

Zaaknummer
Portefeuillehouder
Voorstel

83826
Mevrouw B. Boudewijnse
Vaststelling bestemmingsplan Naarderheem

Aan de raad,

1. Beslispunten

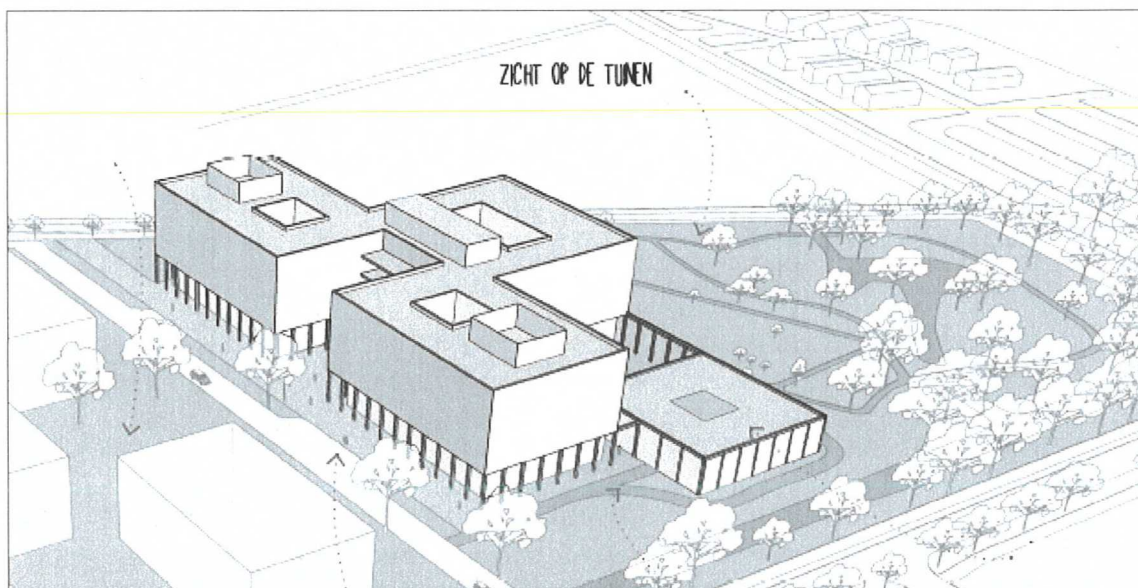
1. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Naarderheem' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNaardhm-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan biedt de basis voor een modern, duurzaam en efficiënt gebouw, dat voldoet aan de eisen voor revalidatiezorg van nu en in de toekomst.

3. Inleiding

Stichting Vivium Zorggroep is van plan om het bestaande revalidatiecentrum Naarderheem aan de Amersfoortsestraatweg te herontwikkelen. Het bestaande complex wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Uitgangspunt hierbij is een compact gebouw, waarbij zoveel mogelijk ruimten een meervoudig gebruik hebben. Het nieuwe Naarderheem heeft een totale bruto vloeroppervlakte op de begane grond (footprint) van ca. 4.375 m². Het gebouw biedt ruimte aan het revalidatiecentrum, kantoorruimte voor Vivium, een overdekte buitenruimte en een sportvoorziening die over enkele jaren wordt ingevuld door een derde partij. Het revalidatiecentrum bestaat in de nieuwe situatie voor een groot deel uit 6 bouwlagen, wat neerkomt op een hoogte van ca. 22 meter. De sportaccommodatie heeft een hoogte van ca. 8 meter. Deze ligt als vooruitgeschoven onderdeel van het gehele complex aan de Amersfoortsestraatweg. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het nieuwe Naarderheem.



De nieuwbouw wordt een stuk compacter en heeft daarmee een kleinere *footprint* dan de bestaande bebouwing. Voor de herontwikkeling van Naarderheem is dus niet het gehele perceel nodig. Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt biedt dit kansen om dit gedeelte van de gronden –tussen nieuw Naarderheem en appartementengebouw De Flank- een andere invulling te geven. Samen met Vivium is gezocht naar een invulling die ruimtelijk en functioneel passend is. Startpunten voor de planontwikkeling vormen de vastgestelde Visie Amersfoortsestraatweg (2015) en het Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg (2016). De ontwikkeling van de tweede fase zal pas later plaatsvinden. Vivium gaat deze gronden mogelijk niet zelf ontwikkelen. Om die reden is op dit moment nog niet bekend hoe het perceel exact ingevuld gaat worden.

Fase 2

Het totale bouwprogramma in fase 2 bedraagt maximaal 12.500 m² b.v.o. (exclusief parkeren en ondergeschikte bouwdelen). De invulling kan bestaan uit een mix van woningen, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen. Bij uitsluitend woningbouw kunnen maximaal 110 zelfstandige woningen worden gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt gemiddeld voor 70% maximaal vier bouwlagen en voor 30% maximaal drie bouwlagen. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het programma in drie 'blokken' wordt uitgevoerd.

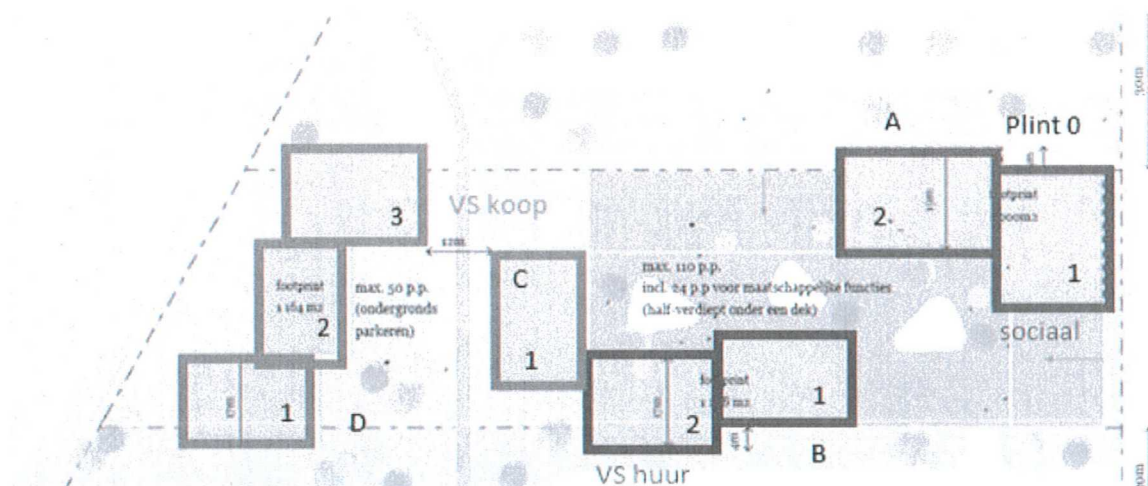
Blok A (Amersfoortsestraatweg) en Blok B (midden):

- Ten minste 36 betaalbare huurwoningen;
- Middeldure woningen en/of maatschappelijke voorziening(en);
- Parkeren t.b.v. blok A vindt plaats op maaiveldniveau, het parkeren t.b.v. blok B zo mogelijk onder het gebouw.

Blok C (Schootsvelden):

- Hier is ruimte voor dure woningen;
- Parkeren moet worden gerealiseerd in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening.

Onderstaande afbeelding geeft een voorbeeld weer van de toekomstige invulling van fase 2:



Het voorliggende bestemmingsplan maakt de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk. De bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid,

luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De stukken zijn ambtelijk beoordeeld en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 januari t/m 16 februari 2022 ter inzage gelegen, samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de nieuwbouw van Centrum voor revalidatie en behandel intensieve zorg, alsmede het bestuursbureau van Stichting Vivium Zorggroep en de herontwikkeling van de naastgelegen gronden aan de Amersfoortsestraatweg in Naarden

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien

De beoogde herontwikkeling van de gronden is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. De percelen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het nieuwe revalidatiecentrum ligt deels buiten het bouwvlak. Daarnaast wordt op een aantal plekken de maximale bouwhoogte overschreden. De woningen die in de 2^e fase mogelijk worden gemaakt passen niet binnen de maatschappelijke bestemming. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

1.2 Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg als startpunt genomen

In 2015 heeft de gemeenteraad van Naarden de Visie Amersfoortsestraatweg vastgesteld. Met deze visie is een kader vastgesteld dat zorgt voor eenheid en samenhang van toekomstige ontwikkelingen aan de Amersfoortsestraatweg. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de bewoners, sporters, ondernemers, eigenaren en de andere betrokkenen van de Amersfoortsestraatweg. In de Visie is aangegeven hoe de straat zich kan ontwikkelen tot een Gooise straat: een meer samenhangende groene straat met allure. Om zorg te dragen voor de borging van de visie heeft de raad van Gooise Meren in 2016 het Beeldkwaliteitsplan Amersfoortseweg (verder: BKP) vastgesteld. Het BKP richt zich op de samenhang in de straat, de principe van de Gooise straat en de doorwerking daarvan in de architectuur. De nadruk ligt daarbij op de stedenbouwkundige principes: een samenhangende straat met variatie in gebouwgrootte, doorzicht naar de schootsvelden, objecten in het groen met voldoende voor- en tussenruimte en het parkeren uit het zicht. De ontwikkeling van Naarderheem wordt in het BKP aangegeven als een XL ontwikkeling. Een dergelijk complex van gebouwen is inpasbaar mits:

- Het bestaat uit een aantal gebouwen verbonden door een collectieve groene ruimte;
- doorzicht naar de schootsvelden gegarandeerd is;
- hogere bebouwing (> 4 lagen) op de tweede linie wordt geplaatst.

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

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar

1.4 Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Voor de ontwikkeling van fase 1 is een maatwerkberekening voor het revalidatiecentrum gemaakt. Voor het overige programma in zowel fase 1 als 2 zijn de gemeentelijke parkeernormen van toepassing. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke parkeernormen. Hiermee is geborgd dat de omgevingsvergunningen voor de nieuwbouw in deze fase worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen.

1.5 Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 6 januari t/m 16 februari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn en dus tijdig bij de gemeente ingediend. Eén van de zienswijzen is na de termijn schriftelijk ingetrokken.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Een aantal zienswijzen leidt tot enkele beperkte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt de toelichting op enkele punten aangevuld. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht van 22 naar 21,5 meter. In de Nota is een overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

1.6 Het stikstofonderzoek is geactualiseerd.

Op 13 januari 2022 is een nieuwe versie van AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. Met dit rekenprogramma wordt de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend. Het aangepaste onderzoek is bij de stukken gevoegd. De conclusies blijven onveranderd. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In dit geval is met Vivium een anterieure overeenkomst gesloten waarin wederzijds afspraken zijn vastgelegd. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste afspraken in de overeenkomst:

- De herontwikkeling van Naarderheem zal geschieden door en voor rekening en risico van Vivium.
- De mogelijke nieuwbouw van een sportvoorziening en de nieuwbouw van woningen en/of maatschappelijke voorziening(en) zal geschieden door en voor rekening en risico van door Vivium te selecteren derde(n);
- Vivium en/of door Vivium te selecteren derde(n) betalen een bijdrage aan de gemeentelijke plankosten en een bijdrage aan de gemeentelijke bovenwijkse voorzieningen en eventuele planschadeclaims;
- Het huidige binnen het plangebied gelegen parkje wordt door en voor rekening en risico van Vivium openbaar toegankelijk gemaakt. Gemeente heeft de inspanningsverplichting dit parkje met een bruggetje te verbinden met de parkeerplaats 'de Abri';
- De overeenkomst inzake het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van Vivium, door medewerkers en bezoekers van Naarderheem en door gebruikers en bezoekers van het

sportpark, wordt geactualiseerd zodra de plannen op het Naarderheem-terrein (fase 2) verder uitgewerkt zijn.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat het nieuwe revalidatiecentrum niet gerealiseerd kan worden. Datzelfde geldt voor de herontwikkeling van fase 2.

7. Duurzaamheid

De plannen voorzien in de herontwikkeling van een bestaand complex en de ontwikkeling van vrijkomende gronden. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Gelet hierop is sprake van een duurzaam ruimtegebruik. Er wordt in de planvorming c.q. in de architectonische uitwerking van de plannen nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatbestendigheid, waardoor het ontstaan van 'hotspots' wordt voorkomen. De nieuwbouw moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen m.b.t. duurzaamheid (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Bij het beoordelen van de omgevingsvergunningen wordt hieraan getoetst.

8. Financiële onderbouwing

Met Vivium is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Communicatie en participatie

Omgevingstafels

In oktober 2020 is een webinar georganiseerd waarin Vivium en de gemeente de plannen en het proces hebben toegelicht. Hierna zijn er 4 digitale omgevingstafels georganiseerd. Naast de gemeente en Vivium waren ook buurtverenigingen, Mooi Naarden, omwonenden en eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen kantoren betrokken. Tijdens de bijeenkomsten richtte de discussie zich vooral op de ontwikkeling van fase 2. Voor fase 1 (de nieuwbouw van het centrum voor revalidatie en behandel intensieve zorg, alsmede het bestuursbureau van Stichting Vivium Zorggroep) zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de planregels en op de verbeelding gedetailleerd vastgelegd. Voor fase 2 is er nog geen concreet eindbeeld. Daarom heeft het bestemmingsplan voor dit gedeelte een globaal karakter. In het bestemmingsplan is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen en is vastgelegd welke functies er zijn toegestaan. Tijdens de bijeenkomsten hebben wij toegelicht waarom is gekozen voor deze wijze van bestemmen.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het betrekken van een delegatie van belanghebbenden bij de selectie van derde partij(en) voor de invulling van fase 2.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Toelichting met bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Naarderheem'.
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Naarderheem'.
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Naarderheem'.
4. Nota beantwoording zienswijzen.
5. Zienswijzen,
6. Gewijzigde paragraaf 4.4 (cultuurhistorie) bestemmingsplantoelichting.

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Naarderheem' met zaaknummer 83826 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Naarderheem' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNaardhm-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op 6 juli 2022.

De griffier

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

De voorzitter

drs. H.M.W. ter Heegde

