

Bestemmingsplan Apostolische kerk

Definitief

Gemeente Naarden

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 6 juli 2011

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Apostolische kerk
Subtitel :
Projectnummer : 292524
Referentienummer :
Revisie : 00
Datum : 6 juli 2011

Auteur(s) : F. Sinoo
E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
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

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie	9
2.1	Situering en begrenzing	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.3	Huidige inrichting	9
3	Beleidskader	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	14
3.6	Conclusie beleidskader.....	17
4	Planbeschrijving	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Wonen.....	19
4.3	Groen en water	20
4.4	Verkeer en parkeren	20
5	Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Water.....	21
5.3	Bodem.....	22
5.4	Natuur	22
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
5.6	Externe veiligheid.....	23
5.7	Geluid	23
5.8	Luchtkwaliteit.....	24
5.9	Verkeer en parkeren	25
5.10	Conclusie	25
6	Juridische planbeschrijving	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Planvorm	27
6.3	Planregels	27
6.4	Handhaafbaarheid	28
7	Economische uitvoerbaarheid.....	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	31
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

8.1	Vooroverleg.....	33
8.2	Procedure.....	33

Bijlage 1: Verbeelding Apostolische kerk

Bijlage 2: Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

Bijlage 3: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

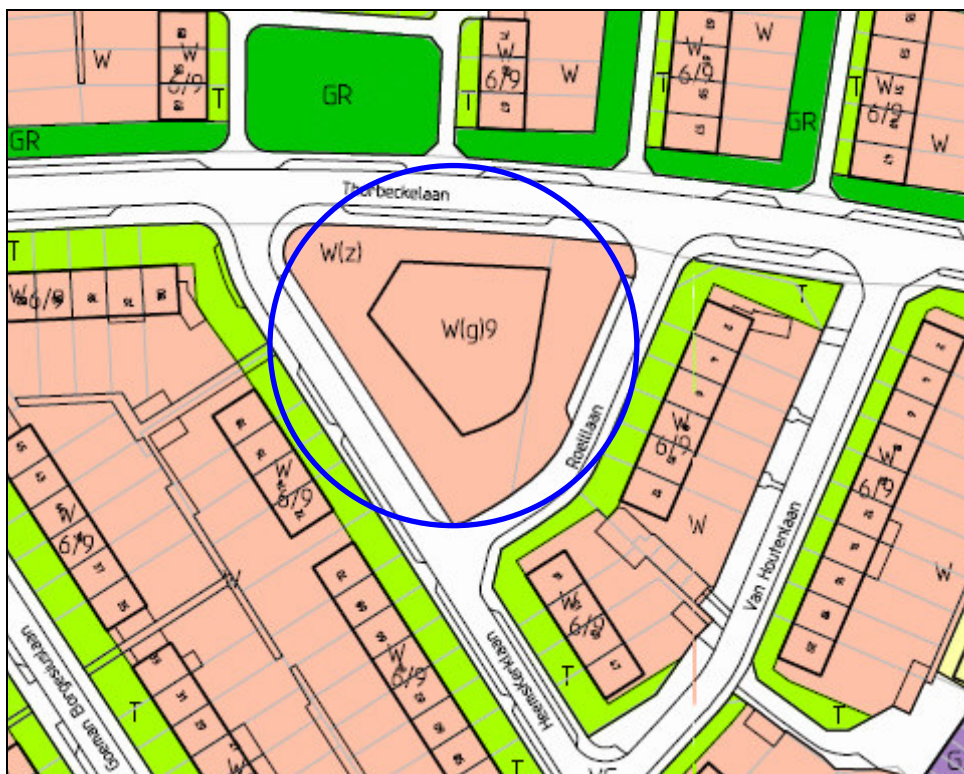
1.1 Aanleiding en doelstelling

De locatie Apostolische kerk is momenteel een onbebouwd grasveld. De kerk is niet meer op de locatie gevestigd, waardoor een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het gebied. Gezien de ligging van de locatie in een woongebied heeft de gemeente Naarden er voor gekozen om aan de locatie een woonfunctie te geven.

In 2006 heeft de gemeenteraad van Naarden het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' vastgesteld, waarin de locatie van de voormalige Apostolische kerk bestemd is voor woningbouw. De huidige woningbouwplannen voor (licht) dementerenden van de gemeente passen wat betreft gebruik echter niet binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. In het voorliggend bestemmingsplan wordt daarom een nieuw juridisch kader voor de locatie Apostolische kerk gevormd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Stedelijk gebied'. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Woondoeleinden', waarbij de nadere aanwijzing 'gestapeld' is aangegeven. Deze nader aanwijzing betekent dat op deze locatie woningen gestapeld mogen worden gebouwd. Verder is een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 9 meter aangegeven. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.1 Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

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 beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied ligt in de wijk Ministerpark. Dit ligt tussen de spoorlijn aan de oostkant en de gemeentegrens met Hilversum en het natuurgebied Naardermeer aan de westkant. Het plangebied ligt aan de Thorbeckelaan, ten zuiden van de spoorlijn Naarden-Bussum – Weesp. De andere zijden van dit driehoekige terrein grenzen aan de Heemskerklaan en de korte Roëlllaan. In figuur 2.1 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. De locatie ligt in bebouwd gebied en wordt aan alle zijden omgeven door openbare ruimte.



Figuur 2.1 Begrenzing plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Naarden is uit militair-strategische overwegingen ontstaan op de rand van het zandgebied. Daarbij is de plaats zo gekozen, dat de belangrijke (en enige) verbinding over land naar de steden Amsterdam en Haarlem door de Vesting heen liep. Aan de noord- en westzijde van de Vesting lagen water en vrijwel ondoorgankelijke moerasgebieden, die een natuurlijke barrière vormden voor vijanden.

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.

2.3 Huidige inrichting

Omgeving

De ruime bocht van de spoorlijn is overgenomen in de Thorbeckelaan. Een andere belangrijke lijn binnen de wijk Ministerpark is de Cort van der Lindenlaan, de belangrijkste doorgaande weg door de wijk. Beide wegen maken een scherpe hoek met elkaar waardoor een onregelmatig stratenpatroon is ontstaan. De driehoekige vorm van de locatie Apostolische Kerk is daarvan onder meer het gevolg.

De kerk lag als bouwvolume vrijstaand in het groen, te midden van opgaande beplanting. De hogere opgaande beplanting op de locatie bevindt zich langs de west- en zuidzijde. Langs de Thorbeckelaan is de beplanting op de locatie lager en minder waardevol. Langs de Thorbeckelaan staat openbare laanbeplanting die deel uitmaakt van de stadsstructuur van Naarden. Deze beplanting wordt aangemerkt als waardevol. Dat geldt ook voor de solitaire boom aan de overzijde van de Roëllaan. Behoudens de te behouden Lidiodendron (Tulpenboom) worden de bomen op de locatie zelf niet als waardevol aangemerkt.

Bebouwing

Het Ministerpark is een wijk met rijwoningen en enkele blokken met gestapelde woningen in een structuur met straten en hoven. De bebouwing bestaat grotendeels uit eengezinswoningen van twee lagen met kap en een tuin voor en achter.

Karakteristiek voor de Thorbeckelaan is de open verkaveling aan de spoorzijde en de blokverkaveling aan de buurtzijde. Groene hoven en woonpaden met tuinen bepalen het beeld aan de buitenzijde. De binnenzijde wordt begeleid door rijenwoningen en een enkele kopgevel. De locatie Apostolische Kerk vorm daarin een bijzondere plek: te klein voor een bouwblok en te groot voor een hof. Het is typisch een plek voor een afwijkende bouwvorm, zoals destijds ook het kerkgebouw was.

Infrastructuur en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Thorbeckelaan, waarvandaan de Cort v/d Lindelaan kan worden bereikt. Vanaf de Cort v/d Lindelaan bereikt men de Koningin Wilhelminalaan. Vanaf de Koningin Wilhelminalaan wordt het gebied ontsloten op de rijksweg, richting de A1. Ook voor fietsers en voetgangers is het plangebied te bereiken via de Thorbeckelaan.

Parkeren in de wijk gebeurt langs de openbare weg en incidenteel in parkeerkoffers.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte¹. 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. 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.

Bij deze vier thema's horen onder andere het oplossen van ruimtelijke knelpunten, het leefbaar maken en houden van stad en land, met een economische vitaliteit. Tevens wordt aandacht besteed aan het behouden en versterken van natuurlijk, landschappelijk en cultureel erfgoed en het voorkomen van rampen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Daarbij gaat het erom aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen te voldoen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

Over de beschikbaarheid van ruimte wordt in de Nota uiteengezet dat het voor de korte termijn nodig is voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. Gesteld wordt dat een deel van de ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen in het bestaande bebouwd gebied kan worden geacommodeerd en dat een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang blijft.

Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. 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 struc-

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

tuurvisie 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 Mobiliteit

De Nota Mobiliteit² 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'

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw³ 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 waterkwantiteit 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. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect water met betrekking tot het plangebied.

Conclusie rijksbeleid

De woningbouw die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet aan de uitgangspunten van het benutten van de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied. Het voorliggende bestemmingsplan pas binnen het ruimtelijk beleid op rijksniveau.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie⁴ 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 structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners.

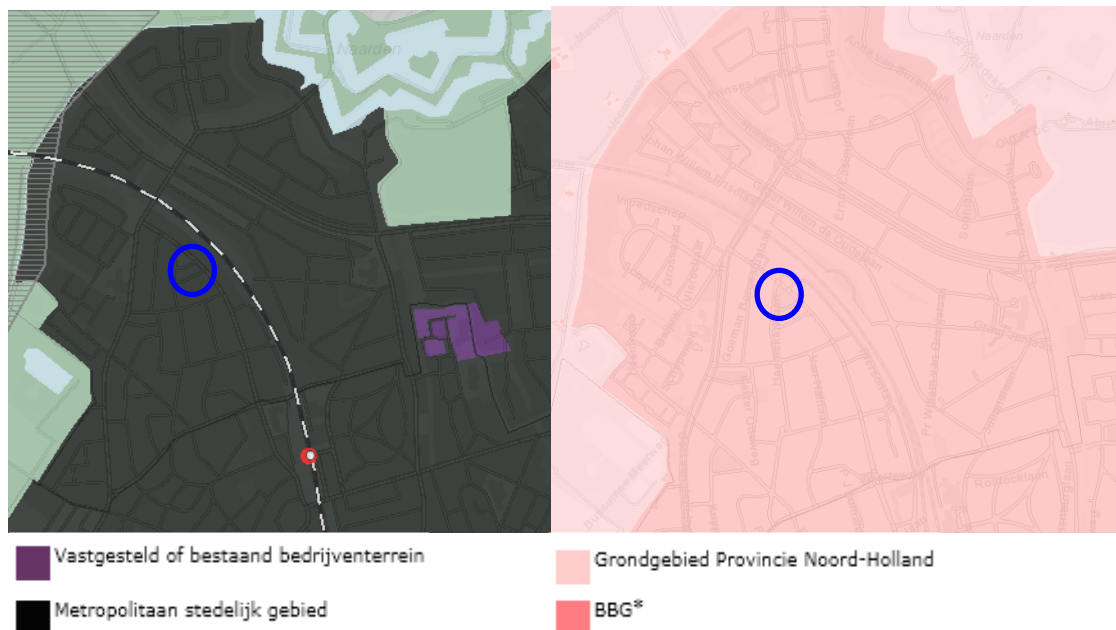
2 Nota Mobiliteit, Ministerie van verkeer en waterstaat en ministerie van VROM, 2005

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

4 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Provinciale Staten, 21 juni 2010

stige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals dat op de kaart behorend bij de structuurvisie is aangegeven. In figuur 3.2 is de ligging van het plangebied op deze kaart weergegeven. In de Provinciale verordening structuurvisie is het beleid uit de structuurvisie in regels gevat.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Verordening

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de gestelde uitgangspunten in de structuurvisie Noord-Holland 2040.

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

Het provinciaal waterplan⁵ beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders treffen vooral waterschappen en gemeenten maatregelen om de burgers te beschermen tegen wateroverlast en watertekort en om de waterkwaliteit te verbeteren. De belangrijkste thema's zijn veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater en de rol van de provincie. 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.

Conclusie provinciaal beleid

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, passen binnen de beleidsdoelstellingen op provinciaal niveau.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie 2007-2020

In de Regionale Woonvisie⁶ van de negen⁷ Gooi- en Vechtgemeenten wordt uiteen gezet dat in de regio sprake is van een krappe woningmarkt: de dynamiek op de woningmarkt is gering. Door de beperkte nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren wordt er relatief weinig verhuisd.

5 Provinciaal Waterplan 2010-2015 "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, Provinciale Staten, 16 november 2009

6 Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi- en Vechtstreek 2007-2020, januari 2008

7 Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren

Zowel de doorstroming binnen de woningvoorraad als de instroom van starters op de woningmarkt is gering. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. Verder wordt uiteengezet dat toekomstige ontwikkeling van de huishoudens vergrijzing en ontgroening laat zien. Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen die zorg behoeven, maar ook betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen. In de woonvisie wordt beschreven dat mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn wel aanwezig zijn, maar dat mogelijkheden op lange termijn beperkt zijn. Daarom is extra inspanning en inventiviteit nodig om meer woningen te bouwen.

In de regionale woonvisie worden de volgende 4 kernambities gesteld:

1. Een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn.
2. Meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben.
3. Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.
4. De Gooi- en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er worden drie strategieën beschreven die de regio in gaat zetten om de ambities te verwezenlijken:

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt met name tegemoet gekomen aan de kernambitie om meer beweging en meer keuze op de woningmarkt te realiseren, omdat het bestemmingsplan is gericht op het realiseren van woningen voor dementerende ouderen. Dit bestemmingsplan past binnen het beleid zoals neergelegd in de Regionale Woonvisie 2007-2020.

Regiokaart 2015 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht'⁸ 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.

Over de functie wonen wordt uiteengezet dat het accent steeds meer zal komen te liggen op het beter benutten van de beschikbare stedelijke ruimte. Op de Regiokaart is aangegeven dat binnen Naarden een taakstelling voor woningbouw bestaat.

Conclusie regionaal beleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

3.5 Gemeentelijk beleid

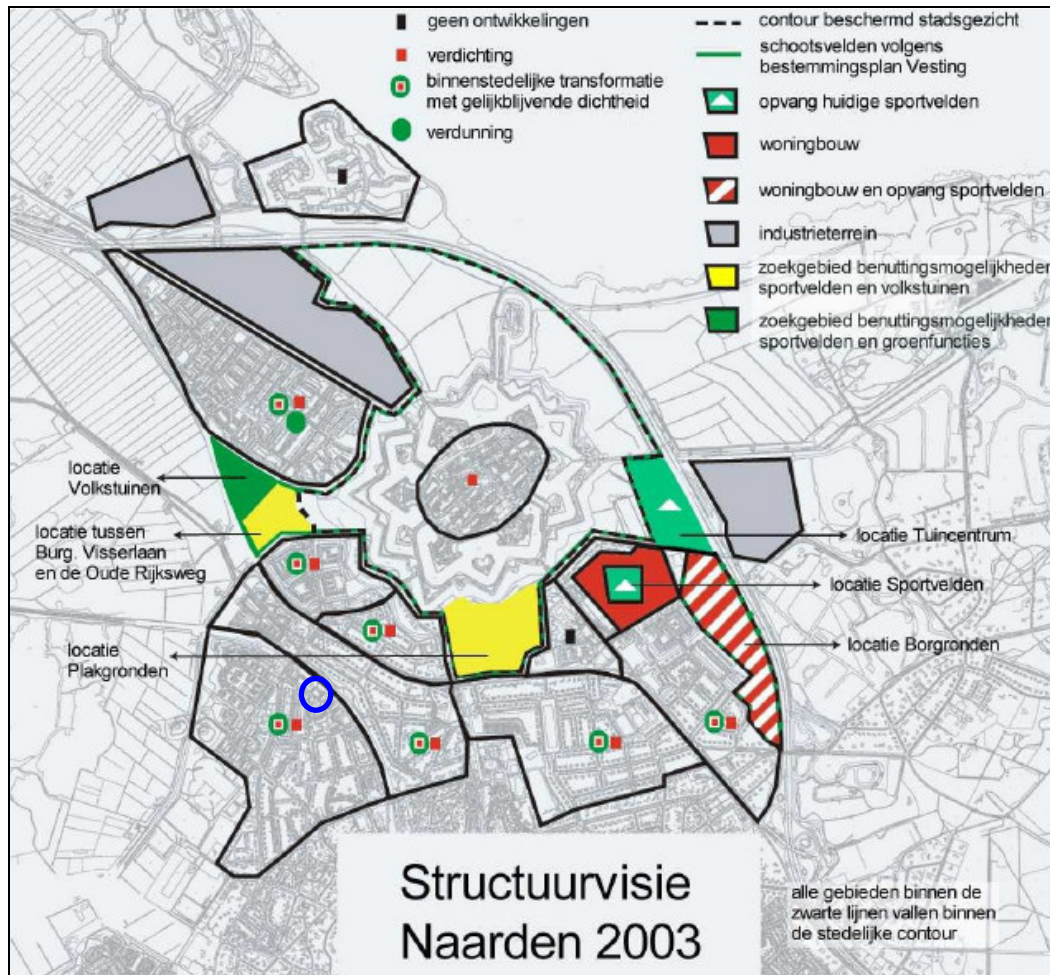
Structuurvisie Naarden 2003

De Structuurvisie Naarden⁹ 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.

⁸ Regiokaart 2015 Gooi en Vecht, "Van nature sterk", gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Naarden, Muiden, Weesp, Wijdemeren, 2005

⁹ Structuurvisie Naarden 2003, "Ruimtelijke ontwikkeling van Naarden in de periode tot 2020", gemeente Naarden, mei 2003.

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. In figuur 3.3 is de ligging van het plangebied op de kaart, behorend bij de structuurvisie, weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen de stedelijke contour is gelegen.



Figuur 3.2 Kaart structuurvisie Naarden 2003

Lokale woonvisie Naarden 2008-2020

In de lokale woonvisie Naarden 2008-2020¹⁰ wordt de grondslag gelegd voor alle bouwlocaties binnen de gemeente. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regionale woonvisie.

In de woonvisie van Naarden worden verschillende beleidsambities uitgewerkt. Eén van deze ambities is dat 'er alles aan gedaan moet worden om de nieuwbouwplannen die er zijn ook daadwerkelijk te realiseren en deze nieuwbouwplannen qua aantal zo optimaal mogelijk in te vullen'. Dit is van belang omdat de druk op de woningmarkt in Naarden zeer hoog is, zowel door vraag vanuit Naarden zelf als vanuit de regio en daarbuiten. Het realiseren van de nieuwbouwplannen is noodzakelijk om de druk enigszins te verzachten en vooral ook om woningzoekenden uit Naarden zelf een kans te geven.

In de woonvisie wordt uiteengezet dat het aantal locaties en het aantal woningen dat op deze locaties gebouwd kan worden beperkt is. Zeker in verhouding tot de grote vraag naar woningen in Naarden nu en in de toekomst. Daarnaast is er een grote vraag naar woningen in de gehele regio Gooi- en Vechtstreek. In de woonvisie wordt daarom gesteld dat gestreefd moet worden

¹⁰ Lokale Woonvisie Gemeente Naarden 2008-2020, gemeente Naarden, februari 2009

naar maximale woningbouwaantallen zonder in te leveren op de ambities ten aanzien van doelgroepen en kwaliteit.

In de lokale woonvisie wordt een aantal nieuwbouwlocaties beschreven en geanalyseerd. Van de vijf nieuwbouwlocaties die worden genoemd zijn er drie waarvan de invulling nog niet vastligt. De twee locaties waarvan de invulling wel al vastligt, zijn de locatie Bekkersschool en de locatie Apostolische kerk.

In de Lokale woonvisie wordt uiteen gezet dat Naarden een gemeente wil zijn en blijven met een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dat betekent dat de gemeente veel waarde hecht aan het vergroten van de kansen op de woningmarkt van verschillende doelgroepen die zowel lokaal als regionaal in de knel zitten, waaronder ouderen. Bij nieuwbouw streeft de gemeente ernaar dat levensloopbestendig wordt gebouwd, in ieder geval op de locaties die in principe geschikt zijn voor ouderen.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de ambities en doelstellingen uit de woonvisie om de nieuwbouwplannen daadwerkelijk te realiseren en hiermee de woningdruk voor wonen met zorg combineren (ouderen) te verzachten.

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.

De wijk Ministerpark, waarin het onderhavige plangebied is gelegen, wordt in de nota beschreven als een naoorlogse uitbreidingswijk in een structuur met straten en hoven. Met name bij de hoven is openbaar groen opgenomen in de vorm van gazons en speelvoorzieningen.

In de nota wordt uiteengezet dat het gebied zich kenmerkt door herhaling van de woning als basiseenheid

met een zorgvuldige en fijne architectonische uitwerking. Gesteld wordt dat de bebouwing geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. De verwachting is dat er in de komende jaren aanvragen zullen komen voor aan- en uitbouwen en dakkapellen. Deze moeten worden ingepast in de op herhaling gebaseerde architectuur van de woningen. Het welstandsbeleid is gericht op beheer en behoud. Voor Ministerpark geldt een regulier welstandsniveau, dat is gericht op het bewaren van de sobere opzet, herhaling van woningen, zorgvuldige detaillering en eenvoudige opbouw.

Groenstructuurplan van augustus 2009

Het Groenstructuurplan van augustus 2009¹² van de gemeente Naarden heeft betrekking op het groen binnen de komgrenzen van de gemeente. Het plan licht het belang van groen vast voor de toekomst en geeft voor de periode 2008 - 2023 richting aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente Naarden. In het Groenstructuurplan van augustus 2009 wordt onderscheid gemaakt tussen de drie niveaus stadsstructuur, wijkstructuur en overig groen.

Over het ministerpark wordt uiteengezet dat de groene wijkstructuur uit enkele grote groenvakken bestaat in de wijk met een verzorgde uitstraling. Daarnaast heeft het groen langst het spoor een belangrijke afschermende functie voor de wijk en is de laanbomenstructuur in gras of beplanting duidelijk aanwezig. De Thorbeckelaan vormt een route door de wijk die wordt begeleidt met jonge laanbomen met beplanting aan de kopse kanten van de straat. Het zuidelijk deel van de wijk kent veel privé-groen met hoge hagen.

¹¹ Welstandsnota Naarden, Gemeente Naarden, april 2004

¹² Groenstructuurplan Gemeente Naarden, Gemeente Naarden, augustus 2009

In het Groenstructuurplan van augustus 2009 wordt uiteengezet dat, om het karakter van de gemeente ook in de toekomst te behouden, de groenstructuur een belangrijke rol heeft. De groenstructuren zijn, naast de stedenbouwkundige opzet, de dragers van de sfeer en het karakter van de gemeente.

In het in 2005 door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen is opgenomen dat de bestaande groenvoorzieningen zoveel mogelijk worden gehandhaafd, dan wel hergebruikt. Er zal worden gestreefd naar het zoveel mogelijk toepassen van volwassen bomen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de doelstellingen zoals neergelegd in de Structuurvisie Naarden 2003 en de Lokale woonvisie Naarden 2008-2020. Geconcludeerd moet worden dat het past binnen het beleid op gemeentelijk niveau.

3.6 Conclusie beleidskader

De woningbouwontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de beleidskaders op de verschillende bestuursniveaus.

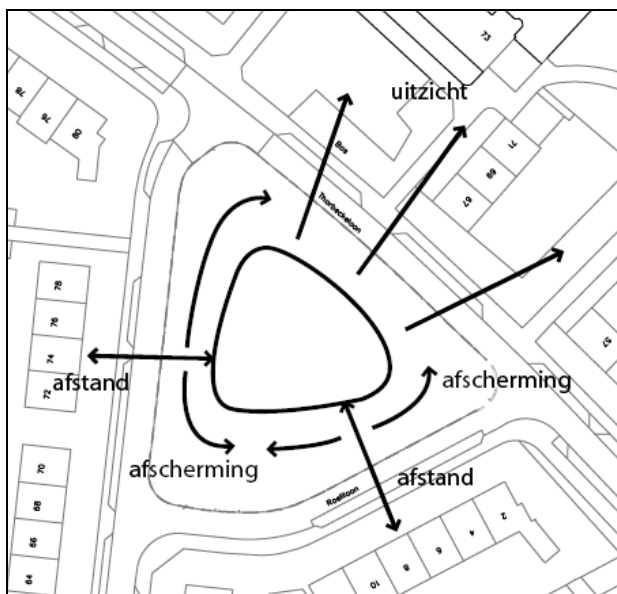
4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Sinds de Apostolische kerk niet meer op de locatie aanwezig is, is de locatie onbebouwd en heeft het geen specifieke functie. Omdat het gebied binnen een woonwijk is gelegen is er voor gekozen om de locatie in te vullen met woningbouw. In dit hoofdstuk worden het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbaar gebied beschreven.

4.2 Wonen

De driehoekige vorm van de locatie en de groene overgang naar de bestaande bebouwing bieden de mogelijkheid van een bijzondere oplossing voor woningbouw. Vanwege deze kenmerken ligt gestapelde bebouwing meer voor de hand dan grondgebonden woningen. Een vrijstaand bouwvolume kan beter reageren op de specifieke vorm van het terrein, terwijl het bestaande groen als een soort gemeenschappelijke tuin voor de bewoners kan worden ingevoegd. Zo vormt de opgaande beplanting een blijvend transparant scherm tussen de bestaande grondgebonden woningen en de nieuwe appartementen. In figuur 4.1 is deze inrichting globaal weergegeven.



Figuur 4.1 Globale inrichting plangebied

In het plangebied worden in totaal 24 appartementen voor dementerende ouderen gerealiseerd. De bebouwing wordt maximaal 3 bouwlagen hoog. De hoofdentree van het appartementengebouw wordt aan de Thorbeckelaan gevormd. In figuur 4.2 wordt het bouwplan weergegeven.



Figuur 4.2 Inrichting plangebied

De groepering van nieuwe bouwvolumes sluit aan op de richtingen van de aanwezige woonblokken langs de Roëlllaan en de Heemskerklaan. De hoofdentree wordt aan de Thorbeckelaan gerealiseerd. Rond het appartementengebouw ontstaat een afgesloten tuin t.b.v. de bewonersgroep.

4.3 Groen en water

De groene kwaliteit van het openbaar gebied wordt zoveel mogelijk behouden. De medio mei 2011 bestaande bomen worden gehandhaafd en worden ingepast in de tuin, waardoor het zicht vanuit en op de appartementen aantrekkelijk is. Verder wordt de tuin ingericht met onderbegroeiing, wat ook als ruimtelijke afscherming dient. De openbare ruimte rond de locatie verandert nauwelijks.

In de nabije omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf is geen water aanwezig. Het dichtstbijzijnde water ligt langs de spoorweg, ten noorden van het plangebied.

4.4 Verkeer en parkeren

Bij de inpassing van nieuwbouw wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande ontsluitingen en toegangsmogelijkheden tot het plangebied. Hoewel de Thorbeckelaan onder een 30km/uur regime valt heeft deze ontsluiting door haar lange en flauwe kromming een doorgaand karakter. De locatie wordt ontsloten via de Thorbeckelaan.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van de parkeernormen van de CROW. Hierbij wordt voor zorgwoningen een parkeernorm van 0,3 tot 0,5 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dit betekent dat bij de beoogde ontwikkeling van 24 woningen 8 tot 12 parkeerplaatsen zijn benodigd. Langs de bestaande straten worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Hiernaast zijn in het plangebied in de huidige situatie 4 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is in figuur 4.2 weergegeven.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn daarom onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, dan wel wenselijk, zijn.

5.2 Water

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan water, in en met de omgeving' goedgekeurd. Het waterbeheerplan gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Daarnaast komen de maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap. Bestemmingsplannen worden getoetst aan de doelen die zijn opgenomen in het Waterbeheerplan.

Onderzoek bouwplan

Voor het bouwplan ter plaatse van de voormalige Apostolische kerk is een onderzoek¹³ gedaan naar de geohydrologische situatie van het terrein. Het onderzoek is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Bodemopbouw

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw vrij homogeen is. De bodem bestaat tot de verkende diepte uit matig grof zand. Slechts op één locatie, in het uiterste noorden is een veenlaag van circa 1 meter dik aangetroffen.

Het slechts op één plek aantreffen van de veenlaag impliceert dat er geen 'wel' kan zijn ontstaan door het uitgraven van de kelder van de voormalige kerk. Uit de boringen blijkt dat op die locatie geen of alleen zeer lokaal een slecht doorlatende laag aanwezig was.

De oorzaak van de wateroverlast in de kerk is zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de fluctuatie van de grondwaterstand in combinatie met een lekke constructie. Uit de metingen blijkt dat het grondwater 's winters boven NAP kan reiken. Het maaiveld op de locatie varieert van 0,24 m tot 1,14 m. Daarmee kan 's winters de grondwaterstand hoger komen te liggen dan de vloer van de kelder. Het grondwater lekte daardoor langzaam naar binnen.

Grondwaterstanden

De grondwaterstand op 11 en 12 oktober 2010 was gemiddeld NAP -0,44 m. De grondwaterstand bevond zich afhankelijk van de maaiveldhoogte 1 tot 1,5 meter beneden maaiveld. De grondwaterstand in Naarden fluctueert in het seizoen. In de winter is de grondwaterstand hoger en in de zomer is de grondwaterstand lager. De 'natte en droge jaren' zorgen daarnaast voor verschillen tussen de jaren. Dit beeld is kenmerkend voor infiltratiegebieden waarin de grondwaterstand afhankelijk is van de hoeveelheid regen en zon.

¹³ Geohydrologisch onderzoek terrein van de voormalige Apostolische kerk te Naarden, ref.nr.: 13/99100685\AsR Grontmij, november 2010, Houten.

Duurzaam bouwen

Bij de realisatie van het bouwplan zullen geen uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout worden gebruikt.

5.3 Bodem

In het verkennend bodemonderzoek¹⁴ zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond voor PAK evenals lichte verontreinigingen aan cadmium en de EOX-index.

De streefwaarde overschrijdingen komen veelvuldig in Nederland voor en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. Nader onderzoek naar de EOX-index is niet nodig aangezien het aangetroffen gehalte lager is dan de zogenaamde triggerwaarde. Geconcludeerd wordt dat de aangetroffen verontreinigingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.4 Natuur

Het plangebied bestaat geheel uit (voormalig) bebouwd gebied. Ook de directe omgeving bestaat uit bebouwd gebied. Doordat het gebied intensief voor bewoning wordt gebruikt, is al sprake van enige mate van verstoring van de aanwezige natuurwaarden in het gebied door geluid en beweging. De aanwezige natuurwaarden zijn daarom gewend aan een hogere mate van activiteit. Bovendien komen natuurwaarden in kernen vaak juist voor naast menselijke activiteiten (vleermuizen in spouwmuren, diverse vogelsoorten onder de dakpannen, muurvegetaties of merels in een tuin); het is daarom niet per definitie zo dat alle natuurwaarden aangetast of verstoord worden door menselijk handelen.

Beschermde gebieden

In de omgeving van Naarden is een aantal beschermde natuurgebieden aanwezig, te weten:

- Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied het Naardermeer;
- Natuurbeschermingsgebieden Naardermeent en het Gooimeer.

Voor de verbetering van de natuurlijke waarden van het Naardermeer wordt een "ecolint" gerealiseerd door middel van de aanleg van stapstenen tussen het Naardermeer en de Gooimeerkust.

De werkzaamheden ter plaatse van de ontwikkelingslocaties hebben geen negatief effect op de beschermde natuurgebieden of het Ecolint.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie*Cultuurhistorie*

Het plangebied herbergt een geen rijksmonumenten.

Niet in het plangebied gelegen, maar van grote invloed op het plangebied, is de Vesting Naarden. Dit is een door vestingwallen en een dubbele gracht omgeven centrum, dat door het Rijk is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De huidige binnenstad is na de verwoesting van de oude kern tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten gebouwd op de overgang van zandgrond naar veen. De vestingwerken met hun dubbele gracht zijn in tegenstelling tot het centrum ruim en groen. De Vesting was onderdeel van de Hollandse Waterlinie. Het bouwverbod rondom de Vesting heeft ertoe geleid, dat een deel van de oude schootsvelden nog steeds onbebouwd is. Deze maken deel uit van het beschermde stadsgezicht.

In het plangebied komen geen provinciale monumenten voor. In 2005 is de gemeentelijke monumentenlijst herzien en vastgesteld.

Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader

¹⁴ Thorbeckeweg 74 te Naarden, Milieutechniek ZVS Eemnes B.V., maart 2005

van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland regio Gooi- en Vechtstreek (provincie Noord-Holland, 2000) laat zien dat het plangebied niet is gesitueerd in een structuur of complex met een archeologische betekenis.

Conclusie

Door het ontbreken van een archeologische verwachtingswaarde, is het niet noodzakelijk een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat eventuele nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

5.6 Externe veiligheid

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied dienen te worden getoetst aan het aspect externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren voor de directe omgeving (zowel binnen als buiten de inrichting c.q. bedrijfsperceel) bij een ongeval tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De basisbescherming die de individuele burger verdient, is vastgelegd in een norm voor het plaatsgebonden risico. Dit risico is een individuele overlijdenskans door de aanwezigheid van een risicobron. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is voor woningen en kwetsbare objecten gesteld op een norm van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. De Risicoatlas Spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, AVV, 2001) laat zien dat de 10^{-6} -contour zich op minder dan 10 meter bevindt van de as van het spoor. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de contour en voldoet daarmee aan deze norm.

Naast het plaatsgebonden risico speelt er een bestuurlijk vraagstuk, waarbij maatregelen moeten worden overwogen die de kans beperken op een ramp die zoveel slachtoffers eist dat er sprake is van maatschappelijke ontwrichting. Hiervoor wordt beschouwd hoe groot de kans is dat een groot aantal mensen bij een ongeval wordt betrokken. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare in relatie tot het risico op een ongeval. Dit zogeheten groepsrisico (GR) wordt vergeleken met een oriëntatiewaarde. Omdat het plangebied zich binnen de invloedzone van het spoor bevindt, moet het GR worden bepaald en verantwoord. Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde verantwoordingsdocument GR en de bijbehorende bijlagen¹⁵. Uit de verantwoordingsrapportage blijkt dat de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet leidt tot een toename van het groepsrisico in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingslocatie betreft een zeer klein aantal mensen (ca 4 ‰) van het totaal aantal mensen in het invloedsgebied. Wel zal, in verband met de beperkte zelfredzaamheid van de bewoners, bekeken moeten worden of het door toepassen van afsluitbare ventilatie mogelijk is om de bewoners gedurende een langere tijd in het pand zelf te laten schuilen. Dit is een relatief eenvoudige en goedkope maatregel die de gevolgen kan reduceren van een ongeval waarbij een gifwolk vrijkomt.

5.7 Geluid

Weg- en railverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg of spoor, dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

15 Verantwoording groepsrisico / externe veiligheid bestemmingsplan Apostolische kerk Naarden, gemeente Naarden, februari 2011.

Het onderhavige plangebied ligt binnen de wettelijke zone van binnen de geluidszone van de Cort van der Lindenlaan en van de spoorlijn Weesp – Bussum (traject 372). Een akoestisch onderzoek¹⁶ is uitgevoerd, waarin de gevelbelasting op de toekomstige woningen als gevolg van de Cort van der Lindenlaan en de spoorlijn Weesp-Bussum is berekend. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Wegverkeerslawaaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Cort van der Lindenlaan niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 37 dB.

Railverkeerslawaaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaai van het traject 372 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt 63 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet.

In situaties waar (nieuw) te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het railverkeerslawaaai kan gedacht worden aan verbetering van het spoor en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het spoor brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. In voorliggende situatie zijn reeds schermen langs het spoor geplaatst.

Gelet op het voorgaande is een hogere grenswaarde vastgesteld voor de te bouwen woning van 63 dB ten gevolge van railverkeerslawaaai van het nabijgelegen traject 372. Tegelijk met de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwerpbesluiting hogere waarden ter inzage gelegd, waarmee ontheffing van de Wet geluidhinder is verleend.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

¹⁶ Huisvesting dementerende ouderen te Naarden - akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai, 22 maart 2011, Alcedo

Omdat het in dit bestemmingsplan gaat om maximaal 24 nieuw te bouwen woningen is een onderzoek naar luchtkwaliteit, gezien het bovenstaande niet nodig.

5.9 Verkeer en parkeren

Bij de inpassing van nieuwbouw wordt uitgegaan van de bestaande ontsluitingen en toegangsmogelijkheden tot het terrein. De entree van het plangebied bevindt zich aan de Thorbeckelaan.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van de parkeernormen van de CROW van 0,3 tot 0,5 parkeerplaatsen per zorgwoning. Dit betekent dat bij de beoogde ontwikkeling van 24 woningen 8 tot 12 parkeerplaatsen zijn benodigd. Langs de bestaande straten worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

5.10 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten behoeve van milieu- en omgevingsaspecten.

6 Juridische planbeschrijving

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 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bevat eindbestemmingen. Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming laat rechtstreeks het gebruik toe. Bouwen is mogelijk nadat een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze omgevingsvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen 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 bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel 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

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen 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;
- c. (eventueel) ontheffing van de bouwregels;
- d. (eventueel) specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) ontheffing van de gebruiksregels.

Artikel 3: Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- zorgwoningen;
- tuinen en erven;

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd, binnen het bouwvlak.

Artikel 4: Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven. Op deze gronden mogen erfafscheidingen, vrijstaande bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5: Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden,
- parkeren,
- groen,
- water;
- ondergrondse afvalcontainers.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 6: 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.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk om, middels een omgevingsvergunning, af te wijken van bepalingen inzake hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken en het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes.

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen over geringe wijzigingen in de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Apostolische kerk' 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 plan-

gebied. 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.

In dit geval worden de volledige kosten van het project gedragen door de Woningstichting Naarden. De gemeente heeft hiertoe een exploitatieovereenkomst met de Woningstichting gesloten. Omdat het verhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Provincie Noord-Holland;
- Waternet.

In bijlage 2 bij deze toelichting zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie.

8.2 Procedure

Nadat alle overlegreacties zijn verwerkt, heeft het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende 6 weken, van 22 april tot 3 juni 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. De zienswijzen zijn vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Er is één zienswijze ingediend. In bijlage 3 bij deze toelichting is de zienswijze samengevat in de nota van zienswijzen en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is hier in aangegeven of de zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

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 bestuursrecht-spraak Raad van State.

Bijlage 1

Verbeelding Apostolische kerk

Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

M Maatschappelijk

T Tuin

V Verkeer

Aanduidingen

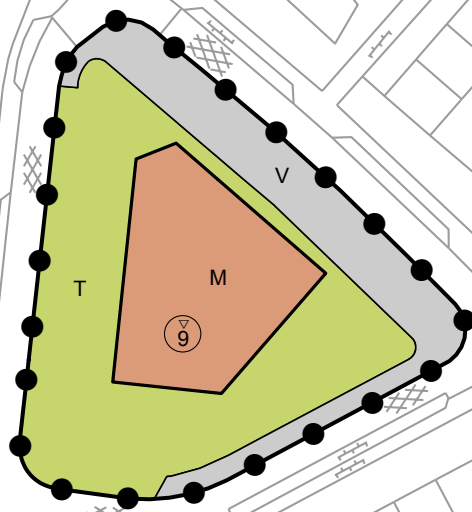
bouwvlak

maatvoeringsvlak

maximale bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN



Bestemmingsplan Apostolische kerk

IDN NL.IMRO.0425.BP2010N002006.on01

Opdrachtgever: gemeente Naarden
Projectnummer: 252924

Status: ontwerp
Datum: 25-05-2011
Schaal: 1:1.000
Tek: JM Gec: FS

Bijlage 2

Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

Nota artikel 3.1.1. Bro

Bestemmingsplan 'Apostolische kerk'

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de ontvangen reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven en aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

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

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de navolgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA, Haarlem
2. VROM- inspectie, Ministerie I&M Postbus 16191, 2500 BD, Den Haag
3. Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ, Amsterdam

De instantie genoemd onder 1 heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de instanties 2 en 3 zijn de ontvangen reacties hieronder samengevat en beantwoord in de volgorde van de reactie. De desbetreffende brieven zijn in de bijlage I 'Artikel 3.1.1–reacties' 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 3.1.1-BRO REACTIE
2.	VROM-inspectie, ministerie van Infrastructuur en Milieu	1. Op basis van de informatie uit de toelichting kan het groepsrisico (GR) als gevolg van de spoorzone onvoldoende worden beoordeeld. Het verantwoordingsdocument waarin het groepsrisico wordt bepaald en verantwoord mist. Verzoek om dit bij het ontwerpplan toe te voegen. 2. Verzoek om het rapport van het akoestisch onderzoek bij het ontwerpplan te voegen. Indien het nodig is een hogere waarde voor het woongebouw vast te stellen, dient u erop te letten dat het besluit tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage ligt. 1. Het verantwoordingsdocument is bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt hier naar verwezen. 2. Het rapport van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gevoegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt hiernaar verwezen en worden de belangrijkste conclusies gegeven. De ontwerpbeschikking van het besluit tot ontheffing van de Wet geluidhinder ligt tegelijk met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage.
3.	Waternet	1. Verzoek om in paragraaf 5.2 'Water' het nieuwe waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in met de omgeving' te noemen. 2. Gevraagd wordt om het schone hemelwater van het dak zoveel mogelijk te hergebruiken. 3. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen. Dit houdt in het voorkomen van gebruik van uitlogende materialen. Dit geldt voor de bouw- en definitieve fase. Verzoek om dit in de waterparagraaf op te nemen. 4. Door de realisatie van het appartementencomplex mag de huidige situatie voor het omliggende gebied niet verslechteren. Op basis van het grondwateronderzoek wordt geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen. 5. Gezien de geconstateerde problematiek met het grondwater wordt gevraagd om een weloverwogen beslissing te nemen over de wijze waarop u het hemelwater wilt afvoeren. In elk geval mogen er voor de omgeving geen nadelige gevolgen ontstaan. 6. Bij de uitvoering van nieuwbouw worden vaak bron- en retourbemalingen toegepast. Hiervoor is een watervergunning nodig. 1. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een tekst over het nieuwe waterbeheerplan toegevoegd. 2. Dit is een aspect dat later in de planfase aan de orde zal komen, dit kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bij de uitvoeringsfase van het plan zal rekening worden gehouden met mogelijkheden voor hergebruik van schoon hemelwater. 3. In de waterparagraaf (5.2 van de toelichting) is opgenomen dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen. 4. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor ondergronds bouwen opgenomen. Het gebouw zal kruipruimteloos worden uitgevoerd.

		5. Conform de Leidraad Riolering, het vigerend waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering en ook het hemelwater wordt hierop aangesloten. Aangezien infiltratie geen optie is in verband met de grondwaterstand en de tijdelijk extra stijging door infiltratie, zal worden aangesloten op het gemengd riool. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. 6. Voor aanvang van de werkzaamheden zullen alle benodigde vergunningen worden aangevraagd.
--	--	--

3. Overzicht wijzigingen

Onderwerp	Wijziging
Externe veiligheid	De verantwoordingsrapportage van het groepsrisico is als bijlage bijgevoegd en in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.
Geluid	Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd en in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.
Water	In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting is het nieuwe waterbeheerplan AGV 2010-2015 ' <i>Werken aan water in en met de omgeving</i> ' genoemd.
Water	In paragraaf 5.2 is toegevoegd dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.
Water	In paragraaf 5.2 is toegevoegd dat wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Bijlage 1

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



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu



ink111111

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Naarden
t.a.v. P. Schrijver
Postbus 5000
1410 AA Naarden

GEMEENTE NAARDEN			
nr.	WK.NR. /		
clnr.	- 1731-212		
ing.	30 MRT 2011		X
P.S.			
R.B.M.		ic.	b en w raad

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Rijksbelangen
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
mw. ir. E.S. Hingst
T 023 - 5150700
F 023 - 5150777

Kenmerk
20110013123-EHI

Kopie aan
provincie Noord-Holland,
afdeling SHV, Unit VO
Postbus 123
2000 MD Haarlem

Datum **29 MAART 2011**

Betreft vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Apostolische Kerk"

Geacht college,

Op 10 maart 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Apostolische kerk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 02: Verbetering basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur

Op basis van de informatie uit de toelichting kan ik het Groepsrisico (GR) als gevolg van de spoorzone onvoldoende beoordelen. Ik mis het verantwoordingsdocument waarin het GR wordt bepaald en verantwoord. Ik verzoek u dit bij het ontwerpplan te voegen.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

Geluid

U constateert in de toelichting dat er nog een akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Ik wil u verzoeken rapport daarvan bij het ontwerpbestemmingsplan

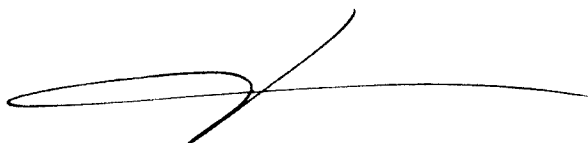
te voegen. Indien het nodig is een hogere waarde voor het woongebouw vast te stellen, dient u erop te letten dat het besluit tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage ligt.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Rijksbelangen

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze verwerkt in het bestemmingsplan.

Kenmerk
20110013123-EHI

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VR0M,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

ir. H.P. de Vries

Van: Ommeren, mw. E. (Eugenie) van [mailto:OMMERENE@Noord-Holland.nl]

Verzonden: donderdag 7 april 2011 11:52

Aan: Patrick Schrijver

Onderwerp: RE: Vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan Apostolische kerk

Beste heer Schrijver,

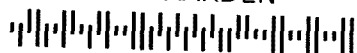
Bij brief van 19 oktober 2010, nr. 2010-48396 (verzonden 25 oktober 2010), hebben Gedeputeerde Staten aan alle Noord-Hollandse gemeenten meegedeeld in welke gevallen vooroverleg met de provincie, in het kader van artikel 3.1.1. lid 2 en 5.1.1. lid 2, is vereist. Het onderhavige bestemmingsplan valt mijns inziens niet onder die gevallen waarvoor overleg is vereist.

Met vriendelijke groeten,
Eugenie van Ommeren,
Medewerker Ruimtelijke Ordening,
Dir. SHV, tel. 023-5144673



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Gemeente Naarden
T.a.v. de heer P. Schrijver
Postbus 5000
1410 AA NAARDEN



GEMEENTE NAARDEN				
nr.	WK.NR. /			
clnr.	1.731.212			
ing.	22 MRT 2011			X
PS				
Beleids		fc.	b en w	
			raad	

Onderwerp

Reactie voorontwerp bestemmingsplan Apostolische Kerk Naarden

Geachte heer Schrijver,

In uw mail van 10 maart 2011 (kenmerk in 2011.010372) geeft u Waternet de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Apostolische Kerk, Thorbeckelaan 74 in de gemeente Naarden.

Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Hierbij ontvangt u onze reactie. In ons advies van 23 januari 2008 (kenmerk 2008.001803) hebben wij ingestemd met het bouwplan om het appartementencomplex te realiseren.

Toch heb ik nog enkele opmerkingen. Ik verzoek u de onderstaande opmerkingen in het hoofdstuk 5.2 *Water* toe te voegen.

Beleid AGV

Graag verzoek ik u om onder dit hoofdstuk het nieuwe Waterbeheerplan AGV 2015-2015 *Werken aan water in en met de omgeving* te noemen.

Afkoppelen hemelwater

Ik vraag u om het schone hemelwater van het dak zoveel mogelijk te hergebruiken (toiletspoeling, sproeiwater).

Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen adviseer ik u duurzaam te bouwen. Dit houdt concreet in het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout. Dit geldt voor de bouw- en de definitieve fase. Ik verzoek u dit in de waterparagraaf op te nemen.

Datum

21 maart 2011

Ons kenmerk

2011.010553

Contactpersoon

H. Schulz

Doorkiesnummer

020 608 53 59

Fax afdeling

020 608 39 00

E-mail

haike.schulz@waternet.nl

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

Grondwater

Het grondwateronderzoek bevestigt grondwateroverlast op de bouwlocatie. Door de realisatie van het appartementencomplex mag de huidige situatie voor het omliggende gebied niet verslechteren. Op basis van het grondwateronderzoek adviseer ik u om kruipruimteloos te bouwen.

Datum

21 maart 2011

Ons kenmerk

2011.010553

Wij hanteren de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool. Gezien de geconstateerde problematiek met het grondwater vraag ik u om een weloverwogen beslissing te nemen over de wijze waarop u het hemelwater wilt afvoeren. In elk geval mogen er voor de omgeving geen nadelige gevolgen ontstaan.

Vergunningen

Er is sprake van een toename van 840m² verhard oppervlak. Vanaf 1.000 m² verharding is een watervergunning en compenserende maatregelen nodig. Bij de uitvoering van nieuwbouw worden vaak bron- en retourbemalingen toegepast. Hiervoor is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover kunt u vinden onder: www.waternet.nl/formulieren.

Uit het plan blijkt dat er verder geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding zijn.

Informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen?
Neemt u dan contact op met mevrouw Haike Schulz, telefoon 020 608 5359.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks bestuur van AGV,



Ö. van Drongelen
teamleider Planadvies

Bijlage 3

Nota van zienswijzen

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Apostolische kerk'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Zienswijzen.....	5
2. Overzicht wijzigingen.....	10
I. Bijlage	11

1. Inleiding

Vanaf 22 april 2011 tot 3 juni 2011 heeft ten behoeve van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan 'Apostolische kerk' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een woonfunctie in de driehoek tussen de Thorbeckelaan, de Roellaan en de Heemskerklaan.

Het bestemmingsplan is de juridische vertaalslag van de actuele motie "Ontwikkeling terrein voormalige Apostolische kerk" waartoe de raad in zijn vergadering van 30 juni 2010 heeft opgeroepen. De betreffende gronden zijn reeds verkocht aan de woningstichting Naarden die ook initiatiefnemer van het bouwplan is.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 1 zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

In hoofdstuk 3 zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan samengevat.

De zienswijze is als bijlage opgenomen bij deze nota.

2. Zienswijzen

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

F.M. van Doorn, Heemskerklaan 80, 1412 CK Naarden (Overleggroep Locatie 6 Ministerpark Naarden)

De zienswijze van de persoon die gereageerd heeft is in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '*cursief en vet*' weergegeven'.

1.

Indiener zienswijze:
F.M. van Doorn

Zienswijze

- a. De digitale weergave van het plan in de omgeving klopt niet. Verzoek om de analoge kaart in de regels of als bijlage op te nemen.**

Reactie gemeente:

De reden dat het plan niet goed in de omgeving wordt gepositioneerd op ruimtelijkeplannen.nl ligt aan de ondergrond die door deze landelijke voorziening wordt gehanteerd. Dit is een te groot schaalniveau, waardoor niet nauwkeurig kan worden gemeten. Wanneer vanaf de luchtfoto, die ook kan worden geselecteerd op ruimtelijkeplannen.nl, wordt gemeten, klopt de positionering wel. Het bestemmingsplan wordt, samen met de ondergrond (GBKN) waar deze op is geprojecteerd vastgesteld. Deze ondergrond vormt daarmee de basis van de positionering van het plangebied en de bestemmingen, en niet de ondergrond die op ruimtelijkeplannen.nl wordt getoond. De analoge en digitale kaart zijn hetzelfde, want dezelfde ondergrond wordt gebruikt. Dat het plan niet goed wordt geprojecteerd is dus een gevolg van de landelijke website. Om tegemoet te komen aan de vraag wordt de verbeelding opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- b. In paragraaf 1.1 van de toelichting wordt aangegeven dat het ontwikkelingsplan qua maatvoering niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit ligt echter niet aan de maatvoering, maar aan de bestemming, van Wonen naar Maatschappelijk.**

Reactie gemeente:

Zowel de bestemming als de maatvoering worden met het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd. De maatvoering die met de omwonenden is afgesproken wordt in dit bestemmingsplan gehanteerd. Het bouwvlak is iets anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Aan de alinea wordt toegevoegd dat tevens de bestemming wordt veranderd.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- c. In paragraaf 2.1 en paragraaf 3.5 van de toelichting staat 'Het plangebied ligt aan de doorgaande weg Thorbeckelaan...'. De Thorbeckelaan is echter een erftoegangsweg. Verzoek om 'doorgaande weg' te verwijderen.**

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- d. In paragraaf 2.3 van de toelichting staat 'De bomen op de locatie zelf worden niet als waardevol aangemerkt.' Enkele bomen zijn echter door omwonenden en de eigenaar van het plangebied als waardevol bestempeld, en één is voorgedragen voor opname in de waardevolle bomenlijst van Naarden.**

Reactie gemeente:

De tekst wordt op dit punt aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- e. In paragraaf 3.5 van de toelichting staat dat de woningdruk voor ouderen wordt verzacht. Er wordt één woongebouw voor licht dementerenden gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat zonder inspraak, het gebied wordt ingericht met andere functies, zoals opvang voor daklozen.**

Reactie gemeente:

De tekst in de toelichting wordt aangepast. Daarnaast is het plangebied bestemd voor zorgwoningen, wat is gedefinieerd als: 'een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe

ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving'. Opvang voor daklozen is hier dus niet aan de orde.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast

- f. Voor het plangebied zijn speciale bepalingen opgenomen voor behoud, dan wel terugbrengen van 'groen', welke door de gemeenteraad zijn bekrachtigd. Deze aanwijzing ontbreekt in het plan.**

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier een tekst over worden opgenomen.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- g. Er mist een conclusie over het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.5.**

Reactie gemeente:

Dit wordt toegevoegd in de toelichting.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- h. De figuur 4.2 die is opgenomen in de toelichting betreft een tussenversie, niet het eindplan. Verzoek om hier een afbeelding van de verbeelding in te voegen.**

Reactie gemeente:

Het plan wordt op dit punt aangepast.

Het bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- i. In paragraaf 4.2 van de toelichting is de zin opgenomen: 'De hoofdentree komt aan de Thorbeckelaan, waarnaar de nieuwbouw met 2 kopgevels op wordt gericht'. Verzoek het tweede deel van deze zin te verwijderen.**

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- j. Er wordt in het plan gesproken over een gemeenschappelijke tuin. Hiervan is echter geen sprake, er komt een tuin ten behoeve van de bewonersgroep.**

Reactie gemeente:

Bedoeld wordt: een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van het nieuwe pand. De tekst in de toelichting wordt ter verduidelijking aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- k. De bestaande bomen worden gehandhaafd. Het gaat hier om een nog beperkt aantal bomen welke, in goed overleg, niet zijn gekapt.**

Reactie gemeente:

De tekst wordt aangepast naar: 'de medio mei 2011 bestaande bomen worden gehandhaafd'.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- l. Ontsluiting vindt plaats via de Thorbeckelaan in plaats van vanaf de Roellaan (paragraaf 4.4 toelichting).**

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast in de toelichting.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- m. In paragraaf wordt niet verwezen naar het geohydrologisch onderzoek van Grontmij. Vraag waarom deze niet is bijgevoegd.**

Reactie gemeente:

De tekst van de toelichting wordt aangepast, waarbij wordt verwezen naar het betreffende onderzoek. Tevens wordt deze als bijlage bijgevoegd.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- n. In paragraaf 5.2 wordt het gebruik van zink en bitumen uitgesloten in verband met duurzaam bouwen. Onduidelijk dat dit wordt uitgesloten. Zonder nadere toelichting kan er geen sprake zijn van duurzaam bouwen.**

Reactie gemeente:

In verband met het duurzaam bouwen is er contact geweest met zowel de initiatiefnemer als de architect. Zij

zijn op de hoogte van het feit dat er geen uitlopende materialen mogen worden toegepast en zullen derhalve niet uitlopende materialen toepassen. Tijdens de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning zal er op toe worden gezien dat dergelijke materialen niet worden toegepast, met als juridisch kader het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- o. Paragraaf 5.9 van de toelichting, waarbij wordt gesproken over een toegang tot de parkeerkelder klopt niet. Verzoek deze aan te passen.**

Reactie gemeente:

Tekst wordt op dit punt aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- p. In paragraaf 6.3 van de toelichting wordt aangegeven dat binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Tuin geparkeerd kan worden. Verzoek om dit in de toelichting en regels in beide bestemmingen eruit te halen.**

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast, waarbij parkeren tevens uit de regels voor deze bestemmingen wordt verwijderd.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- q. In paragraaf 6.3 van de toelichting wordt voor bestemming Tuin aangegeven dat hier erkers en entreepartijen zijn toegestaan. Verzoek dit uit toelichting en regels te verwijderen.**

Reactie gemeente:

De tekst wordt op dit punt in zowel de toelichting als in de regels voor bestemming Tuin aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- r. In paragraaf 6.3 worden algemene wijzigings- en afwijkingsregels beschreven. Het kan echter niet zo zijn dat zonder overleg met omwonenden van de eerder overeengekomen afspraken wordt afgeweken. Verzoek om aanvullende waarborgen op te nemen ter bescherming van omwonenden.**

Reactie gemeente:

Voordat van de afwijkings- of wijzigingsregels gebruik wordt gemaakt, moet een procedure worden gevolgd volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is dus niet mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken, of deze te wijzigen zonder de omwonenden te raadplegen. Bovendien is in de regels opgenomen dat, indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan, of deze wordt gewijzigd, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig mogen worden geschaad. In dit kader worden de belangen van omwonenden voldoende gewaarborgd.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- s. Na vele jaren van overleg met de gemeente voorziet de procedure niet in overleg vooraf, met de belanghebbenden/omwonenden. Indiener van zienswijze ziet zich daarom genoodzaakt via een zienswijze opmerkingen kenbaar te maken. Verwacht wordt dat deze niet minder serieus zullen worden behandeld/beoordeeld.**

Reactie gemeente:

In verband met het vele overleg dat al in het kader van dit bouwplan met omwonenden is gevoerd, vond de gemeente het niet noodzakelijk om over het bestemmingsplan apart overleg te voeren. Uiteraard worden zienswijzen op een zorgvuldige manier bij de planvorming betrokken.

Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.

- t. In artikel 4 Tuin is een functieaanduiding 'speeltuin' opgenomen. Verzoek deze te verwijderen uit de regels en van de verbeelding. Tevens verzoek om de regels voor gebouwen en bouwwerken tbv de speeltuin te verwijderen.**

Reactie gemeente:

Dit wordt in de regels en op de verbeelding aangepast.

Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

- u. De aan- en uitbouwen die in bestemming Tuin mogelijk zijn gemaakt graag verwijderen.**

Reactie gemeente:

Dit wordt in de regels aangepast, waarmee enkel vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn.
Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.

Conclusie:

De zienswijzen a tot en met m, o tot en met q en s tot en met u zijn gegrond.

De toelichting, verbeelding en regels worden wel aangepast.

De zienswijzen f, n en r zijn ongegrond.

2. Overzicht wijzigingen

Onderwerp	Wijziging
Verbeelding en juiste positionering in de omgeving	Een verbeelding wordt opgenomen in de bijlage van de toelichting.
Beschrijving strijdigheid vigerend bestemmingsplan	Tekst wordt aangepast waarbij ook de functie als strijdigheid met vigerend plan wordt genoemd.
Thorbeckelaan	De toevoeging 'doorgaande weg' wordt verwijderd.
Waardevolle bomen	Op wordt genomen dat een boom in het plangebied is voorgedragen voor opname in de waardevolle bomenlijst van Naarden.
Beleidskader – lokale woonvisie	De tekstpassage dat de woondruk voor ouderen wordt verzacht, wordt aangepast aan wonen met zorg.
Beleidskader – groenstructuurplan (par 3.5 toelichting)	In de tekst is een tekstpassage toegevoegd over de groenvoorzieningen in het door de gemeenteraad vastgestelde Programma van Eisen
Conclusie gemeentelijk beleidskader	Een gemeentelijk beleidskader wordt toegevoegd in paragraaf 3.5.
Figuur 4.2	In plaats van de huidige figuur wordt de verbeelding op deze plaats ingevoegd.
Toekomstige inrichting plangebied	Tekstdeel dat de nieuwbouw met 2 kopgevels naar de Thorbeckelaan wordt gericht, wordt verwijderd.
Tuin (par. 4.2 toelichting)	'Gemeenschappelijke tuin' wordt gewijzigd in ' een tuin ten behoeve van de bewonersgroep'.
Handhaving bomen (par. 4.3 toelichting)	Tekst wordt aangepast naar 'de medio mei 2011 bestaande bomen worden gehandhaafd.'
Ontsluiting plangebied (par. 4.4 toelichting)	Tekst wordt aangepast aan ontsluiting vanaf de Thorbeckelaan.
Geohydrologisch onderzoek (par. 5.2 toelichting)	Onderzoek wordt beschreven en bijgevoegd.
Verkeer en parkeren (par. 5.9 toelichting)	Tekst over parkeerkelder wordt verwijderd.
Juridische planbeschrijving – Tuin en Maatschappelijk (par. 6.3 toelichting)	De functie parkeren wordt hier verwijderd.
Juridische planbeschrijving – Tuin (par. 6.3 toelichting)	Erkers en entreepartijen worden hier verwijderd.
Bestemming Tuin (art. 4 regels)	Functieaanduiding 'speeltuin' en de daarbij behorende regels voor bouwen wordt verwijderd
Bestemming Tuin – aan- en uitbouwen (art. 4 regels)	Regels voor bijbehorende bouwwerken worden aangepast zodat alleen vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn
Verbeelding - speeltuin	De functieaanduiding 'speeltuin' wordt verwijderd.

I. Bijlage

Ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Apostolische kerk'.

Gemeenteraad van Naarden,

info@naarden.nl

Met betrekking tot bovengenoemd ontwerp verzoek ik u met klem rekening te houden met de hierna vermelde inleiding en 29 punten betreffende zienswijzen, bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemene inleiding.

- A. In het hier te behandelen bestemmingsplan is naast de gebruikelijke aspecten van de plek zelf, ook de met de gemeenteraad afgesproken relatie tot de directe omgeving (SPvE 2005, RV 05.60) van groot belang, in ieder geval voor de omwonenden, die sinds najaar 2003, kort na de aanschaf van het perceel door de gemeente bezig zijn de ontwikkeling op deze plek te volgen, en zich na het uitbrengen van het INBO rapport “Aan de slag in Naarden” hebben georganiseerd en namens omwonenden deelnamen in een overleggroep met de gemeente.
- B. We leven met elkaar in een steeds meer ‘digitale’ samenleving, die veel zaken zeer kan vereenvoudigen. Zo is door de rijksoverheid voorgeschreven dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar moeten worden gesteld. Veel voor te zeggen; je kunt achter je scherm de gegevens ophalen op een moment dat het jou uitkomt. Als je dat voor het eerst doet ben je wel even bezig. Zoals met zoveel nieuwe programma’s, duurt het even voor je alle knoppen, tabs, verwijzingen en links hebt gevonden, en niet onbelangrijk, dan ook de Regels en Toelichting, het geheel in woorden, tevoorschijn hebt weten te halen. Uit eerdere opmerkingen van de gemeente en overheidsinstanties en de diverse toelichtingen op de wet Bro wordt duidelijk gemaakt dat de digitale versie bepalend is. En een nog wel beschikbare analoge versie kan afwijken en is per definitie dan niet goed.
1. En uitgerekend bij deze procedure wordt ons door gemeenteambtenaren bevestigd dat de digitale weergave van het plan IN de omgeving niet klopt qua schaal/positionering.
Vindplaats plankaarten
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0425.BP2010N002006-on01>.
De analoge versie zou wel kloppen, maar die heeft geen juridische waarde!

Als het systeem, om welke reden dan ook, niet in staat is een juiste verbeelding van de onderlinge relaties in de plankaart weer te geven verzoek ik met klem een analoge, wel correcte, verbeelding op te nemen in de regels, dan wel de bijlagen van het bestemmingsplan. Die is dan voor iedereen ‘digitaal’ waar te nemen en kan dan wat dat punt betreft niet leiden tot rechtsonzekerheid/onduidelijkheid.

TOELICHTING.

2. Toel. 1.1 Plannen passen qua maatvoering niet...
De nieuwe eigenaar (WSN) werd enthousiast ontvangen, omdat zij zich onder andere wilde conformeren aan de tussen gemeente en omwonenden gemaakte afspraken mbt maatvoeringen. Volgens mij is er geen wijziging nodig ivm maatvoeringen, maar vanwege de gewijzigde bestemming, van Wonen naar Maatschappelijk.
3. Toel. 2.1 Het plangebied ligt aan de doorgaande weg Thorbeckelaan.....
Het gehele Ministerpark is een verblijfsgebied. De Thorbeckelaan een erftoegangsweg (30km/u). Verzoek om in het bestemmingsplan de juiste term of geen toevoeging als 'doorgaande weg' te gebruiken, ter voorkoming van misverstanden.
4. Toel. 2.3 De bomen op de locatie zelf worden niet als waardevol aangemerkt....
De nieuwe eigenaar WSN en omwonenden hebben gezamenlijk enkele bomen als waardevol bestempeld. Een ervan, de Liriodendron Tulipifera, is inmiddels voorgedragen voor opname in de Waardevolle bomenlijst van Naarden. Bovendien is de tekst in het bestemmingsplan in strijd met het door uw raad vastgestelde SPvE 2005.
5. Toel. 3.5, Lokale woonvisie Naarden, laatste alinea; En hiermee de woningdruk voor ouderen te verzachten.
De bestemming wordt gewijzigd naar Maatschappelijk en er komt één gebouw voor een speciale doelgroep, licht dementerenden.
Verder moet worden uitgesloten dat er op enig moment, zonder enige inspraak, een 'thuis' voor daklozen wordt gevestigd o.i.d.
6. Toel. 3.5, Groenstructuurplan 2009, 2^{de} alinea;De Thorbeckelaan vormt een doorgaande route door de wijk die....De Thorbeckelaan is een 30km/h erftoegangsweg, die wordt begeleidt
Graag juiste benaming of geen benaming gebruiken, ter voorkoming van misverstanden.
7. Toel. 3.5, Groenstructuurplan 2009, 3^{de} alinea; groenstructuur een belangrijke rol heeft....Voor deze locatie zijn dan ook speciale bepalingen opgenomen voor behoud, dan wel terugbrengen in de juiste proporties van 'groen', en door de gemeenteraad bekrachtigd. Deze aanwijzing ontbreekt in het plan.
8. Toel. 3.5, einde; De paragraaf eindigt zonder een conclusie over het eigen Gemeentelijk beleid.
9. Toel. 4.1 Geeft een omschrijving in tekst van het plangebied.
De bijbehorende kaart, die de visualisering van eea weergeeft klopt echter niet.
Weergave op de plankaart van <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0425.BP2010N002006-on01> is onjuist tov belendende bebouwing.
Onder punt 1 vraag ik om oplossing van dit specifieke onderdeel.

10. Toel. 4.2 De plattegrond begane grond is een tussenversie, dus niet hét plan.
Wel van belang zijn de juiste contouren en hun relatie met de omliggende bestaande bebouwing. Een afbeelding op deze plek van bovengenoemde plankaart voorziet in meerdere behoeften.
11. Toel. 4.2, slotalinea; De hoofdentree komt aan de Thorbeckelaan, waarnaar de nieuwbouw met 2 kopgevels op wordt gericht. Tekst heeft veel weg van een studie van voorjaar 2010, welke echter niet hier gerealiseerd wordt.
Het tweede deel van de zin dient te worden weggelaten.
12. Toel. 4.2, laatste alinea; ..ontstaat een gemeenschappelijke tuin.
Dit is onjuist. Er komt een tuin tbv de bewonersgroep.
13. Toel. 4.3, De bestaande bomen worden gehandhaafd. Het gaat hier nog om een beperkt aantal bomen, welke in goed overleg tussen WSN en omwonenden, niet zijn gekapt.
- 14 Toel. 4.4, Verkeer en parkeren; Daarom wordt de locatie voor bewoners ontsloten vanaf de Roëlllaan, vlakbij de aansluiting met de Heemskerklaan, waar zich nog het restant van een vroegere terreintoegang bevindt.
Deze zin is onjuist. De ontsluiting vindt plaats via de Thorbeckelaan.
- 15 Toel. 5.2, Onderzoek bouwplan; Waarom hier niet het afrondende en door alle partijen als waardevol en ondubbelzinnig beschouwde rapport van de Grontmij van okt 2010 als definitieve bijlage opgenomen? Pas met het uitbrengen van dit rapport keerde de rust terug mbt de 'watervrees'.(Geohydrologisch onderzoek nov 2010)
- 16 Toel. 5.2, Duurzaam bouwen. In gesprekken met WSN en architect is steeds gesproken over 'zink' en 'bitumineuze' bedekking van het platte deel.
Onduidelijk dat eea hier zo nadrukkelijk wordt uitgesloten, zonder nadere toelichting.
- 17 Toel. 5.9, De hoofdontsluitingsweg voor de bewoners, richting de parkeerkelder, wordt gevormd door de Roëlllaan. Ook hierin te herkennen het plan uit voorjaar 2010, wat niet meer aan de orde is. Tekst aanpassen.
- 18 Toel. 5.10, Conclusie.
Zonder nadere toelichting kan er geen sprake zijn van Duurzaam Bouwen.
- 19 Toel. 6.3,Hfdst2, art 3; De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: ...parkeren.
Parkeren hoort niet in deze bestemming.
- 20 Toel. 6.3,Hfdst2, art 4, Tuin; De voor tuin aangewezen gronden.....en parkeren.
Parkeren hoort hier niet in thuis!

- 21 Toel. 6.3,Hfdst2, art 4, Tuin; Op deze gronden.....mogen erkers en entreepartijen worden gebouwd.
In het plan zijn geen erkers en/of entreepartijen opgenomen. Deze tekst aanpassen.
- 22 Toel. 6.3, Hfdst2, art 7 en art 8. Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels.
Op deze locatie is voor ongeveer elke cm. geargumenteed en gestreden. Eea is vastgelegd in het SPvE van 2005. Het kan niet zo zijn, dat zonder enig overleg met omwonenden, men zich beroept op deze algemene regels en afwijkt van wat is overeengekomen en vastgelegd.
Graag aanvullende waarborgen daarvoor ter bescherming van de rechten van omwonenden.
- 23 Toel. 8, Procedure. Nadat alle overlegreacties.....
Na vele jaren van overleg met de gemeente voorziet de procedure kennelijk niet in overleg vooraf, zoals hiervoor bedoeld, met de belanghebbenden/omwonenden. Ik zie mij daarom genoodzaakt via zienswijzen mijn opmerkingen kenbaar te maken en verwacht dat die niet minder serieus zullen worden behandeld/beoordeeld.

=====

REGELS

24. Hfdst. 1.2; de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0425.BP2010N002006-on01.
Helaas levert deze digitale kaart geen juiste weergave van de situatie. Graag correcte analoge versie opnemen in regels, dan wel bijlagen.
25. Hfdst. 2.3.1, Bestemmingsomschrijving. De gronden zijn bestemd voor..... parkeren.
Parkeren is onjuist. Verwijderen.
26. Hfdst. 2.4.1 De voor Tuin aangewezen gronden.....Ter plaatse van de functieaanduiding 'speeltuin' voor een speeltuin.
Er is uitsluitend sprake van een tuin en geen andere bestemmingen. Tekst graag aanpassen.
27. Hfdst. 2.4.2.1;mogen uitsluitend worden gebouwd:
Er is geen sprake van de genoemde aan- of bijgebouwen in het plan. Zie ook punt 26.
Tekst verwijderen.
28. Hfdst 2.4.2.3 Gebouwen en bouwwerken tbv speeltuin.
Er is geen sprake van een speeltuin. Tekst geheel schrappen.

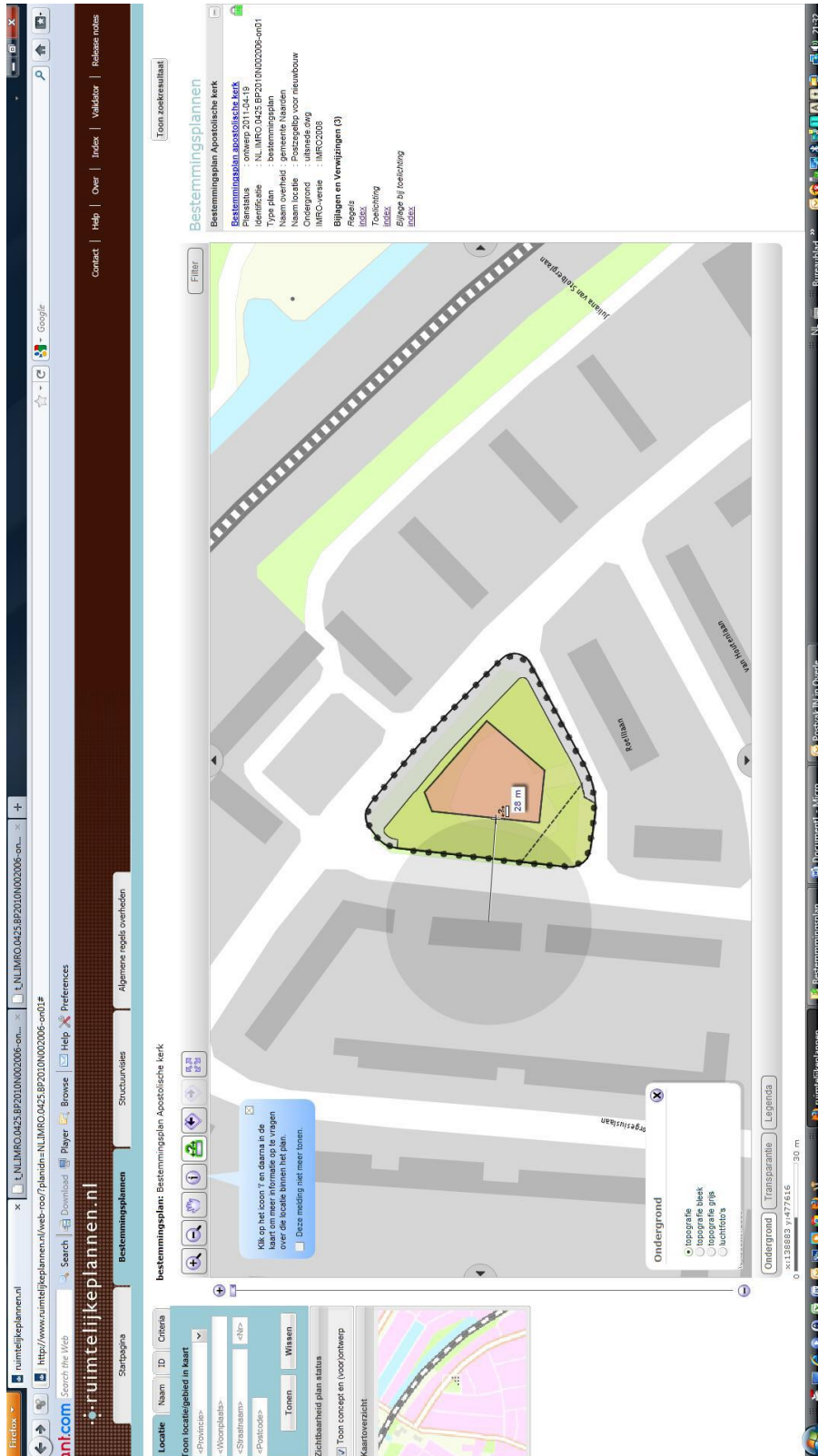
PLANKAART

29. De op de plankaart aangegeven bestemming 'speeltuin' dient geheel te worden verwijderd.

Weergave 'digitale' plankaart met afmetingen.

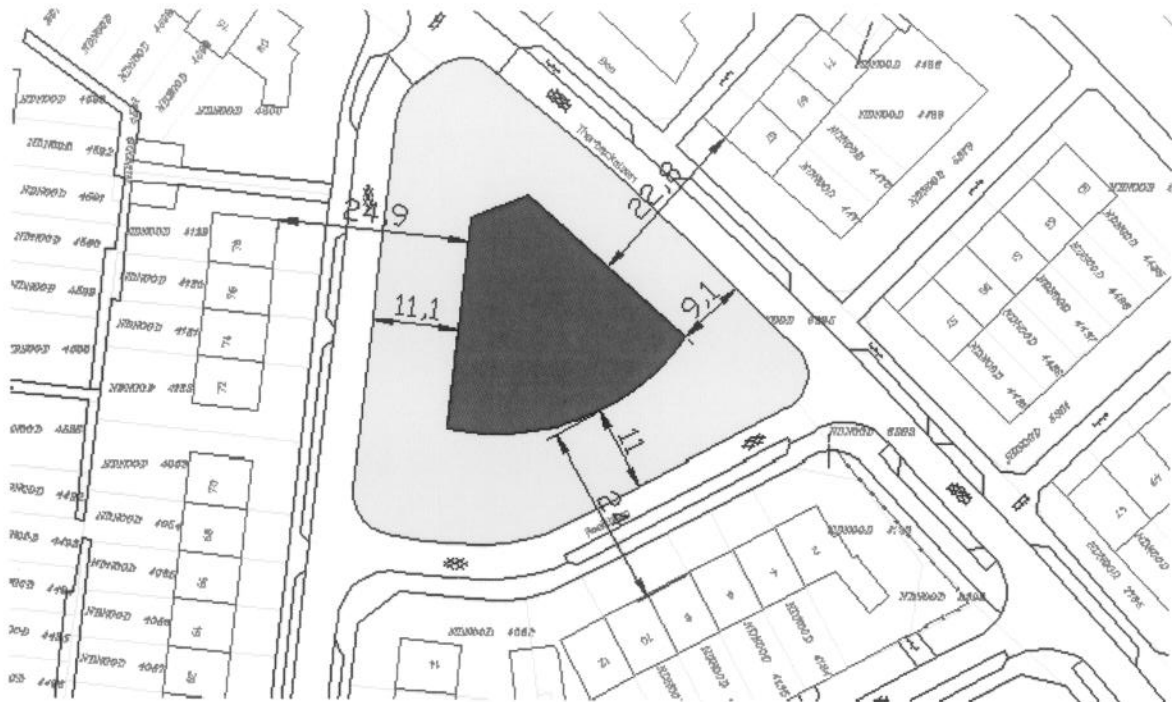
Met de ingebouwde tools is duidelijk vast te stellen, dat de afstanden niet kloppen.

Plankaart met afmeting tov Heemskerklaan.



Zienswijze ontwerp bestemmingsplan voorm. Apost Kerk.

Plankaart SPvE 2005.



Zienswijzen, totaal 6 pagina's, ingediend door:

Verzonden per e-mail.

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan voorm. Apost Kerk.