

Nota van Uitgangspunten

Bestemmingsplan Oud Valkeveen 2019

Versie 1
12 december 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de maanden februari tot en met juni 2018 zijn 17 aanvragen voor omgevingsvergunningen ontvangen voor het nieuw plaatsen van attracties op een speelterrein op het perceel Oud Huizerweg 2 A te Naarden. Deze omgevingsvergunningen zijn geweigerd, omdat deze in strijd waren met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ter plaatse.

De aard en omvang van het speelpark nopen ertoe dat de gemeente zich bezint op de vraag hoe de ruimtelijke uitstraling van het speelpark zich verhoudt tot andere functies in het gebied waar het speelpark zich bevindt. Gezien de mogelijke ongewenste effecten op de omliggende natuur en het woon- en leefklimaat die kunnen samenhangen met de hiervoor gesignaleerde ontwikkeling, is het nodig een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden waarin een afgewogen regeling wordt opgenomen voor het gebied en de gewenste functie.

Voor speelpark Oud Valkeveen geldt het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Naarden op 10 september 2008 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 mei 2009.

Op 27 juni 2018 heeft de raad van de gemeente Gooise Meren besloten dat een nieuw bestemmingsplan moet worden voorbereid. De voorliggende Nota van Uitgangspunten vormt één van de bouwstenen voor dit nieuwe bestemmingsplan. Het biedt inzicht in de afwegingskaders waarbinnen besluitvorming plaatsvindt en doet voorstellen voor de wijze waarop de regeling in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarmee is dit het startdocument voor de communicatie en participatie, die moet leiden tot een ontwerpbestemmingsplan dat in juni 2019 ter inzage wordt gelegd.

1.2 Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan omvat in ieder geval de gronden waarop ook het voorbereidingsbesluit betrekking heeft, zoals hieronder is weergegeven.

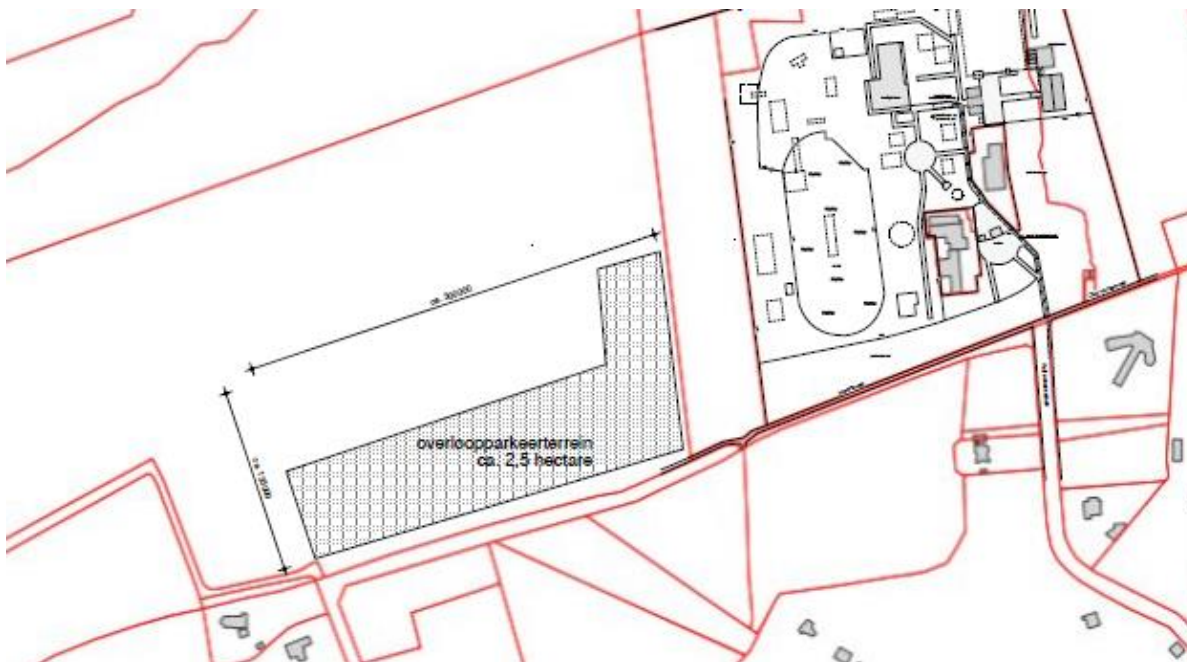




Dit betreft de percelen, totaal groot 224.944 m², kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, de nummers: 1211, 1312, 1313, 1482, 1484, 1485, 1495, 1496, 1497, 1503, 1507, 1508, 1509, 1535, 1536 en 1538 (gedeeltelijk).



Daarnaast zal het bestemmingsplan betrekking hebben op een perceel dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer en waarvoor ten behoeve van een tijdelijk overloopparkerterrein voor het speelpark op 11 december 2018 een omgevingsvergunning is verleend. Dit is een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 1523 zoals hieronder weergegeven.



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de kaderstellende beleidsuitgangspunten van het Rijk de provincie en de gemeente worden weergegeven. Daarna worden de voor het plangebied relevante ruimtelijke aspecten kort toegelicht en hiervoor uitgangspunten geformuleerd. In het laatste hoofdstuk worden de procedure en de besluitvorming van zowel de NvU en het bestemmingsplan toegelicht en de daarbij behorende planning.

2 Beleidskaders

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de Structuurvisie) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat

- het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat;
- het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen; en
- gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het beleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Conclusie

De Structuurvisie bindt uitsluitend het Rijk zelf. Doorwerking naar lagere overheden vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat hierna wordt beschreven.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan o.a. bestemmingsplannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco), vrijwaringszones rijksvaarwegen (veiligheid), reserveringsgebieden hoofdwegen en hoofdspoorwegen (verbreding én nieuwe wegen), elektriciteitsvoorziening (vestigingsplaatsen elektriciteitscentrales, kernenergie-centrales, hoogspanningsverbindingen), buisleidingen, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeergebied.

In artikel 2.10.2 van het Barro is bepaald dat bij provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland vormen. In de provinciale verordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden aangewezen en daarin worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Conclusie

Voor het op te stellen bestemmingsplan is van belang dat de provincie de begrenzing en bescherming van het Natuurnetwerk Nederland in de provinciale verordening regelt. In paragraaf 2.2 wordt daarop ingegaan.

2.1.3 Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden van internationaal belang, zoals het Eemmeer & Gooimeer (zie afbeelding hieronder) beschermd. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats van planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Het Eemmeer & Gooimeer zuidoever is niet aangeduid als gevoelig voor de stikstofdepositie. Een berekening van de depositie is voor het Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.



Door de ligging direct aan het Natura 2000-gebied zijn andere aspecten wel van belang, zoals verstoring, geluid, licht of grondwaterstromen.

Het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer zuidoever is aangewezen voor de volgende doelsoorten: Kleine zwaan, Nonnetje, Visdief, Fuut, Aalscholver, Grauwe gans, Smient, Krakeend, Slobeend, Tafeleend, Kuifeend en Meerkoet. Voor de genoemde soorten geldt een doelstelling gericht op behoud van de omvang van de populatie en behoud van de kwaliteit van het habitat.

Conclusie

Het Eemmeer & Gooimeer zuidoever is niet aangeduid als gevoelig voor de stikstofdepositie. Een berekening van de depositie is voor het Natura 2000-gebied niet noodzakelijk. Door de ligging direct aan het Natura 2000-gebied zijn andere aspecten wel van belang, zoals verstoring, geluid, licht of grondwaterstromen.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusie

Speelpark Oud Valkeveen is een bestaande voorziening. Een nieuw bestemmingsplan voor het speelpark dat conserverend van aard is of in een gedeeltelijke wijziging van de voorziening leidt is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Indien het nieuwe bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het speelpark (oppervlak) of wanneer sprake is van een bestemmingswijziging is dat wel te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een nadere motivering noodzakelijk.

2.2 Provincie

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' (verder de Structuurvisie) en de bijbehorende verordening vastgesteld. Op 29 november 2011 is de eerste herziening van de Structuurvisie vastgesteld. Op 3 februari 2014 is een beleidsarme wijziging van de verordening vastgesteld.

In de Structuurvisie 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 vormt het beleid van de provincie, dat niet direct doorwerkt naar gemeenten. Hiervoor is de Provinciale ruimtelijke verordening (verder: de Verordening) opgesteld. In deze Verordening zijn, op basis van de Structuurvisie, regels gesteld waar gemeenten in hun bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Bestaand Stedelijk Gebied

In de PRV is bepaald wat wordt verstaan onder Bestaand Stedelijk Gebied. Daarbij wordt aangesloten op artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel staat dat bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen en stedelijke functies zijn volgens de PRV functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen.

Gezien de huidige bestemming 'Doeleinden van sport en recreatie' van de kadastrale percelen 1312, 1313, 1484, 1497 en 1507 t/m 1509 is het speelpark een voorziening zoals bedoeld in het Bro en de PRV en wordt dat deel van het speelpark dientengevolge gekwalificeerd als Bestaand Stedelijk Gebied. De percelen 1536 en 1538, die deels behoren bij Oud Valkeveen, zijn bestemd als 'Natuur' en 'Waterbouwkundige doeleinden' en zijn als gevolg daarvan niet te kwalificeren als Bestaand Stedelijk Gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Op grond van artikel 2.10.2 zijn in provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormen. Op de navolgende pagina is de daarvoor van toepassing zijnde begrenzing op de luchtfoto weergegeven, waarbij de groene en blauwe vlakken deel uitmaken van het natuurnetwerk.



De kadastrale percelen 1312, 1313, 1484, 1497 en 1507 t/m 1509 (het speelpark) vallen buiten het NNN. De percelen 1536 en 1538, die deels behoren bij Oud Valkeveen, maken wel deel uit van het NNN.

Artikel 19 van de Provinciale ruimtelijke verordening bepaalt ten aanzien van het NNN en natuurverbindingen dat een bestemmingsplan de gronden als 'natuur' bestemt, indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en natuurverbindingen significant aantasten.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten voor zover er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn en de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd óf een activiteit of een combinatie van activiteiten die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van het NNN of natuurverbindingen per saldo te verbeteren.

In het Natuurbeheerplan 2018 en dat van 2019 zijn de hieronder met geel weergegeven vlakken aangewezen als natuurtipe "N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland", de donkergroene als natuurtipe "N14.03 Haagbeuken- en essenbos" en de grijze als natuurtipe "N05.01 Moeras". Het strandje is niet aangewezen als een natuurtipe. In het Natuurbeheerplan zijn de wezenlijke kenmerken nader omschreven.



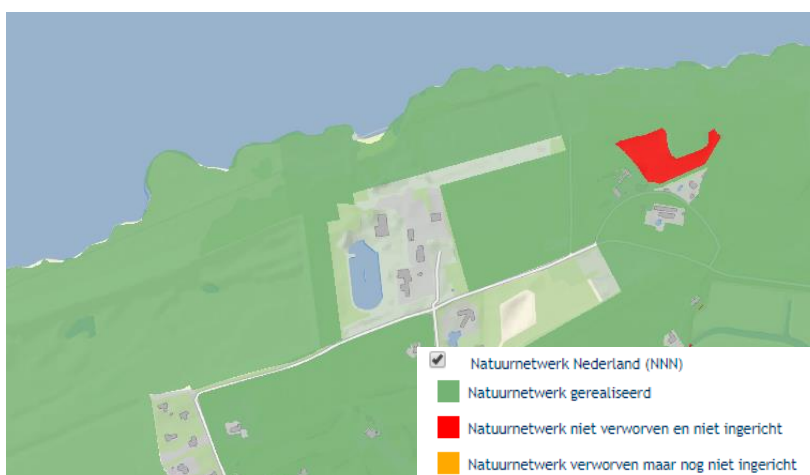
Conclusie

Uit de PRV volgt dat het grootste deel van Oud Valkeveen 'Bestaand Stedelijk Gebied' is en geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. De buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied' en binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen gronden vergen in het nieuwe bestemmingsplan bescherming als natuurgebied. Het strandje is niet aangewezen als een natuurtype, maar maakt wel deel uit van het NNN.

2.2.2 Provinciaal Meerjarenprogramma Groen 2018-2022

Het Provinciaal Meerjarenprogramma Groen (PMG; vastgesteld door Provinciale Staten op 13 november 2017) bevat alle projecten die bijdragen aan de doelstellingen van de Agenda Groen (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 11 maart 2013). Jaarlijks voteert Provinciale Staten middelen door het PMG vast te stellen en programmeert de uitvoering van projecten die bijdragen aan de doelen van de Agenda Groen.

Het groen rond het speelpark is aangeduid als 'Natuurnetwerk gerealiseerd'. Het Programma Groen voorziet niet in (nieuwe) projecten binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan.



Conclusie

Het Provinciaal Meerjarenprogramma Groen heeft geen consequenties voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

2.2.3 Regiokaart 2015 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht' 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. Voor Oud Valkeveen leidt deze kaart niet tot nieuwe beleidsuitgangspunten ten opzichte van hiervoor al omschreven beleidskaders.

Conclusie

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht' heeft geen consequenties voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

2.3 Gemeente

2.3.1 Economische visie "Ruimte voor ondernemerschap"

Op 13 december 2017 is de economische visie "Ruimte voor ondernemerschap" vastgesteld. In de visie zijn 5 speerpunten geformuleerd. Als het gaat om Oud Valkeveen is hetgeen onder speerpunt 1 "Aantrekkelijke bestemmingen" is geformuleerd van toepassing. Onder die noemer is gesteld: "We gaan ervoor zorgen dat meer bezoekers, recreanten en toeristen onze natuur en historie beleven." De uitdaging is: Gooise Meren heeft aantrekkingskracht als het gaat om water, cultuur, cultuurhistorie, creativiteit, interessante kernen. Die kracht gaan we versterken door bestemmingen aantrekkelijker te maken door ze te verbinden en te promoten bij doelgroepen die we graag ontvangen, zoals: natuur- en cultuurliefhebbers, wandelaars, fietsers, sporters, fotografen en fijnproevers.

Attractiepark Oud Valkeveen ligt in een prachtig natuurgebied. Dit gebied willen we graag (onaangetast) behouden vanuit het oogpunt van natuurrecreatie voor de in de visie genoemde doelgroepen zoals wandelaars, fietsers, sporters en fotografen.

Conclusie

Vanuit economisch perspectief is één van de doestellingen om werk en werkgelegenheid te stimuleren en te behouden. Die doelstelling dient echter te worden afgezet tegen andere belangen zoals bovengenoemde doelstellingen en overwegingen uit onze economische visie. Aantasting van deze leefomgeving door het aanleggen van meer parkeerplaatsen, genereren van meer verkeer- en parkeerbewegingen ten behoeven een attractiepark staat op gespannen voet met de genoemde doelstelling uit de visie.

3 Uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Op 27 juni 2018 heeft de raad van de gemeente Gooise Meren besloten dat een nieuw bestemmingsplan dient te worden voorbereid. Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel te voorkomen dat zich tijdens de verdere voorbereidingen van dit bestemmingsplan in het gebied ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen.

Bij het nemen van het voorbereidingsbesluit heeft de raad onder meer overwogen: *Wij menen dat indien meer toestellen op het speelpark worden geplaatst, dit leidt tot een intensivering van het gebruik van het speelpark. Als gevolg hiervan verwordt het speelpark tot een attractiepark. Hoewel in dit opzicht geen harde grens kan worden getrokken, menen wij dat het noodzakelijk is ervoor te waken dat het speelpark niet het oorspronkelijke karakter verliest van 'een grote kinderspeeltuin'.*

Uit meerdere ontwikkelingen heeft de raad opgemaakt dat de transitie van speelpark naar attractiepark reeds nu gaande is. In de omgeving van het speelpark is in toenemende mate sprake van parkeer-, verkeers- en geluidsoverlast. Met het bijplaatsen van nog meer toestellen zal zowel de transitie naar attractiepark als de dientengevolge ervaren overlast toenemen.

Dit noodzaakt de gemeente ertoe zich te bezinnen op de vraag hoe de ruimtelijke effecten van het speelpark zich verhouden tot andere functies in het gebied waarin het speelpark zich bevindt. Ruimtelijk gezien ligt het speelpark op een gevoelige locatie in de nabijheid van woningen, een begraafplaats en natuurwaarden. Voorkomen moet worden dat deze functies ten gevolge van uitbreiding van het speelpark verder worden belast. In het bijzonder moet ervoor worden gewaakt dat intensivering van het gebruik van negatieve invloed zal zijn op de landschappelijke en natuurwaarden en de leefbaarheid van het gebied.

Gezien de mogelijke ongewenste effecten op de omliggende natuur en het woon- en leefklimaat die kunnen samenhangen met de hiervoor gesignaleerde ontwikkeling, is het nodig een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden waarin een afgewogen regeling wordt opgenomen. Daarbij zal het behoud van een aantrekkelijk speelpark gecombineerd moeten worden met maatregelen die voorzien in bescherming van het woon- en leefmilieu.

3.2 Bestaande rechten

3.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Naarden zoals vastgesteld op 10 september 2008 door de gemeenteraad en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 19 mei 2009. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 augustus 2010 (zaak nr. 200904723/1/R1) is het goedkeuringsbesluit voor het plandeel met de bestemming "Horecadooelinden" op het perceel Oud Huizerweg 2a vernietigd.



Artikel 19, Doeleinden van sport en recreatie

Artikel 19, lid A – de Bestemmingsomschrijving

De gronden waarop het bouwplan is voorzien hebben de bestemming 'Doeleinden van sport en recreatie' met de aanduiding 'II'. Op grond van artikel 19, lid A aanhef, sub 2, 6a en 17 zijn deze gronden bestemd voor een speelpark met de daarbij behorende gebouwen voor zover ten dienste van speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19, lid B – de Bebouwingsbepalingen

Ingevolge lid B, gelden voor het bouwen van de in lid A sub 6 onder a genoemde gebouwen de volgende bepalingen:

- per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één speelpark worden gebouwd;
- de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "gebouwen";
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 2500 m² bedragen;

De goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3,50 m bedragen en de dakhelling van de gebouwen mag ten hoogste 60° bedragen.

Binnen het bestemmingsvlak mag binnen de gebieden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebouwen" ten hoogste één al dan niet inpandige bedrijfswoning worden gebouwd met een maximum inhoud van 450 m³.

Artikel 19, lid B sub 9 aanhef en onder b bepaalt ten aanzien van het bouwen van de in lid A sub 17 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10,00 m mag bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "II", in welk geval de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 25,00 m mag bedragen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel gerekend.

Het begrip 'speelpark'

Het Bestemmingsplan bevat geen definitie van "speelpark" bevat. Voor de interpretatie van dit begrip dient daarom aansluiting te worden gezocht bij de definitie van het begrip in andere wet- en regelgeving dan wel het normale spraakgebruik. In het normale spraakgebruik wordt een verschil gemaakt tussen speelpark en attractiepark. Daar waar een speelpark synoniem is voor een speeltuin gericht op jonge kinderen en met veelal niet mechanisch aangedreven speeltoestellen, staat een attractiepark voor een pretpark met veelal wél mechanisch aangedreven toestellen, gericht op een ouder publiek. Dat een verschil in "speelpark" en "attractiepark" gerechtvaardigd is, volgt bovendien uit de uitspraak Linnaeushof (14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:844).

Artikel 5, Natuurgebied

Gronden met de bestemming 'Natuurgebied' zijn bestemd voor:

1. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden;
2. de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden die op de kaart zijn aangegeven als "Speciale beschermingszone Gooimeer" en die zijn aangewezen op basis van:
 - a. de Vogelrichtlijn inzake het behoud van de vogelstand; en
 - b. de Habitatrichtlijn, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;

door het treffen van de nodige instandhoudingsmaatregelen, het treffen van passende maatregelen en het voorkómen van aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden;

3. waterhuishoudkundige doeleinden;
4. sloten, plassen, beken en daarmee gelijk te stellen wateren;
5. gebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

6. extensief agrarisch medegebruik;
7. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
8. infrastructurele voorzieningen;
9. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

10. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder golfbrekers.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebouwen toegestaan". De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 50 m² bedragen. De hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zoals het af- en/of vergraven van gronden, het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties en het aanleggen, verhard en/of het verbreden van wegen en/of paden.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer gerekend het aanleggen van drainage, het ontgronden, egaliseren, diepploegen en/of ophogen van gronden of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

Artikel 22: Waterbouwkundige doeleinden

De op de kaart voor waterbouwkundige doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het is daarnaast in beperkte mate bestemd voor het recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Artikel 3: Algemene Beschrijving in Hoofdlijnen

In de aanhef van artikel 3 staat dat de aan de gronden toegekende doeleinden, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan zullen worden nagestreefd op de wijze, zoals verder in artikel 3 in hoofdlijnen is beschreven. Deze algemene Beschrijving in Hoofdlijnen staat naast hetgeen specifiek in de Beschrijving in Hoofdlijnen bij de bestemmingen is opgenomen. De specifieke Beschrijvingen in Hoofdlijnen bevatten aanvullende bepalingen op de algemene Beschrijving in Hoofdlijnen. Artikel 3, lid 3 bevat vervolgens algemene criteria die – blijkens ook de toelichting op het bestemmingsplan – naast de 'traditionele' voorschriften (de gebiedsbestemmingen) een toetsingsgrond vormen voor, onder meer, bouwvergunningen en vrijstellingen (thans: omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen en gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan).

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een beschrijving in hoofdlijnen in beginsel niet als zelfstandig toetsingskader voor bouwaanvragen kan dienen. Mits de beschrijving voldoende duidelijk en concreet geformuleerd is, kan het echter wel als aanvullend toetsingskader voor bouwaanvragen dienen. De beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3 van het bestemmingsplan is voldoende concreet en duidelijk is om bij te dragen aan de uitleg en duiding van het bepaalde in artikel 19 van het Bestemmingsplan, in het bijzonder waar het betreft het karakter van het speelpark en de impact daarvan op de directe omgeving (verkeersveiligheid, milieu en gebruiksmogelijkheden). De in het derde lid geformuleerde bepalingen zijn imperatief gesteld en zijn dan ook mede toetsingskader bij de beoordeling van het toegelaten gebruik of toegelaten bebouwing.

Hierna zijn de voor Oud Valkeveen relevante passages uit het derde lid weergegeven.

A. Geen onevenredige afbreuk instructies:

aan de in lid 1 genoemde instructies (zoals "Gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, alsmede de bescherming van de instandhoudingdoelstellingen van de richtlijngebieden" en "Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen soorten zoals aangewezen in de Habitatrichtlijn en krachtens de Flora- en Faunawet") mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan¹.

E. Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrenging van een verkeersveilige situatie.

G. Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te

¹ Inmiddels de Wet Natuurbescherming en is hier ook de Vogelrichtlijn van toepassing.

worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

1. Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

3.2.2 Algemene uitgangspunten ten aanzien van bestaande rechten

Het bestemmingsplan heeft tot doel de voortzetting van het speelpark mogelijk te maken en daarbij te voorkomen dat dat leidt tot een significante intensivering van het gebruik van het speelpark, de aantasting van natuurwaarden of dat Oud Valkeveen verwordt tot een attractiepark – en daardoor het oorspronkelijke karakter verliest van 'een grote kinderspeeltuinen'.

Het bevrozen van de bestaande situatie zonder enige ruimte voor vernieuwing belemmert de bedrijfsvoering onevenredig. Bestaande gebruiks- en bouwrechten worden in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd, binnen de randvoorwaarden zoals in de eerste alinea benoemd. De huidige beperkingen die de Beschrijving in Hoofdpijnen in artikel 3 daarin al aanbrengt wordt daarin nadrukkelijk meegewogen.

De huidige begrippen, de wijze van regelen en de daarin gelegen beperkingen in het bestemmingsplan blijken aanleiding te geven voor verschil van interpretatie. De in het voorjaar van 2018 ingediende aanvragen, de gemeentelijke besluiten daaromtrent (weigeringen) en de daarop volgende bezwaarprocedure zijn daar een uiting van. De gemeente is overtuigd van de juistheid van haar besluiten, maar er kan ten minste geconcludeerd worden dat speelpark Oud Valkeveen andere verwachtingen meent te kunnen ontleen aan de huidige bestemmingsplanregeling en dat ook belanghebbende omwonenden door de ontstane situatie rechtsonzekerheid kunnen ervaren. De gemeente heeft de intentie haar ingezetenen helderheid te bieden in de gebruiks- en bouwregels. Verdere verduidelijking van de regels voor Oud Valkeveen is daarom gewenst.

Dat wil zeggen dat de vormen van toegelaten gebruik duidelijker omschreven zullen worden door sleutelbegrippen goed te omschrijven in de bestemmingsplanregels (artikel 1, begrippen). Dat betreft bijvoorbeeld verbeterde begripsomschrijvingen van onder andere de woorden speelpark, attractietoestel, speeltoestel indien deze in het bestemmingsplan toegepast worden.

De mate waarin via directe bouwrechten bebouwing voor speeltoestellen en/of andere bouwwerken toegelaten wordt, wordt objectief (meetbaar) aan de hand van bijvoorbeeld aantallen, oppervlaktes en/of afmetingen vastgesteld en bij voorkeur op de planverbeelding weergegeven.

Voor zover de aanvaardbaarheid van gebruiks- of bouwrechten niet op voorhand te bepalen is omdat een nader afwegingsmoment aan de hand van een concrete aanvraag nodig wordt geacht, heeft het de voorkeur deze rechten niet als direct gebruiks- of bouwrecht toe te kennen. Dat nadere afwegingsmoment kan dan worden gerealiseerd door het bieden van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid met daaraan gekoppeld eventueel kwalitatieve criteria.

3.3 Specifieke uitgangspunten

3.3.1 Hoofdbestemmingen

De gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) dienen vanwege de Provinciale ruimtelijke verordening bestemd te worden (blijven) als 'Natuur'. De niet binnen het NNN gelegen gronden van het speelpark worden bestemd als 'Recreatie'.

Voor zover delen van het Gooimeer binnen de plangrenzen vallen worden deze gronden bestemd als 'Water'. Wegens de ligging van dit water binnen het NNN wordt dit water tevens voorzien van een regeling die de natuurfunctie waarborgt.

3.3.2 Gebruiks- en bouwmogelijkheden m.b.t toestellen binnen 'Recreatie'

Oud Valkeveen mag niet verworden van een speelpark tot een attractiepark en het oorspronkelijke karakter van 'een grote kinderspeeltuin' verliezen. Oud Valkeveen wordt daarom in het nieuwe bestemmingsplan bestemd voor het gebruik als speelpark.

Het aantal / de omvang van de speeltoestellen en attractietoestellen wordt gelimiteerd. Aan speeltoestellen wordt meer ruimte toegekend dan aan attractietoestellen. Het bestaande aantal / oppervlak speel- en attractietoestellen wordt als maximum opgenomen en bij voorkeur op de planverbeelding begrensd.

Bestaande toestellen mogen worden vervangen, maar het aantal / oppervlak attractietoestellen mag niet als gevolg daarvan toenemen.

Uitbreiding van het aantal / oppervlak toestellen wordt niet bij recht mogelijk gemaakt, wel via binnenplanse afwijkingmogelijkheden.

De mate van uitbreiding die wordt toegelaten wordt door middel van nog te bepalen aantallen / oppervlakte gelimiteerd.

Aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid worden voorwaarden verbonden die betrekking hebben op de mate waarin de toestellen kunnen leiden tot een toename van bezoekersintensiteit, parkeerdruk, belemmering van de verkeersafwikkeling, verstoring van natuur en geluidoverlast of de samenstelling van de bezoekers naar doelgroepen.

3.3.3 Gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen 'Natuur' en 'Water'

Het gebruik voor het speelpark van gronden die zijn gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland wijkt af van de geldende natuurbestemming en van de Provinciale ruimtelijke verordening. Bestaand gebruik en de bestaande bebouwing voor het speelpark wordt op de planverbeelding ingetekend en conserverend bestemd. Voor uitbreiding van activiteiten voor het speelpark worden binnen 'Natuur' en 'Water' geen mogelijkheden geboden.

Vervanging van bestaande toestellen en andere bouwwerken wordt mogelijk gemaakt, mits dat niet leidt tot vergroting van de intensiteit van de bebouwing, het grondgebruik en de aantasting van natuurwaarden.

3.3.4 Overdekte speelhal binnen 'Recreatie'

Op het terrein bevindt zich een overdekte speelhal, waarbinnen hoofdzakelijk speeltoestellen zijn gerealiseerd en een bioscoopruimte. Het nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande toestand als uitgangspunt nemen. Het gebruik van de speelhal dient samen te vallen met de hoofdbestemming van het gebied: speelpark.

3.3.5 Horeca binnen 'Recreatie'

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is voortzetting van de horeca-activiteiten in gebruiksvorm en omvang overeenkomstig het bestaande. De bebouwing wordt eveneens toegelaten conform de bestaande situatie.

Uitbreiding van horecabebouwing wordt niet bij recht mogelijk gemaakt, wel via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. De mate van uitbreiding die wordt toegelaten wordt door middel van aantallen / oppervlakte gelimiteerd. Aan de toepassing van de afwijkingerbevoegdheid worden voorwaarden verbonden die betrekking hebben op de mate waarin de uitbreiding kan leiden tot een toename van bezoekersintensiteit, parkeerdruk, belemmering van de verkeersafwikkeling, verstoring van natuur en geluidsoverlast en verstoring van natuur of de samenstelling van de bezoekers naar doelgroepen.

3.3.6 Bouwmogelijkheden overige bebouwing binnen 'Recreatie'

Gebouwen:

Op het terrein staan diverse aan de bestemming ondergeschikte gebouwen, zoals:

- Kassahuisjes
- Beheergebouwen
- Toiletgebouwen
- Nutsvoorzieningen

Deze gebouwen zijn noodzakelijk voor het functioneren van het speelpark, maar genereren niet meer bezoekers en zijn niet van invloed op het karakter van het park. Dit type bebouwing kan dan ook met een globale regeling worden toegelaten, waarbij niet elk gebouw afzonderlijk / gedetailleerd geregeld hoeft te worden. Op basis van de bestaande situatie, met een nog te bepalen extra marge, kan een totaaloppervlak worden toegelaten. Voor de maximum bouwhoogte voor de gebouwen wordt eveneens aansluiting gezocht bij de bestaande situatie.

Binnen het Natuurnetwerk Nederland worden nieuwe gebouwen voor het speelpark echter uitgesloten.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Over te terrein verspreid zijn er tal van bouwwerken, zoals:

- Terreinscheidingen
- Hekken
- Picknicktafels
- Reclame- en verwijsborden

Dit type bebouwing is eveneens voornamelijk ondersteunend en kan ook met een globale regeling worden toegelaten. Binnen het Natuurnetwerk Nederland worden nieuwe bouwwerken voor het speelpark echter uitgesloten.

3.3.7 Parkeren

Bestaand

Op het terrein van het speelpark bevinden zich twee parkeerterreinen met een gezamenlijke capaciteit van circa 500 parkeerplaatsen. Ter verzekering van het behoud van deze parkeercapaciteit op het terrein worden de nu voor parkeren in gebruik zijnde gronden voorzien van de regeling dat gebruik anders dan parkeren wordt uitgesloten.

Tijdelijk

Op dit moment is de huidige parkeergelegenheid bij het Speelpark ontoereikend op piekdagen. Op deze piekdagen worden vele auto's geparkeerd op de Valkeveense laan, wat voor o.a. veel parkeeroverlast zorgt bij omwonenden van het speelpark. Het College is zich bewust van de huidige parkeeroverlast en wil deze wegnemen. Het College heeft daarom op 11 december 2018 een omgevingsvergunning met een looptijd van 10 jaar verleend voor een overloopparkeerterrein voor incidenteel parkeren op het weiland van Staatsbosbeheer (kadastraal bekend Naarden sectie A nummer 1523). Er mag maximaal twintig (piek)dagen per jaar geparkeerd mag worden.

Het doel van het verlenen van deze tijdelijke vergunning is om de huidige, urgente parkeeroverlast op weg te nemen. Het tijdelijke overloopparkeerterrein biedt geen permanente oplossing voor de parkeerproblematiek.

De verleende vergunning wordt in het bestemmingsplan verankerd, inclusief alle daaraan verbonden voorwaarden en met als einddatum 10 december 2028.

Toekomstig

Afronding van zorgvuldige studie en besluitvorming voor een permanente oplossing verdient de volle aandacht. Het is niet haalbaar binnen het tijdsbestek van de voorbereiding van dit bestemmingsplan (ter inzage legging juni 2019) tot afronding van dat proces te komen. Het is onwenselijk de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan uit te stellen, gezien de onbevredigende regeling die het huidige bestemmingsplan biedt.

De conserverende regelingen zoals zijn voorgesteld in deze Nota van Uitgangspunten maken uitbreiding van (toestellen op) het speelpark niet bij recht mogelijk, zodat geen vergroting van de parkeerdruk ontstaat.

Het toevoegen van nieuwe speeltoestellen kan uitsluitend in afwijking van het bestemmingsplan, omkleed met planologische waarborgen: aangetoond moet worden in welke mate de toestellen kunnen leiden tot (onder andere) een toename van de parkeerdruk. Zo kan een zorgvuldige afweging per geval plaatsvinden en wordt een vergroting van het bestaande parkeerprobleem voorkomen.

4 Participatie en planning

4.1 Participatie

Op dit moment bestaat er verschil van inzicht over de ontwikkelingsrichtingen van het gebied bij de ondernemer, de omwonenden en de gemeente.

4.1.1 Participatie tot nu toe

In 2017 is de gemeente in gesprek geweest met een groep vertegenwoordigers van het gebied rond speelpark Oud-Valkeveen. Het eerste startgesprek vond op 28 november 2017 plaats in de aula van de begraafplaats, op uitnodiging van de burgemeester en de wethouder. De buurtwerkgroep is vervolgens zes keer met de gemeente bijeen gekomen. Doel was om te kijken hoe de overlast van het speelpark voor de omwonenden aangepakt kan worden. Dat er van aanzienlijke parkeer- en verkeersoverlast sprake was, daar was iedereen het over eens. Voor de buurt heeft het Speelpark haar grenzen bereikt en mag er alleen geparkeerd worden op eigen terrein met parkeerverboden op de Valkeveenselaan en omstreken. De gemeente heeft aangegeven te zoeken naar andere oplossingen in de vorm van extra parkeercapaciteit: tijdelijk bij de begraafplaats, maar ook tijdelijk op een weiland naast het speelpark dat van Staatsbosbeheer is. Hierin bestaat verschil van inzicht tussen de gemeente en de buurtwerkgroep. Ten aanzien van de optie om het terrein van Staatsbosbeheer in te zetten als overloopterrein voor piekdagen heeft de buurt het college een brief gestuurd om haar zorgen te uiten. Men vindt dat het speelpark het verkeer beter kan reguleren en dat het speelpark park niet groter mag groeien. Op 8 mei 2018 heeft de gemeente een grote bijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden om bij te praten over de stand van zaken rond het Speelpark. De druk bezochte bijeenkomst vond plaats op Theosofisch Centrum, tegenover de begraafplaats Nieuw Valkeveen. Buurbewoners hebben presentaties gegeven, waaronder een presentatie die aangaf hoe het nu daadwerkelijk met de verkeers-/parkeeroverlast is gesteld, een tweede presentatie een meer principiële die het bestemmingsplan raakt. Het pleidooi van de buurt is om strikt de voorwaarden in het bestaande bestemmingsplan na te leven en geen extra attracties toe te staan, die leiden tot groei van het park en het aantal bezoekers. De burgemeester heeft toegezegd zeker eens per jaar met de bewoners in gesprek te gaan. Dat staat op de rol voor het voorjaar van 2019.

4.1.2 Plan van aanpak participatie vervolg

Voor de participatie in het vervolg is een Communicatie en participatieplan opgesteld dat separaat is bijgevoegd.

4.2 Planning

Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden daags nadat de gemeenteraad het besluit heeft Genomen (27 juni 2018) en geldt voor de periode van één jaar. Het ontwerpbestemmingsplan moet voor het verlopen van het voorbereidingsbesluit ter inzage worden gelegd om de voorbereidende bescherming te verlengen.

In het Communicatie en participatieplan is de planning van zowel de participatie als de besluitvorming opgenomen. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.