

Nota van beantwoording Vooroverleg
Ontwerpbestemmingsplan BORgronden, Naarden

Gemeente Gooise Meren

25 oktober 2022



- 1 Inleiding**
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Voorliggend bestemmingsplan
 - 1.3. Leeswijzer
- 2 Behandeling vooroverlegreacties**
 - 2.1. Bespreking reacties vooroverleg
- 3 Ambtshalve wijzigingen**
- 4 Wijzigingen aan het bestemmingsplan**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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 het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'BORgronden, Naarden (met identificatienummer **NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-0n01**) is in het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro aan de volgende vooroverlegpartners voorgelegd:

1. Brandweer Gooi en Vechtstreek
2. Gasunie
3. Gemeente Huizen
4. Liander
5. Ministerie van Defensie
6. Ministerie van Economische zaken en Klimaat
7. OFGV
8. Provincie Noord-Holland
9. PWN
10. Rijkswaterstaat
11. Tennet

Naar aanleiding van dit overleg, werd een reactie ontvangen van:

1. Provincie Noord-Holland.
2. Liander
3. Gasunie
4. OFGV

In deze nota wordt de binnengekomen vooroverlegreactie voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' is gelegen in het oosten van het stedelijk gebied van Naarden en wordt ontwikkeld tot woongebied. De realisatie van maximaal 440 woningen is beoogd, bestaande uit 80 sociale woningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. In de huidige situatie zijn de gronden grotendeels onbebouwd en grotendeels in gebruik ten behoeve van boom-/sierteelt.

De ontwikkelende partijen, bestaande uit VOF Naarden BORgronden, Synchron en Dura Vermeer, hebben het voortouw genomen voor de ontwikkeling van de BORgronden door het ontwikkelen van een totaalplan voor het gehele gebied. In 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Naarden kaders vastgesteld om de BORgronden tot woonwijk te mogen transformeren en vastgelegd in het Project Initiatief Document (PID). Dit document is in juni 2017 door de gemeenteraad van gemeente Gooise Meren nogmaals deels gewijzigd en aangevuld vastgesteld. In de PID zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van dit gebied. In juni 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren het Stedenbouwkundig Programma van Eisen BORgronden vastgesteld. Daarin zijn de kaders verder uitgewerkt. Aansluitend hieraan is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan is hiervan de juridisch-planologische uitwerking.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de vooroverleg reacties besproken en in hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

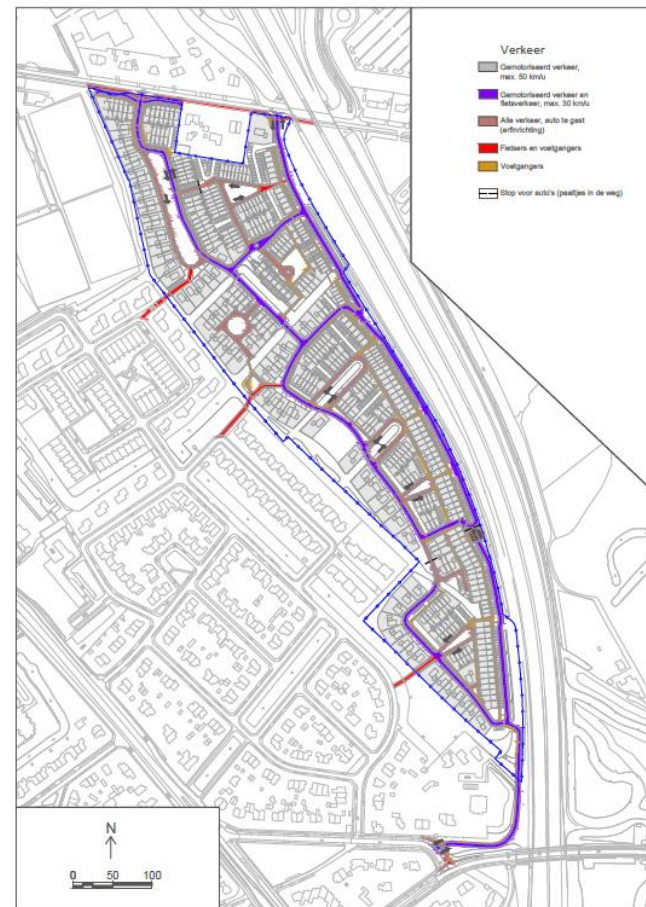
2. Behandeling vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro zijn alle vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Waar met alle partners eerder al over de plannen werd gesproken, hebben we alleen van de provincie Noord – Holland de volgende reacties ontvangen.

NUMMER	NAAM
R1	Concept ontwerp bestemmingsplan BOR-gronden – Reactie Provincie Noord-Holland
R2	Verslag bijeenkomst 1 maart 2022 tussen Gemeente Gooise Meren en Provincie Noord-Holland
R3	Liander
R4	Gasunie
R5	OFGV

VOOROVERLEGREACTIE	REACTIE	AANPASSING BESTEMMING SPLAN
R1 Provincie Noord-Holland		
De parkeernorm lijkt aan de hoge kant. De parkeernorm van 1,6 voor sociale huurwoningen lijkt hoog.	Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het vigerend gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' zoals vastgesteld d.d. 3 april 2019 en de 'Richtlijnen voor parkeernormen', zoals vastgesteld d.d. 19 februari 2019. De parkeernormen uit het vigerend gemeentelijk beleid zijn gebruikt voor onderhavig plan. Er is een dynamische verwijzing naar de parkeerrichtlijnen opgenomen zodat – mochten de richtlijnen in de toekomst worden aangepast – deze ook voor dit project gaat gelden. In het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de parkeernormen en richtlijnen onder de loep genomen zal gaan worden.	N.v.t.
Wat betekent het autoluw maken van de wijk.	Hiermee wordt bedoeld dat de hoofdonthuizing en parkeervoorzieningen worden vormgegeven via een weg achter de geluidswalwoningen. Door poorten kan men dan te voet in het plangebied komen.	N.v.t.

Zie onderstaande afbeelding voor de verkeersroutes.



Kaarten met zoneringen ontbreken grotendeels. Er wordt aangegeven dat de milieu-impact meevalt, een onderbouwing met zoneringen zou bijdragen aan deze positie.

Zoneringen volgen uit de verschillende onderzoeken, naar geluid vanwege de weg en de sportvelden en externe veiligheid die zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

N.v.t.

<p>Voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit op deze plek is een onderbouwing in twee richtingen gewenst: 1. Als de wijk wordt gebouwd, wat is het effect van de wijk op de omgeving? En 2. Wat is de milieubelasting vanuit de omgeving op de toekomstige wijk?</p>	<p>Voor luchtkwaliteit zijn de gevolgen van de wijk op de omgeving in beeld gebracht (par. 4.3 Luchtkwaliteit). Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. In het geluid onderzoek zijn ook de geluidbelastingen van de toekomstige verkeersbewegingen op de omliggende woningen berekend (par. 4.4 Geluid). Er zijn vier varianten onderzocht waarmee de toename van geur kan worden gereduceerd.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>Mogelijk ontstaat er een situatie die per norm wellicht te managen is maar als je de normen bij elkaar optelt (cumulatie) wordt duidelijk dat het niet fijn wonen, verblijven, beleven, actief bewegen, ontspannen en/of ontmoeten is. Binnenshuis is een dove gevel een belangrijke maatregel, maar leefbaarheid en stilte in de openbare ruimte in de wijken moet ook naar gekeken worden.</p>	<p>Zoals beargumenteerd in de toelichting van het plan (paragrafen 4.3 en 4.4) worden de aspecten geluid en luchtkwaliteit met het plan beter dan in de huidige situatie. Dit betekent dat de situatie met cumulatie ook beter wordt dan in de huidige situatie.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>Met betrekking tot de A1: welke scenario's zijn er? RWS en een geluidsscherm wordt niet genoemd, wel dove gevels. Welk kaats effect treedt er op, verder in de wijk? Wat is het effect van de huizen met dove gevels op het geluid, verderop in de wijk?</p>	<p>Er is diverse malen contact geweest met RWS. Zij hebben geen plannen om een geluidsscherm aan te gaan brengen en staan evenmin toe dat dit door derden op hun gronden wordt gerealiseerd. Waardoor deze optie vervalst.</p> <p>De geluidswalwoningen hebben een positief effect op de geluidbelasting van de bestaande wijk.</p>	<p>N.v.t.</p>



Figuur 4.16: Geluidseffecten van plan BORgronden op het geluid van de rijksweg A1 in de o...

Hoe is de nieuwe wijk verbonden met de omgeving? Zowel naar het centrumgebied als naar de landelijke omgeving?

Vanuit de nieuwbouwlocatie worden naast drie verkeersroutes, twee aan de noordzijde en één aan de zuidzijde, voor al het verkeer, ook drie langzaamverkeerroutes naar het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Vanuit deze drie routes kan het bestaande netwerk, OV en P+R bereikt worden.

Er is een bushalte aan de zuidzijde met een rechtstreekse verbinding naar het station Naarden-Bussum.

N.v.t.

Onderzoek welke mogelijkheden er zijn om de stikstofdepositie te verkleinen.

Stikstof is op dit moment weerbarstige materie waarbij het (rijks)beleid (nog) niet helder en consistent is, zodat de uitkomst van vandaag een andere kan zijn dan die van morgen.

In artikel 6.5.2 van de regels van het bestemmingsplan is een

	<p>Wanneer er een (landelijke) oplossing komt is (nog) ongewis.</p> <p>Wat helder is in het dossier BORgronden is dat het autoverkeer in de gebruiksfase de veroorzaker is van de stikstofdepositie. Dit heeft ertoe geleid dat samen met Goudappel ons verkeersmodel in detail is doorgelicht op de regionale effecten. Dit is noodzakelijk, vanwege recente uitspraken Raad van State, die aangeven dat er verder gekeken en gerekend moet worden dan de plangrenzen.</p> <p>Het verkeersmodel waarbij 50% van het BOR autoverkeer via de Huizerstraatweg gaat en 50% van het BOR autoverkeer via de Brediusweg is het beste uitgangspunt is voor het project. Tevens kan het omliggend verkeersnetwerk de verkeerstromen hiervan goed kan verwerken.</p> <p>De 50/50 verdeling is in het plan opgenomen als basis verdeling. Kier zijn alle benodigde onderzoeken dan ook op gebaseerd. Er is besloten om het ontwerpbestemmingsplan nu ter inzage gaan leggen. In het bestemmingsplan is in artikel 6.5.2 van de regels een regeling opgenomen ten aanzien van stikstofdepositie. Tevens is er een aanvraag voor een Wnb-vergunning verzonden en deze is inmiddels in behandeling bij de provincie. Met deze vergunning is er ook geen probleem ten aanzien van stikstofdepositie, omdat in dat geval aanspraak kan worden gedaan op het loket van de Stikstof Registratie Systeem (SRSS) regeling.</p>	<p>bouwverbod opgenomen die aangeeft dat er niet gebouw kan worden als er geen sprake is van een stikstofdepositie die op o uitkomt.</p>
<p>Hoe wordt de plaatsing van vergunningsvrije schuttingen of andere bouwwerken in de tuinen grenzend aan de watergangen tegengegaan? Hoe wordt planologisch vastgelegd dat er geen schuttingen ontstaan tussen watergang en tuinen?</p>	<p>Ten behoeve van de watergangen is in artikel 6.2.4 van de regels opgenomen dat in afwijking van regels omtrent bouwen binnen de bestemming 'wonen' het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter tot een bestemmingsvlak 'water' gebouwen, overkappingen en erf- en terreinafscheidingen te bouwen.</p> <p>Daarnaast is in artikel 6.5.1 onder c van de regels opgenomen dat gronden met de bestemming 'wonen' die binnen een afstand van 2 meter tot een bestemmingsvlak 'water' ligt, geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erf- en terreinafscheidingen.</p>	<p>Artikel 6.2.4 is toegevoegd aan de regels: in afwijking van regels omtrent bouwen binnen de bestemming 'wonen' het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter tot een</p>

		<p>bestemmingsvlak 'water' gebouwen, overkappingen en erf- en terreinafscheidingen te bouwen.</p> <p>Artikel 6.5.1 onder c is toegevoegd aan de regels: gronden met de bestemming 'wonen' die binnen een afstand van 2 meter tot een bestemmingsvlak 'water' ligt, geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erf- en terreinafscheidingen.</p>
--	--	--

<p>Hoe wordt planologisch gefaciliteerd dat geothermie kan worden toegepast als vorm van ondergronds bouwen?</p>	<p>Voor ondergronds bouwen (ten behoeve van geothermie) is artikel 9.2 'ondergrondse bouwwerken' bijgesteld. Met de aanpassing worden er geen beperkingen meer aan ondergrondse bouwwerken gesteld, tenzij elders in de regels ander is bepaald.</p> <p>In artikel 6.2.2 (regeling aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen bestemming 'Woongebied') worden beperkingen gesteld aan ondergrondse ruimten. Bouwwerken ten behoeve van geothermie worden niet gezien als een gebouw of ruimte.</p>	<p>artikel 9.2 'ondergrondse bouwwerken' bijgesteld. Met de aanpassing worden er geen beperkingen meer aan ondergrondse bouwwerken gesteld, tenzij elders in de regels ander is bepaald.</p>
<p>Hoe worden de duurzaamheidseisen, die onder andere in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, gekoppeld aan het bestemmingsplan?</p>	<p>De welstandelijke eisen uit het beeldkwaliteitsplan worden met een ander raadsbesluit vastgesteld dan het bestemmingsplan en gaat onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Dit betekent dat het Beeldkwaliteitsdocument het toetsdocument voor elke omgevingsvergunning is in de BORgronden waarmee de duurzaamheidseisen worden getoetst. Los daarvan zijn in het Bouwbesluit duurzaamheidseisen opgenomen, zoals de eis van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>Hoe wordt een passende oplossing voor het kunstwerk (duiker onder rijksweg A1) t.b.v. de watergang gewaarborgd?</p>	<p>Het kunstwerk betreft een bestaande situatie.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>Hoe wordt parkeren op eigen terrein planologisch gewaarborgd, zodat dit in stand blijft?</p>	<p>Dit is gewaarborgd in de regels het bestemmingsplan. In artikel 10.1 onder a van de regels is het volgende opgenomen: een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.</p> <p>Daarnaast is in artikel 10.1 onder b van de regels het volgende opgenomen: bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat, indien een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe</p>	<p>N.v.t.</p>

	versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.	
R3 Liander		
<p>Liander is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbinding gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. Er loopt een 50 kV-kabelverbinding door het plangebied. De verbinding is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbependingen worden gesteld aan de grond.</p> <p>Verzocht wordt om het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de 50 kV-kabelverbinding ligt, een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.</p> <p>Op onderstaande afbeelding is de ligging van de 50 kV-kabelverbinding weergegeven.</p>	De 50 kV-kabelverbinding is ingetekend op de verbeelding. Tevens is ten behoeve van de 50 kV-kabelverbinding een dubbelbestemming opgenomen in de regels.	<p>Op de verbeelding is de 50 kV-kabelverbinding ingetekend.</p> <p>Tevens is in artikel 7 van de regels een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de 50 kV-kabelverbinding.</p>

<p>R4 Gasunie</p>		
<p>Het plangebied ligt buiten de 1% legaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>R5 OFGV</p>		
<p>Er is meerdere malen contact geweest met de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek.</p>	<p>Akkoord, in overleg met de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het plan.</p>	<p>De definitie van 'dove gevel' in</p>

<p>De Omgevingsdienst verzoekt om in de rij met afschermdende woningen zo weinig mogelijk openingen te realiseren. De bajonet schermen die deze openingen moeten afschermen zijn niet zichtbaar in de verbeelding. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen voor de achterliggende woningen is een aanpassing van de regels nodig. Hierin moet worden opgenomen dat elke aanvraag om een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een akoestisch rapport.</p> <p>Voorts ontbreekt de aanduiding 'aaneensluitend bouwen' op de verbeelding.</p>	<p>De definitie van 'dove gevel' in artikel 1.22 van de regels is aangepast.</p> <p>In artikel 6.5.3 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van geluid. Onderdeel hiervan is dat elke aanvraag om een omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een akoestisch rapport.</p> <p>De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is toegevoegd op de verbeelding.</p>	<p>artikel 1.22 van de regels is aangepast.</p> <p>In artikel 6.5.3 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van geluid. Onderdeel hiervan is dat elke aanvraag om een omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een akoestisch rapport.</p> <p>De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is toegevoegd op de verbeelding.</p>
---	---	--

3. Ambtshalve wijzigingen

- MER notitie is aangescherpt.

4. Wijzigingen aan het bestemmingsplan

- 6.5.2 van de regels van het bestemmingsplan is een bouwverbod opgenomen die aangeeft dat er niet gebouwd kan worden als er geen sprake is van een stikstofdepositie die op 0 uitkomt.
- Artikel 6.2.4 is toegevoegd aan de regels: in afwijking van regels omtrent bouwen binnen de bestemming 'wonen' het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter tot een bestemmingsvlak 'water' gebouwen, overkappingen en erf- en terreinafscheidingen te bouwen.
- Artikel 6.5.1 onder c is toegevoegd aan de regels: gronden met de bestemming 'wonen' die binnen een afstand van 2 meter tot een bestemmingsvlak 'water' ligt, geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erf- en terreinafscheidingen.
- artikel 9.2 'ondergrondse bouwwerken' bijgesteld. Met de aanpassing worden er geen beperkingen meer aan ondergrondse bouwwerken gesteld, tenzij elders in de regels anders is bepaald.
- Op de verbeelding is de 50 kV-kabelverbinding ingetekend. Tevens is ten behoeve van deze kabelverbinding in artikel 7 van de regels een dubbelbestemming opgenomen.
- De definitie van 'dove gevel' in artikel 1.22 van de regels is tekstueel aangepast.
- In artikel 6.5.3 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van geluid. Onderdeel hiervan is dat elke aanvraag om een omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een akoestisch rapport.
- De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is toegevoegd op de verbeelding.