

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	19 - 12- 2023
Zaaknummer	730933
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	De heer H. Bellaart
Onderwerp	Opstarten formele procedure ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos 2023.

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Naarderbos 2023' en het 'Ontwerpbesluit hogere waarden Recreatiepark Naarderbos 2023' ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

2. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos 2023 vloeit voort uit de Nota van uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 juli 2023. Het ontwerpbestemmingsplan ziet op een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. De begripsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark Naarderbos', zoals vastgesteld d.d. 26 januari 2004, zijn niet voldoende helder omkaderd en ook ontbreken er eenduidige definities. De ruime doeleindenomschrijvingen in combinatie met de ruime bouwvoorschriften kan leiden tot verschil van inzicht over wat er in het gebied kan worden gerealiseerd. Met de actualisatie van het plan wordt beoogd duidelijke kaders te bieden voor de ontwikkeling van een vitaal gebied. Het plan is daarmee voornamelijk een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan.

De nieuwe planregels leiden tot eenduidigheid in het plan over de bouw- en gebruiksmogelijkheden doordat de locaties waar nieuwe gebouwen en de verdeling van functies over het gebied concreet zijn aangewezen. Waar het vigerende bestemmingsplan één bestemming kent met daarbinnen globaal aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er waren, wordt nu een onderscheid in afzonderlijke bestemmingen aangebracht. Daarnaast zijn de ecologische waarden duidelijker aangegeven en begrenst, zodat de bescherming daarvan beter geregeld is. Tot slot is het begrippenkader in overeenstemming gebracht met de landelijke standaarden waardoor meer duidelijkheid ontstaat.

Tevens worden binnen de bestemmingsplangrenzen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van de levensvatbaarheid van het plan. Het gaat daarbij ten eerste om de mogelijkheid tot het realiseren van een golfclubhuis inclusief dienstwoning, terras en parkeerplaatsen. Het golfclubhuis was reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan maar wordt in dit ontwerpbestemmingsplan op een andere plek dan het toegewezen gebied in het vigerende bestemmingsplan gesitueerd. Het nieuwe golfclubhuis dat wordt voorgesteld, beslaat maximaal 1.000 m². Hierdoor blijft het binnen de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De

dienstwoning was ook reeds toegestaan onder het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat deze ontwikkeling geen toename in bouw- of gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt, maar een verschuiving van de locatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Enkel de mogelijkheid om een terras te exploiteren bij het paviljoen betreft een nieuwe mogelijkheid, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Ten tweede wordt het mogelijk gemaakt om golfsportevenementen te organiseren op het golfterrein. Dergelijke evenementen hebben reeds plaatsgevonden op het terrein maar nieuwe jurisprudentie heeft aanleiding gegeven om een nadere regeling voor sportevenementen in het bestemmingsplan op te nemen. Het voornemen om de gronden gedurende sportevenementen tevens te gebruiken voor parkeren betreft wel een nieuwe mogelijkheid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook de oprichting van tijdelijke gebouwen gedurende golfsportevenementen betreft een nieuwe mogelijkheid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Tot slot wordt bij het gebouw Waterfront de exploitatie van het gebouw voor kantoor, cultuur en ontspanning, consumentverzorgende dienstverlening en (para)medische voorzieningen toegestaan. Dit betreft een nieuwe mogelijkheid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, maar deze functies liggen wel in het verlengde van de reeds toegelaten gebruiksmogelijkheden van het gebouw.

3. Kernboodschap

De planologische regeling voor het Recreatiepark Naarderbos dient geactualiseerd te worden. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en gaat nu ter inzage gedurende een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor belanghebbenden om hierop te reageren.

4. Consequenties

De planologische regeling voor het Recreatiepark Naarderbos wordt met dit bestemmingsplan geactualiseerd. Tevens worden binnen de bestemmingsplangrenzen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van de levensvatbaarheid van het plan. Dit wordt navolgend uitgewerkt. Het voorliggend plan voorziet in een heldere, actuele regeling.

4.1 Golfclubhuis

In 2007 werd er een vergunning aangevraagd om een nieuw gebouw van 6.000 m² te bouwen ter vervanging van een tijdelijk golfclubhuis. Op 29 augustus 2007 werd een bouwvergunning verleend voor dit nieuwe gebouw, genaamd Waterfront IJsselmeerweg 100, waarbij werd afgeweken van het

bestemmingsplan. Dit bouwplan omvatte onder andere de bouw van een golfclubhuis. Volgens deze vergunning mocht het golfclubhuis gebouwd worden in het gebied dat was aangewezen als 'zoeklocatie multifunctioneel golfhuis'. Echter, het nieuwe clubhuis wordt in het ontwerpbestemmingsplan buiten dit aangewezen gebied gesitueerd, waardoor het afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

Het totale oppervlak voor het multifunctionele golfhuis mocht in het vigerende bestemmingsplan, naast een dienstwoning, maximaal 6.000 m² zijn. Buiten dit toegestane oppervlak voor het golfhuis en de dienstwoning was er nog een bebouwd grondoppervlak / bruto vloeroppervlak van 2.650 m² toegestaan voor verschillende gebouwen. Het nieuwe golfclubhuis dat wordt voorgesteld, beslaat maximaal 1.000 m². Hierdoor blijft het binnen de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe locatie bevindt zich buiten de ecologische verbindingszone.

Een dienstwoning was al toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De dienstwoning, zoals mogelijk wordt gemaakt binnen het ontwerpbestemmingsplan, is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, zowel qua omvang als qua locatie. Dit betekent dat deze ontwikkeling geen toename in bouw- of gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt, maar een verschuiving van de locatie ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

Voor meer details over het golfclubhuis wordt verwezen naar pagina 15 van de toelichting op het plan.

4.2 Horecapaviljoen

Buiten de ecologische verbindingszone en de steppingstones is een bruto vloeroppervlak voor diverse gebouwen van 2.650 m² toegelaten, waaronder een paviljoen. Het voornemen van een paviljoen van maximaal 300 m² is daarmee in overeenstemming. De realisatie van een terras ten behoeve daarvan is echter niet toegelaten zodat het voornemen op dat aspect afwijkt van het voorheen geldende bestemmingsplan.

De ontwikkeling leidt dus niet tot een intensivering van bebouwing of gebruik, maar tot de mogelijkheid bij het paviljoen een terras te exploiteren.

4.3 Incidenteel gebruik van gronden voor golfsportevenementen

Golfsportevenementen maakten al deel uit van de activiteiten van het golfterrein, hoewel dat al enkele jaren niet meer heeft plaatsgevonden wegens de tijdelijke sluiting van de golfbaan. Jurisprudentie na inwerkingtreding van het voorheen geldende bestemmingsplan geeft aanleiding in het bestemmingsplan een nadere regeling voor de golfsportevenementen op te nemen.

Het voornemen om gronden gedurende het golfsportevenement tevens te gebruiken ten behoeve van parkeren is niet in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan. De realisatie van tijdelijke bouwwerken gedurende de golfsportevenementen is dat ook niet voor zover het de oprichting van tijdelijke gebouwen betreft.

De ontwikkeling leidt dus niet tot een intensivering van bebouwing of gebruik, maar tot een voor het beheer hanteerbaar planologisch kader. Voor de tijdelijke bouw- en gebruiksactiviteiten wordt in het nieuwe plan een specifieke regeling opgenomen waarin de tijdelijkheid gewaarborgd is.

4.4 Waterfront gebouw

Het gebouw Waterfront kent al ruime gebruiksmogelijkheden en na vrijstelling werd al fitness/health toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan faciliteert tevens de exploitatie van het gebouw voor kantoor, cultuur en ontspanning, consumentverzorgende dienstverlening en (para)medische voorzieningen. Deze functies liggen in het verlengde van de reeds toegelaten gebruiksmogelijkheden. Daarbij zijn de ruimtelijke effecten vergelijkbaar en het oppervlak/bouwvolume neemt niet toe, maar het voorheen geldende bestemmingsplan voorzag er niet in. De onduidelijkheid in het toegelaten gebruik wordt verhelderd.

De bestemmingsverruiming leidt dus niet tot een intensivering van bebouwing of gebruik, maar tot een verschuiving in de exploitatiemogelijkheden van het gebouw.

5. Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Het plan wordt dus voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina en in de Staatscourant worden gepubliceerd. De raad wordt op de hoogte gehouden door een mededeling van het college.

6. Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden wordt na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wro. Na de periode van terinzagelegging wordt de juridisch-planologische procedure vervolgd. Het definitieve plan wordt, voorzien van een reactie op de eventuele ingekomen zienswijzen, aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Na vaststelling is het mogelijk om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor diegene die een zienswijze hebben ingediend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

M. Voorhorst
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

BIJLAGE

Hieronder volgt een korte toelichting op het plan en de milieuaspecten onder de huidige wet- en regelgeving. Deze regelgeving zal via de bruidsschat in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan terecht komen.

Geluid

Wet geluidhinder

Er worden geen nieuw geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd, uitgezonderd van de dienstwoning bij het clubhuis die onder het ontwerpbestemmingsplan op een andere plek wordt gesitueerd dan in het vigerende plan. De dienstwoning wordt gerealiseerd binnen de geluidzone van Rijksweg A6 (zonebreedte 600m) en binnen de zone van de IJsselmeerweg (zonebreedte 250m). Afhankelijk van de positie van de dienstwoning binnen het bouwplan kunnen er gevels geluidbelast zijn, maar dat is nog niet bekend. Daarom is in de planregels bepaald dat de bedrijfswoning moet worden voorzien van dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere waarde. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB voor wegverkeerslawaaï. De maximale vast te stellen hogere waarde voor de A6 en de IJsselmeerweg is 53 dB. Ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt een hogere waarde van 53 dB vastgesteld.

Activiteitenbesluit

Bijna alle horecabedrijven met een terras vallen onder het Activiteitenbesluit, zo ook de horeca in dit bestemmingsplan. Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Voor het terras zijn de volgende onderwerpen in het Activiteitenbesluit geregeld:

- Het terras is onderdeel van de inrichting
- Milieuregels
- Geluid
- Stemgeluid
- Muziekgeluid
- Geluid bij evenementen
- Zorgplicht

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of van buisleidingen die op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een invloedssfeer kennen. Het plan is wel gelegen binnen de invloedssfeer van 200 meter van de rijksweg A6. Dit is een transportroute voor gevaarlijke stoffen die vallen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv). Het gebouw Waterfront bevindt zich op een afstand van 400 meter van de weg, het nieuwe clubgebouw op meer dan 500 meter afstand en het nieuwe horecapaviljoen op meer dan een kilometer van de weg. Het plan leidt dan ook niet tot wijzigingen in de personendichtheid binnen de invloedssfeer.

Binnen het plan wordt echter wel een golfclubhuis met een dienstwoning mogelijk gemaakt. Het betreft hier een (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 Bevt. Aan de westzijde van het plangebied ligt de rijksweg A6, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dienstwoning is binnen de invloedssfeer van de A6 gelegen. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is voor advies overlegt aan de veiligheidsregio.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijnstof. Het moet aannemelijk zijn dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stoffen als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

Het plan leidt niet tot grotere verkeersintensiteiten. Het uitvoeren van onderzoek is niet nodig en de bepalingen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. De wijze van bescherming via het bestemmingsplan is afhankelijk van de karakteristiek van de cultuurhistorische elementen of gebieden, maar ook van de strategieën: instandhouding, aanpassing en vernieuwing. Het gaat om maatwerk. Van belang zijnde aspecten zijn: (archeologische) rijksmonumenten, (toekomstige) gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwingsstroken, gebouwen en onderdelen van dorpskernen alsmede bekende en te verwachten archeologische waarden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten, ook de zomerdijk (Zuider IJ- en Zeedijken) is geen provinciaal of gemeentelijk monument.

Uit de gemeentelijke Archeologische Verwachtingen- en Beleidsadvieskaart gemeente Gooise Meren 2021 blijkt dat er een archeologische verwachtingswaarde is. Daaruit volgt dat bodemingrepen van meer dan 0 m², resp. 50 m² resp. 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek vereisen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke bodemingrepen en beschermt de mogelijke archeologische waarden door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5'.