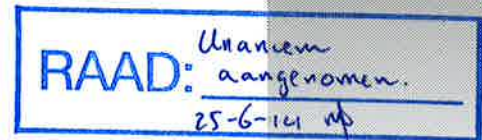




Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : donderdag 24 april 2014
Raadsvoorstelnummer : RV14.037
Portefeuillehouder : Mw. drs. M. Sanderse
Datum raadsverzending : woensdag 25 juni 2014
Voorronde : woensdag 11 juni 2014
Voorstel : Vaststellen bestemmingsplan 'Naardereiland'.



Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Naardereiland'.

2. Beslispunten

- 2.1 De zienswijzen van de in de Nota beantwoording zienswijzen d.d. 29-04-2014 genoemde reclamanten ontvankelijk dan wel niet ontvankelijk en gegrond dan wel ongegrond te verklaren zoals aangegeven in deze Nota beantwoording zienswijzen;
- 2.2 Gewijzigd vast te stellen het 'Bestemmingsplan Naardereiland' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0425.BP2013N003006-va01, de planregels en de verbeelding;
- 2.3 Vast te stellen het Beeldkwaliteitplan Naardereiland, welke integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Naardereiland en welke als toetsingskader zal dienen voor de redelijke eisen van welstand;
- 2.4 Vast te stellen dat voor deze planversie van de volgende ondergrond gebruik is gemaakt: Grootschalige BasisKaart Nederland;
- 2.5 Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen door de gemeente in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

3. Inleiding

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Startnotitie Kop Naarderbos. Daarmee werd het formele startsein gegeven om de ontwikkeling van de locatie ter hand te nemen. In december 2012 heeft de raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Kop Naarderbos vastgesteld. Daarmee werd de definitiefase afgerond. Op basis van het SPvE is een ontwikkelaar geselecteerd. Explorius Vastgoedontwikkeling bv heeft de aanbesteding gewonnen met het stedenbouwkundig ontwerp 'Naardereiland, luxe binnen handbereik'. Dit stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan, waarvan het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Naardereiland' heeft voor een periode van zes weken van 30 januari 2014 t/m 12 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de ter inzage legging is op 17 december 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd, waar belangstellenden zijn geraadpleegd over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Op zaterdag 8 maart 2014 is nog een informatiebijeenkomst gehouden, gericht op het voorlopige ontwerp (woningen en openbare ruimte) van het Naardereiland, wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met (verplichte) overlegpartners, waaronder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu/Rijkswaterstaat, provincie Noord-Holland, Waternet en de brandweer.

Gedurende de periode van ter inzage legging van zes weken van 30 januari 2014 t/m 12 maart 2014 zijn er 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en zijn voorzien van een reactie van het college van B&W. In

de Nota beantwoording zienswijzen wordt meteen aangegeven of de zienswijze gegrond is en of deze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De nota beantwoording zienswijzen wordt de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

De gemeenteraad van Naarden wordt dit bestemmingsplan 'Naardereiland', waar het Beeldkwaliteitplan Naardereiland onderdeel van uitmaakt, alsmede de Nota zienswijzen (gewijzigd) ter vaststelling aangeboden.

4. Beoogd effect

De ontwikkeling van het Naardereiland binnen de door de gemeenteraad van Naarden vastgestelde kaders, tot stand gekomen door middel van een transparant proces en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Wat is de bijdrage aan het welbevinden van de Naardense samenleving?

Realisatie van een klein deel van het woningbouwprogramma van de gemeente Naarden ten gunste van woningen in het dure segment. Realiseren van een verkoopopbrengst van €6.150.000,-, ten gunste van het meerjaren programma grondexploitatie.

5. Argumenten

5.1 Nota beantwoording zienswijzen

Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Naardereiland zijn zes zienswijzen ontvangen. In de Nota beantwoording zienswijzen zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van beantwoording. Ook wordt in de nota aangegeven of de ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van de plannen. Eén zienswijze is niet ontvankelijk i.v.m. de datum van verzending en ontvangst, maar desalniettemin van antwoord voorzien. Eén zienswijze heeft daadwerkelijk geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan op een aantal tekstuele punten. De uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan zijn overigens niet gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

5.2 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Naardereiland

In verband met de voorgestelde wijzigingen, zoals aangegeven in de Nota beantwoording zienswijzen, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Naast deze voorgestelde wijzigingen is ook ambtshalve een aantal verbeteringen doorgevoerd. Deze verbeteringen hebben betrekking op het volgende:

- Ligging steiger Scouting Olav:

Omdat nog niet duidelijk is hoe de nieuw aan te leggen/te verplaatsen steiger voor Scouting Olav wordt vormgegeven is ervoor gekozen een zoekgebied te bestemmen met de aanduiding 'aanlegsteiger', zodanig dat er meerdere oplossingen en ontwerpen voor de steiger realiseerbaar zijn.

- Bestemmingsvlakken bestemming 'Strand'.

Om te voorkomen dat er verrommeling optreedt langs de waterkant aan de noordzijde van het Naardereiland is in het ontwerpbestemmingsplan ervoor gekozen een bestemming 'Strand' op te nemen, waarbinnen de bouwmogelijkheden aanzienlijk beperkt zijn. In het ontwerpbestemmingsplan had deze bestemming de specifieke vorm van de ontworpen privéstrandjes per kavel, waardoor er alsnog bouwmogelijkheden bleven bestaan aan de waterkant tussen de privéstrandjes in. Nu is ervoor gekozen de bestemming over de gehele breedte van de kavels uit te voeren om zodoende de bouwmogelijkheden nog verder in te perken.

5.3 Beeldkwaliteitplan Naardereiland

Het Beeldkwaliteitplan Naardereiland maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Naardereiland. De gemeenteraad van Naarden wordt specifiek gevraagd deze vast te stellen, zodat het beeldkwaliteitplan kan dienen als toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand voor het Naardereiland.

5.5 Exploitatieplan

De gemeenteraad stelt in principe een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit laatste is reeds het geval aangezien de gemeente Naarden met de ontwikkelaar Explorius vastgoedontwikkeling bv een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, waarin het verhaal van kosten verzekerd is. Uw raad heeft tijdens de raadsvergadering van 29 januari 2014 besloten geen wensen of bedenkingen te uiten ten opzichte van deze samenwerkingsovereenkomst. Deze is vervolgens, na goedkeuring van de provincie Noord-Holland, ondertekend op 14 februari 2014 en van kracht.

Welke mensen/groepen hebben profijt van dit voorstel?

Ontwikkelaar, toekomstige bewoners.

6. Houd rekening met

6.1 beroep

Belanghebbenden dienen conform de Wet in de gelegenheid te worden gesteld beroep aan te tekenen tegen dit vaststellingsbesluit. Beroep kan men indienen bij Raad van State gedurende de periode van ter visie legging van het besluit van zes weken, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Welke mensen/groepen hebben nadeel van dit voorstel?

Er worden geen directe belangen geschaad met het vaststellen van dit bestemmingsplan, dan wel met het beoogde resultaat waaraan dit bestemmingsplan moet bijdragen.

7. Middelenparagraaf en risico's

n.v.t.

8. Communicatie- en participatieparagraaf

Communicatiedoel	:	Bekendmaken vaststelling bestemmingsplan en mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van beroep.
Doelgroep(en)	:	Inwoners Naarden, bedrijven/organisaties Naarden.
Communicatiemiddelen	:	NaarderNieuws, www.ruimtelijkeplannen.nl , Staatscourant.

9. Uitvoering / tijdpad en evaluatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient onverwijld te worden voorgelegd aan gedeputeerde staten en Onze Minister of Onze Minister die het aangaat conform Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarna zal het besluit bekendgemaakt worden om vervolgens voor zes weken ter inzage te gaan. Gedurende deze zes weken zijn belanghebbenden in de gelegenheid beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij Raad van State.

Welke mensen/organisaties doen mee bij de uitvoering van dit voorstel en wat is hun rol?

Het bestemmingsplan 'Naardereiland' biedt de juridisch-planologische kaders voor de ontwikkeling van het Naardereiland door Explorius Vastgoedontwikkeling bv op het gebied van toegestaan gebruik en beeldkwaliteit.

Gemeente Naarden

De raad van de gemeente Naarden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer RV14.037, tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Naardereiland';

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Naardereiland', met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0425.BP2013N003006-va01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 januari 2014 gedurende zes weken (tot en met 12 maart 2014), ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen zijn ingediend;

overwegende, dat de gemeenteraad zich met de inhoud van dit raadsvoorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot de ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie);

besluit:

- De zienswijzen van de in de Nota beantwoording zienswijzen d.d. 29-04-2014 genoemde reclamanten ontvankelijk dan wel niet ontvankelijk en gegrond dan wel ongegrond te verklaren zoals aangegeven in deze Nota beantwoording zienswijzen;
- Gewijzigd vast te stellen het 'Bestemmingsplan Naardereiland' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0425.BP2013N003006-va01, de planregels en de verbeelding;
- Vast te stellen het Beeldkwaliteitplan Naardereiland, welke integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Naardereiland en welke als toetsingskader zal dienen voor de redelijke eisen van welstand;
- Vast te stellen dat voor deze planversie van de volgende ondergrond gebruik is gemaakt: Grootschalige BasisKaart Nederland;
- Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen door de gemeente in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
der gemeente Naarden, gehouden op woensdag 25 juni 2014.

de griffier,

de voorzitter,

