste punt zal 10,5 meter zijn.

5 Beeldkwaliteit Huizerstraatweg 109

5.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

In het begin van de twintigste eeuw startte de dienstregeling van de Gooische stoomtram tussen Naarden en Huizen. Het tracé was onderdeel van een groter traject tussen Amsterdam en Hilversum. Het tracé tussen Naarden Huizen liep van station Naarden-Bussum naar Comeniuslaan - L.Hortensiuslaan - Thierensweg - Over de Tol - Huizerstraatweg - Naarderstraat naar het Huizerstation (ter hoogte van het huidige Prins Bernhardplein. De laatste rit tussen Naarden en Huizen werd gereden in 1958. Eerder was de tram in Amsterdam al vervangen door een busdienst. Op de plaats van het spoor tussen Naarden en Huizen werd een weg aangelegd.

Tegenwoordig herinnert het gebouw van de oude stoomtramremise aan de Middenweg in Amsterdam enkel nog aan de Gooische Stoomtram. Ook in Hilversum bestaat het stationsgebouw nog van de Gooische Stoomtram, nu van Connexxion, aan de oostzijde van het spoor in Hilversum. Op de Huizerstraatweg herinnert niets meer aan het vroegere tracé van de stoomtram. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers om naar Huizen of Naarden te komen.

Uitgangspunten:

- de historische betekenis van de Huizerstraatweg in acht nemen;
- alleen het besef van het verleden kan ons het heden doen verstaan.

5.2 Ordeningsprincipes

Naarden is een goed bewaard vestingstadje en vooral beroemd om zijn unieke stervorm. De vesting heeft zes bastions, een dubbele omwalling en dubbele grachtengordel. Als onderdeel van de Hollandse waterlinies bleef Naarden tot in 1926 onderdeel van de landsverdediging. Als middel voor de verdediging werd een strook rondom een vestingstad vrijgehouden van bebouwing en beplanting om de belegerende vijand effectief te kunnen bestoken. Deze schootsvelden, en de vesting, maken onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht. De schootsvelden zijn nu weilanden die een vrij uitzicht bieden op het oude vestingstadje. In tegenstelling tot het centrum zijn de vestingwerken dan ook ruim en groen.

Het plangebied ligt net buiten de vesting. Het kenmerkende stratenpatroon van het centrum binnen de vestingwerken, gekenmerkt door een strakke planmatige opzet met regelmatige afstand van elkaar, vinden we hier niet terug. In de loop der jaren is Naarden uitgebreid met verschillende buurten met eigen structuur. Zo vinden we villa's in het groen en her en der meer verdichte verbouwing. Het maakt van Naarden een afwisselende en geliefde woonplek.

Het plangebied wordt door de welstandscommissie aangewezen als bijzonder omdat deze in het bosgebied ligt. Bijzonder betekent dat extra inspanning gewenst is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit gebied betekent dat behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing.

In het bosgebied staat afwisselende villabebouwing en enkele ander gebouwen in lage dichtheid. De bebouwing is vrijstaand en ligt deels aan onverharde wegen. De Huizerstraatweg is een verharde weg en een belangrijke ontsluiting, onder andere voor bedrijventerrein Givaudan. De bebouwing langs de Huizerstraatweg is een schakeling van villa's. De bebouwing staat op grote beboste kavels op enige afstand van de weg en zijn gericht op de weg.

Uitgangspunten:

- het groene bosachtige karakter van het plangebied behouden en versterken;
- het kantoorgebouw ligt vrij op het kavel;
- de rooilijn ligt op ruime afstand van de Huizerstraatweg;
- de voorgevel is gericht naar de Huizerstraatweg;
- ontsluiting verloopt via de Huizerstraatweg;
- ruimte om het gebouw behouden, met name richting de A1;
- grote verhardingsoppervlakte van de tuin is ongewenst.

5.3 Bebouwingskarakteristieken

De villa's hebben met een gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met kap en hebben een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Ze zijn individueel en afwisselend. Het oppervlakte is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien.

Gevels zijn veelal representatief en hebben symmetrie. Kappen zijn veelal samengesteld. Aan-, op- en uitbouwen maken veelal onderdeel uit van het hoofdgebouw. De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking is zorgvuldig, sober tot zeer rijk.

Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerkverbanden. Gevels van hout of met houten delen komen veelvuldig voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn voornamelijk van hout. Het kleurgebruik van daken en gevels is voornamelijk in aardetinten. Kozijnen en ander houtwerk is geschilderd
(uit: *welstandsnota Naarden, april 2004*)

Uitgangspunten:

Massa

- het gebouw is individueel, afwisselend en gedifferentieerd ten opzichte van de overige bebouwing;
- het kantoorgebouw bestaat uit een opbouw van twee lagen en bij voorkeur een kap;
- de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale gevelopbouw in de omgeving;
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie;

- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en afwisselend;
- de detaillering varieert van sober tot rijk;
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerkverbanden;
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand.

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- Moderne glasvlakken zijn toegestaan zolang dit in evenwicht is met de traditionele materialen;
- materiaal- en kleurgebruik is bij voorkeur in harmonie met de belendingen;
- gevels zijn in principe van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen;
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet;
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout;
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren;
- gepleisterde gevels zijn licht van kleur.

(uit: *welstandsnota Naarden, april 2004*)

Buitenruimte

- het kantoorgebouw zal zichtbaar zijn vanaf de Huizerstraatweg; een aantal statige bomen in lijn met het groen van de weg kunnen aan de voorzijde geplaatst worden;
- groen met een bosachtig karakter aan de overige zijden omringen de kavel;
- verharding zoveel mogelijk minimaliseren;
- verharding afstemmen op de traditionele kleuren van de architectuur;
- daar waar verharding niet noodzakelijk is en geen bos aanwezig is, is gecultiveerd groen gewenst, passend bij de statige en strakke architectuur;
- straatmeubilair in sobere, onopvallende kleuren, aansluitend bij de statige en strakke architectuur;
- zitmeubilair maakt het gebruik van de buitenruimte toegankelijk.

5.4 Wijdere omgeving

Het plangebied ligt in het Goois Natuurreservaat. Het Goois Natuurreservaat bestaat uit een veertigtal natuurterreinen in de buitengebieden van de Noord-Hollandse gemeenten Naarden, Huizen, Bussum, Blaricum, Laren en Hilversum. Alle Gooise heidevelden en het overgrote deel van de bossen maken er deel van uit. Het Gooi vormt samen met de Utrechtse Heuvelrug in grootte het tweede aaneengesloten bos- en heidegebied van Nederland. Alleen de Veluwe is groter. De hele Heuvelrug strekt zich uit van het Gooimeer tot de Nederrijn.

Uitgangspunten:

- versterken van het groene karakter dat niet alleen ter plekke aanwezig is, maar ook in de wijdere omgeving.

5.5 Bestaande kwaliteiten

Het gebied rondom het plangebied heeft cultuur- en architectuurhistorische waarde. Daarnaast maken het vele groen en de bereikbaarheid de locatie uniek. De oase van rust die de locatie uitstraalt is een must voor een kantoorgebouw. De dynamiek vanuit de stad ligt echter binnen handbereik.

Uitgangspunten:

- het groene bosachtige karakter van het plangebied behouden en versterken;
- het rustige en statige karakter van het plangebied behouden en versterken;
- het afwisselende karakter van de architectuur in het plangebied behouden en versterken.