

Bestemmingsplan

# Vesting

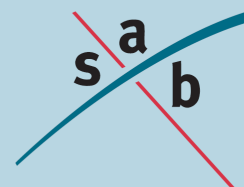
## Toelichting

Gemeente Naarden

Datum: 30 september 2015

Projectnummer: 130196

ID: NL.IMRO.1942.BP2017N001003-va01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Naarden Vesting ruimtelijk historisch gezien</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	De ontstaansgeschiedenis	6
2.3	De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht	13
2.4	De aanwezige ruimtelijke cultuurhistorische waarden	14
2.5	Uitgangspunten ten aanzien van de aanwezige ruimtelijke cultuurhistorische waarden	29
2.6	Ontwikkellocaties	34
2.7	Aanpassingen van algemene aard	44
<b>3</b>	<b>Nieuw beleid</b>	<b>47</b>
3.1	Inleiding	47
3.2	De Vestingvisie	47
3.3	Visie Vestingwerken	48
3.4	De Woonvisie	50
3.5	Onderzoeken Horeca en Detailhandel	53
3.6	Veranderingen in het plangebied	56
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan</b>	<b>61</b>
4.1	Inleiding	61
4.2	Beleid	61
4.3	Milieu	61
4.4	Water	83
4.5	Archeologie	90
4.6	Cultuurhistorie	91
4.7	Verkeer en parkeren	92
4.8	Handhaving	93
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>94</b>
5.1	Algemeen	94
5.2	Hoofdstukopbouw van de regels	95
5.3	Dit bestemmingsplan	95

<b>6</b>	<b>De procedure</b>	<b>106</b>
<b>6.1</b>	<b>Inspraak</b>	<b>106</b>
<b>6.2</b>	<b>Overleg</b>	<b>106</b>
<b>6.3</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>106</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht
- Bijlage 2: Vigerend beleid
- Bijlage 3: Monumentenlijsten
- Bijlage 4: Kaart Beleviseconomie
- Bijlage 5: Beleidsadvieskaart archeologie
- Bijlage 6: Distributieplanologisch onderzoek detailhandel
- Bijlage 7: Distributieplanologisch onderzoek horeca
- Bijlage 8: Nota inspraak en overleg
- Bijlage 9: Nota zienswijzen
- Bijlage 10: Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse en advies Raadhuisstraat 5, SAB, 2013
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek Marktstraat 41, SAB, 2015
- Bijlage 12: Risico-inschatting kruitopslag Nederlands Vestingmuseum Naarden, Aviv, 2013
- Bijlage 13: Programma van Eisen Raadhuisstraat 1, 3 en 5 te Naarden
- Bijlage 14: Rapport verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 1 te Naarden, Mateboer, 2013
- Bijlage 15: Rapport nader bodemonderzoek Raadhuisstraat 1 te Naarden, Mateboer, 2013
- Bijlage 16: Bureauonderzoek Raadhuisstraat 1,3 en 5 te Naarden, ADC Archeoprojecten, 2013
- Bijlage 17: Nader onderzoek flora en fauna Raadhuisstraat te Naarden, ECO-quickscan, 2013
- Bijlage 18: Nota inspraak en overleg artikel 3.1.1. Bro, Bestemmingsplan 'Vesting', gemeente Naarden
- Bijlage 19: Akoestisch onderzoek Raadhuisstraat 1-3, SAB, 2015
- Bijlage 20: Nota Zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 6 februari 2013 is het bestemmingsplan “Naarden Vesting” onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan verving het bestemmingsplan Naarden Vesting uit 1999. Het bestemmingsplan was voornamelijk conserverend van aard en gericht op beheer van de bestaande situatie. De cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het gebied zijn hierbij zo goed mogelijk beschermd. Naarden Vesting is echter een levendig en dynamisch gebied. Het is te verwachten dat er zich binnen de vestingstad altijd initiatieven en ontwikkelingen zullen voordoen. Op dit moment is een aantal perceelsgebonden ontwikkelingen bekend die niet passen binnen het onherroepelijk geworden bestemmingsplan. Tevens heeft voortschrijdend inzicht ertoe geleid om een aantal algemene regels op enkele punten te wijzigen. Om deze reden is er voor gekozen een integrale herziening van het voornoemde bestemmingsplan door te voeren.

Deze herziening betreft het *gehele* plangebied en vervangt dus in zijn geheel het voorliggend plan. Omdat dat plan zeer recent en actueel is wordt dat plan -afgezien van de ontwikkelingen en enkele wijzigingen in de regels- nagenoeg één op één overgenomen. Het gaat hierbij zowel om toelichting, regels, verbeelding als bijlagen. Dit bestemmingsplan wordt wel aan nieuw ruimtelijk relevant beleid en wet- en regelgeving getoetst (m.n. op het gebied van milieu). Ook de landelijk verplichte standaarden SVBP2012, Rrso 2012 en IMRO2012 leiden tot enkele (technische) wijzigingen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied valt grotendeels onder te verdelen in de historische stadskern en in een buitengebied, waaronder de vestinggordel (vestinggracht en vestingwerken) en de voormalige schootsvelden vallen. Eén en ander is begrensd in het besluit tot de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (30 maart 1988) en met enkele uitbreidingen van gebieden buiten deze aanwijzing. Een uitzondering is dat een klein deel van het beschermde stadsgezicht, namelijk de zuidoosthoek van het bedrijventerrein Gooimeer Zuid (de oude industriehaven) onderdeel uitmaakt van het recente bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en dus buiten het plangebied valt. De oude industriehaven is reeds opgenomen in dit bestemmingsplan teneinde invulling te kunnen geven aan de wens om tussen het bedrijventerrein en de vesting een zachtere overgang te creëren dan in de huidige situatie.



*Begrenzing plangebied bestemmingsplan Vesting en industriehaven (stippellijn)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gold voorafgaand aan dit bestemmingsplan het bestemmingsplan Naarden Vesting (vastgesteld 2012). Het voorliggende bestemmingsplan treedt na vaststelling in werking in plaats van bovenstaand bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 Naarden Vesting ruimtelijk historisch beschreven. De ontwikkellocaties komen in een aparte paragraaf aan de orde. Ook de aanpassingen van algemene aard staan in een aparte paragraaf: aangezien dit aanpassingen van zodanig kleinschalige en ondergeschikte aard zijn, wordt op deze plaats direct de haalbaarheid uiteengezet. Voor wat betreft de ontwikkellocaties volgt deze toets in de navolgende hoofdstukken 3 en 4.

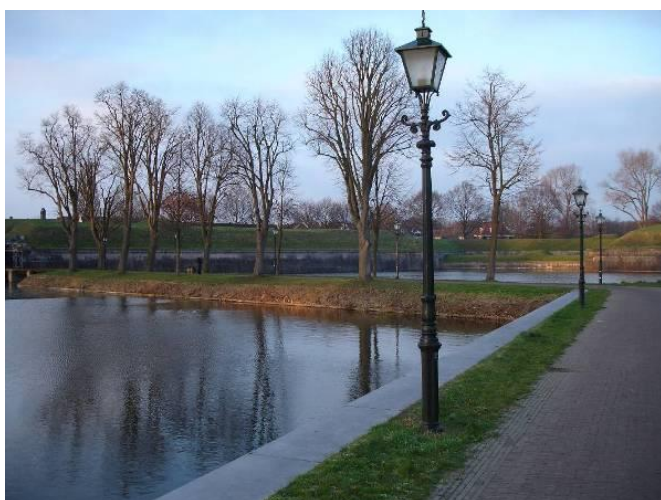
Hoofdstuk 3 gaat in op nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen in de Vesting. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Hoofdstuk 4 geeft een introductie over de juridische regels van dit bestemmingsplan; de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de bestemmingsplanprocedure weergegeven (beantwoording inspraak en overleg). Tot slot zijn er enkele bijlagen.

## 2 Naarden Vesting ruimtelijk historisch gezien

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt “Naarden Vesting ruimtelijk historisch gezien” en daarmee achtereenvolgens:

- De ontstaansgeschiedenis van de Vesting en omgeving;
- De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht;
- De aanwezige ruimtelijke cultuurhistorische waarden;
- Omgang met de aanwezige ruimtelijke cultuurhistorische waarden in de komende bestemmingsplanperiode.



*Impressie van de Vesting in 2008 / 2009*

De bedoeling van dit hoofdstuk is om in hoofdlijnen de ontstaansgeschiedenis en de aanwezige cultuurhistorische waarden neer te zetten, om hiermee het kader te schetsen waarbinnen de juridische regelingen in dit bestemmingsplan zijn opgezet. Bij die regelingen is het van belang te realiseren dat deze voor het merendeel al opgenomen waren in het vorige bestemmingsplan.

Dit hoofdstuk is daarmee een belangrijke inleiding op het volgende hoofdstuk (“Nieuw beleid”) dat in zal gaan op de situatie in en rond de Vesting nu, (mogelijke) veranderingen in het gebied en waarom deze mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Samenhangend proberen deze twee hoofdstukken enerzijds een beeld te schetsen van wat een historisch juweel de Vesting is en aan de andere kant de visie van de gemeente te schetsen hoe de Vesting ook aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw “levendig en leefbaar” gehouden kan worden.

## **2.2 De ontstaansgeschiedenis**

### **2.2.1 Ontstaansgeschiedenis algemeen**

#### ***Het ontstaan van Naarden Vesting***

Aan de noordrand van het Gooi, buiten de huidige kustlijn, ongeveer 3 km ten oosten van de huidige Vesting, lag de agrarische nederzetting Oud-Naarden. Samen met de dorpen Laren en Huizen is Oud-Naarden in de late 8<sup>e</sup> eeuw ontstaan. In de 9<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> eeuw trokken kolonisten vanuit deze dorpen naar nieuwe plaatsen om daar nieuwe (gemeenschappelijke) ontginningen aan te vangen. Hilversum en Blaricum zijn gesticht door Larense kolonisten en Oud-Bussum door kolonisten uit Oud-Naarden. Oud-Naarden heeft op strategische gronden omstreeks 1325 stadsrechten gekregen en in 1342 het recht van visstapel. Na verwoesting van Oud-Naarden tijdens de Hoekse en Kabeljauwse Twisten in 1350 heeft men besloten op een verder van de zee afgelegen plaats een nieuwe stad te bouwen. Hiervoor is om strategische redenen en de bodemgesteldheid gekozen voor de uiterste noordwestrand van het Gooi, op het punt waar deze overgaat in veen-kleigrond.

Aan de noordkant van de Vesting lag de Zuiderzee en aan de zuidkant lagen veenmoerassen. Naarden Vesting lag op de toegangsweg tot de steden van Holland. Sinds de 16<sup>e</sup> eeuw is de Vesting daarmee belangrijk geweest voor de verdediging van Amsterdam.

Naarden Vesting ligt vóór de inundatiegebieden van de (Oude en Nieuwe) Hollandse Waterlinie (aan de oostkant ervan, wat bijvoorbeeld niet het geval is voor Muiden, Utrecht en Gorinchem, die aan de westkant van of achter de Waterlinie liggen). De Hollandse Waterlinie werd aan het einde van de van de 16<sup>e</sup> eeuw bedacht als militaire verdedigingslinie van Nederland, met name ter bescherming van Amsterdam/Utrecht. De Waterlinie is lineair stelsel van aaneengeschaalde verdedigingswerken, voorzien van aaneengesloten polderland dat in geval van dreiging onder water gezet kan worden.

Door de ligging ten oosten van de stelling (de meeste excessen liggen ten westen van de stelling) was Naarden kwetsbaarder, maar daardoor ook versterkt als geen andere



stad. Naarden Vesting wordt mede daarom ook wel 'de moeder der vestingsteden' genoemd.

### ***Naardense periode vóór 1565***

De stad is in 1355 omwald, waarbij vermoedelijk de omvang van het huidige bebouwde gebied binnen de Vesting in één keer is bereikt. Naarden heeft in die tijd, naast de visserij, een agrarische functie behouden, ondanks de grote bloei van de lakenindustrie in de 15<sup>e</sup> eeuw. Daarnaast heeft de stad gefunctioneerd als administratief en bestuurlijk centrum van het Gooi.

Tot in de 15<sup>e</sup> eeuw is er sprake van een groeiende welvaart. Naarden wordt ondanks de excentrieke ligging het centrum van het Gooi. Het beheer van de gemeenschappelijke gronden van de Erfgooiers wordt er geconcentreerd, vanuit Naarden wordt er recht gesproken voor het gehele gewest en in de 16<sup>e</sup> eeuw wordt er een Latijnse school gesticht. Daarnaast wordt de vestingfunctie van betekenis.

In de Middeleeuwen was de Vesting op het hoogtepunt van haar ontwikkeling. Het stratenpatroon vertoont grote gelijkheid met de huidige situatie. Opmerkelijk is het regelmatige stramien van aan elkaar evenwijdig lopende straten, dat in zijn totaliteit een planmatige opzet doet vermoeden. De belangrijkste elementen van de oorspronkelijke opzet van de stad zijn:

– De stadspoorten, de torens en de stadsmuur

De stadsmuur en de torens omsluiten op regelmatige afstand van elkaar de rechthoekige hoofdvorm van het stratenplan. De stad heeft in deze periode zes poorten:

- de Amsterdamsepoort in het verlengde van de Korte Marktstraat en de Sluisstraat (thans Marktstraat richting Amsterdam);
- de Marktpoort in het verlengde van de Marktstraat richting Amersfoort;
- de Turfpoort in het verlengde van de Turfpoortstraat richting Bussum;
- de Huizerpoort in het verlengde van de Huizerpoortstraat en tenslotte de minder bekende poorten;
- de Peperstraatpoort in het verlengde van de Peperstraat en;
- de Karnemelkspoor in het verlengde van de Cattenhagestraat.

– De stadsassen

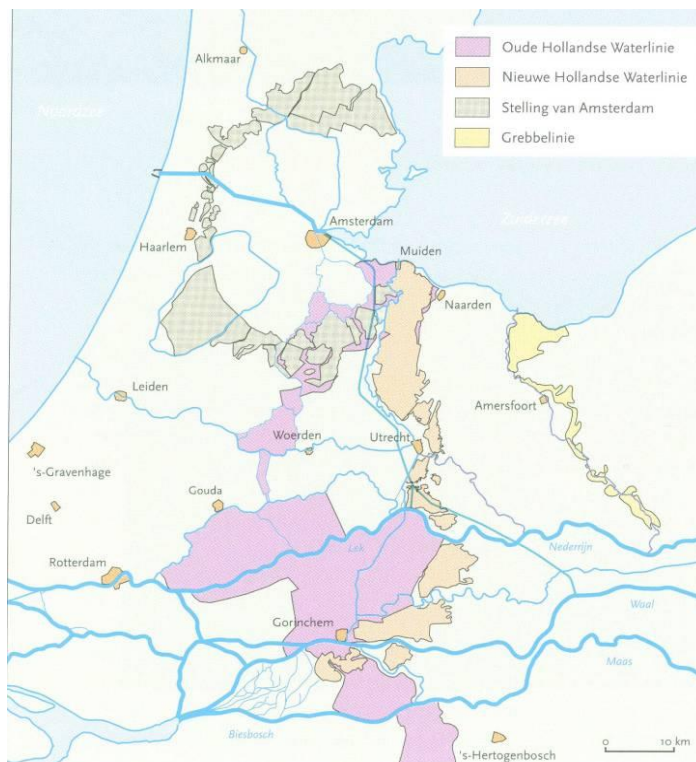
Tot stadsassen van de Vesting behoren de Cattenhagestraat en de daarbij behorende achterstraat St. Vitusstraat en de middenas van het stratenpatroon: de Marktstraat (waarschijnlijk ontstaat uit het doortrekken van het beloop van de Westdijk in zuidoostelijke richting). De plattegrond is verder aangevuld met een aantal op regelmatige afstand aan elkaar evenwijdig lopende hoofd- en achterstraten. De dwarsverbindingen, die loodrecht op deze straten zijn ingericht, zijn minder stelselmatig uitgezet.

– De bebouwing

Er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Een centraal gelegen stedelijke ruimte ('dorpsplein') of onbebouwde gebieden komen in deze tijd niet voor (de huidige pleinen aan de west- en oostzijde zijn pas later aangelegd). De belangrijkste gebouwen zijn de centraal gelegen Grote of St. Vituskerk, een klooster in de Kloosterstraat (de voormalige Waalsekerk) en het huidige Spaanse huis in de Turfpoortstraat. Het laatste gebouw fungeerde enige tijd als zetel van het stadsbestuur.

### **Naardense periode 1565 tot 1672**

In de loop van de 16<sup>e</sup> eeuw stagneert de ontwikkeling in Naarden. De textielnijverheid loopt terug en de visserij verplaatst zich naar het naburige Huizen. Als laatste blijk van stedelijke welvaart wordt in 1601 het huidige stadhuis gebouwd op twee speciaal voor dat doel aangekochte percelen in de Marktstraat tegenover de Grote Kerk. Na de dramatische vernietiging van de stad door de Spanjaarden in 1572 wordt de omwalling van de stad vernieuwd, om als voorpost te kunnen dienen in de verdediging van het hart van Holland, en in het bijzonder Amsterdam. Kort na 1600 worden de eerste werken ten behoeve van de waterlinie uitgevoerd, waarbij terreinen rond de Vesting onder water gezet konden worden. Bij de inval van de Spanjaarden (1629) is weliswaar het drooggemalen Naardermeer weer onder water gezet, maar van een echte waterlinie was nog geen sprake.



*De waterlinies; Bron: Sterk Water - De Hollandse Waterlinie, Chris Will*

De nieuwe vestingwerken worden, volgens het in de vestingbouwkunde als Oud-Nederlands Stelsel bekendstaand, door Adr. Anthonisz ontworpen. De ommuring van de Vesting wordt vervangen door een gebastioneerde aarden walling volgens een onregelmatig vijfhoekig verloop. Deze rond 1614 voltooide Vesting is afgebeeld op de kaart uit de atlas van Boxhorn van 1632. In 1640 komt met de aanleg van de trekvaart Amsterdam - Muiden - Naarden een betere verbinding tussen Amsterdam en het Gooi tot stand.

Zoals aangegeven wordt vanaf eind 16<sup>e</sup> eeuw het concept van waterlinie bedacht. Er is sprake van twee waterlinies: de Oude Hollandse Waterlinie (1672-1815) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (1815-1926). Naarden Vesting vormde een cruciale schakel in beide Waterlinies. Als access diende Naarden extra beveiligd te zijn. Accessen zijn hoger gelegen delen van het landschap waar inundatie (onderwaterzetting) niet mogelijk was. Het zijn de natuurlijke doorgangen en wegen in het terrein.

Tot aan de Napoleontische tijd werd de Oude Hollandse Waterlinie een aantal keren naar het oosten verlegd, zonder echter de stad Utrecht in te sluiten. Vanaf 1815 werd een geheel nieuwe verdedigingslinie ingericht met Utrecht als centraal punt: een linie die vanaf 1871 officieel de Nieuwe Hollandse Waterlinie genoemd werd, ter onderscheiding van de linie die daarna als de Oude Hollandse Waterlinie aangeduid zou gaan worden.

### ***Naardense periode 1672 tot 1830***

Na de bezettingsperiode door de Fransen (1672-1673) volgt er een algehele vernieuwing van de vestingwerken. Bij de modernisering van de Vesting door Adriaan Dortsman (naar een systeem van Vaubon/Coehoorn), volgens de principes van het Nieuw-Nederlands Stelsel, wordt de Vesting meer naar buiten gelegd. Door de verlegging van de vestingwal volgens het lichtgebogen tracé ontstond aan de Utrechtse kant een open ruimte tussen het oude stedelijke patroon en de nieuwe Vesting. In dit gebied werd aan het einde van de negentiende eeuw de Promerskazerne gebouwd. Voor de kazerne ontstond een plein: het Promersplein, dat aansluit op het reeds aanwezige stadsplein (thans Adriaan Dortsmanplein).

De nieuwe Vesting bestaat van binnen naar buiten uit:

- het bestaande stratenplan met een bemuurde hoofdwal volgens een regelmatig zeshoekig beloop, voorzien van zes bastions;
- een binnenvestinggracht met zes ravelijnen (eilandjes);
- een tweede wal - de enveloppe -;
- een tweede buitenvestinggracht.

In de nieuwe Vesting worden de verbindingen met de buitenwereld beperkt tot twee doorgangen door de wallen: de Amsterdamse en de Utrechtse poort. Vanuit strategische overwegingen komen de andere toegangen te vervallen. De toegangspoorten worden ten opzichte van hun oorspronkelijke situering naar de uiteinden van de Marktstraat verschoven. De Utrechtse Poort en de Amsterdamse Poort worden hierdoor verplaatst. Dit heeft tot gevolg, dat het doorgaande verkeer door de Vesting een ingewikkelde route via de voormalige Amsterdamsepoortstraat, de Cattenhagestraat en de Marktstraat moet volgen.

Door de aanleg van inundatievoorzieningen (duikers, dijken en aanpassingen van de waterwerken) wordt de "(Oude) Hollandse Waterlinie" vormgegeven. Naarden vormt een voorpost in de linie. De gehele omgeving werd in een kring van 30 roeden (ca. 1000 meter) aan de Gooise zijde van de Vesting afgegraven als inundatievlakte. Dit heeft een sterke verandering van het landschap rond de Vesting tot gevolg. Alle zijden worden nu omgeven door een laaggelegen, met sloten omgeven, gebied. Tengevolge van de afgraving is een nieuwe zeewering aangelegd. In 1676 is hiervoor de Oostdijk aangelegd. Ook de twee beren (gemetselde waterkering) in de binnenste gracht van de Vesting maakten onderdeel uit van de zeewering. In de periode 1673 - 1685 worden de bastions vergroot, wordt geschut op verschillende niveaus geplaatst en wordt de hoofdwal aan de grachtzijde ommuurd.

Het afgraven van de zandgronden, de bijna 350 meter brede fortificaties en de beperking van de stadstoegangen betekent dat de positie van Naarden volledig ondergeschikt wordt gemaakt aan de verdedigingsfunctie in de Hollandse Waterlinie. Onderdelen van deze militaire infrastructuur zijn nog in de omgeving terug te vinden, zoals de sluis (1747) en twee batterijen (forten) bij de Karnemelksloot.

Naarden komt hierdoor in een isolement. In de 18<sup>e</sup> eeuw is er nauwelijks meer sprake van handel of nijverheid. Deze verplaatsen zich naar de tot ontwikkeling komende Gooise dorpen. Voor het functioneren van de stad is de handel en nijverheid niet meer van belang en zijn alleen nog de bestuurlijke functies en het garnizoen van betekenis.

### ***Naardense periode 1830 tot nu***

In de periode 1815 tot circa 1926 functioneert de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De bouw geschiedt in drie perioden. In de derde bouwperiode (1871 - 1881) worden verbeteringen aangebracht aan de Vesting voor militaire doeleinden. In alle bastions worden bomvrije gebouwen geplaatst. Het fort "Ronduit" (1873) wordt aangelegd evenals de Utrechtse poort (1877) en de Promerskazerne. Het offensief van Naarden (drietel forten op de zandvlakte bij Bussum) wordt versterkt door de aanleg van forten "Vooruit Bussum" en "Koedijk". Ter verbetering van de bewegingsmogelijkheden van de troepen worden de ravelijnen (driehoekige eilanden in de binnenste vestinggracht) en een buitenwal (de enveloppe) met een weg bedekt (de Bedekte weg). De aanpassingen zijn volgens het ontwerp van Adriaan Dortsman. Om dezelfde reden werd tijdens de mobilisatie van 1914-1918 de Amsterdamse Poort als obstakel gesloopt en wordt naast de Utrechtse poort een coupure (wegontsluiting Kapitein Meijerweg) in de wal aangebracht.

Aan het einde van 19<sup>e</sup> eeuw neemt Naarden verder in betekenis af. Hilversum neemt de centrumfunctie voor het Gooi over en de middenstand vertrekt in hoofdzaak naar het sinds 1817 zelfstandige Bussum. Door de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort buiten de Vesting valt een gedeelte van het doorgaande verkeer weg uit Naarden.

Tot de opheffing van de vestingstatus bij Koninklijk Besluit in 1926 hebben zich zeer weinig ontwikkelingen in Naarden voorgedaan. Vanwege de strenge bepalingen van de verboden kringen was slechts op enkele plaatsen in de gemeente bebouwing mogelijk. De bepalingen waren vastgelegd in de “Kringenwet”, welke pas in 1963 is ingetrokken.



*Vesting - westelijke entree*



In 1915 was een terrein ten westen van Naarden vrijgegeven, teneinde enige arbeiderswoningen te bouwen. Daarnaast ontwikkelde zich slechts langs de rand van de gemeente enige bebouwing. Deze ontwikkelingen kwamen voort uit en sloten aan op de bebouwing in Bussum (villagegebied Het Spiegel en het Prins Hendrikpark), in Huizen (villabebouwing op het terrein van de proefboerderij Oud-Bussum) en lineaire ontwikkelingen langs de Huizerweg en de Meentweg.

Rond 1900 wordt een begin gemaakt met het bebouwen van de vele onbebouwde terreinen in de Vesting. Uit deze jaren dateert onder meer de bebouwing aan de St. Vitusstraat (huisnrs. 53 tot en met 53B) en 18 woningen gebouwd op het terrein tussen Kloosterstraat, Oostwalstraat en Huizerpoortstraat. In 1922 gaan de werken van de Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam (een kring van permanente vestingwerken rond Amsterdam) over in de Vesting Holland.

In 1926 is de vestingstatus van Naarden opgeheven, waarna de verboden kringen (in-gevolge de Kringenwet van 1853) vrij werden gegeven voor bebouwing. In de jaren 1920 is gepoogd een strook grond rond de stad vrij te houden van bebouwing. Dit is slechts ten dele gelukt. Na 1926 zijn in het gebied tussen Bussum en Naarden vele wijken aangelegd en voornamelijk bebouwd met middenstandswoningen (Rembrandt- en Beethovenkwartier). De bebouwing is door de strenge voorschriften zeer eenvormig van karakter. De vestingwerken worden in 1921 geplaatst op een voorlopige lijst van te beschermen monumenten. Bij Koninklijk Besluit van 7 mei 1945 werd de aanwijzing tot monument bekrachtigd.



Vesting - Cattenhagestraat



Met de aanleg in 1931 van de Rijksweg Amsterdam-Amersfoort ten zuiden van Naarden komt definitief een alternatief voor de doorgaande verkeersroute door de Vesting. Begin jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw wordt door het toenemende verkeer de Rijksweg A1 ten noorden van de Vesting aangelegd als de doorgaande hoofdverkeersader. In de jaren '30 van de 20<sup>e</sup> eeuw verschijnen in de Vesting op diverse locaties op onbebouwde percelen (onder meer Kloosterstraat) en in de plaats van gesloopte panden aaneengeschaalde middenstandswoningen, in 1939 aan de Bussummerstraat (gestapelde woningen huisnr's 46 tot en met 60), in 1934 aan de Jan Massenstraat (huisnr's 18 tot en met 24) en in 1935 aan de Beiert/Westwalstraat (huisnr's. 21 tot en met 33).

Binnen de Vesting ontstaan in de jaren '50 van de 20<sup>e</sup> eeuw nieuwe bouwactiviteiten, waardoor de braakliggende terreinen, zoals deze ten tijde van de verpaupering waren ontstaan, weer worden bebouwd. De nieuwe bebouwing past qua situering en hoogte binnen de historische bebouwing. De bebouwing onderscheidt zich evenwel van deze bebouwing doordat deze in de vorm van complexen (een aaneenschakeling van identieke woningen) wordt gebouwd, in plaats van individuele bebouwing. Dit tijdsbeeld is typerend voor met name de volkswoningbouw die na de Tweede Wereldoorlog op gang komt. Deze woningbouwcomplexen zijn gebouwd op ondermeer de St. Annastraat, de Westwalstraat, het Burgemeester Wesselingplein en de Cattenhagestraat.

In de jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw wordt een saneringsplan voor Naarden ontwikkeld, dat onder meer beoogt te voorzien in het opheffen van de moeilijke verkeerscirculatie in de Vesting. Deze situatie was ontstaan door het verleggen van de poorten in de 17de eeuw. Het saneringsplan voorzag in de aanleg van een centraal gelegen plein voor De Grote Kerk, waardoor het bebouwingsblok tussen Bussummerstraat, Pas-

toorstraat en St. Vitusstraat gesloopt zou moeten worden. Van de uitvoering van dit diep in de historische structuur van de Vesting ingrijpende plan is echter afgezien en wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de Vesting in stand gehouden. In 1962 wordt aan het Adriaan Dortsmanplein een nieuwe brandweergarage gebouwd met bovenwoningen (inmiddels is deze kazerne vervangen door nieuwbouw).

In de jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw vindt nieuwbouw plaats aan de Kloosterstraat, aan de Beiert en aan de Westwalstraat. Voorts is een school (huidige Rehobothschool) in 1972 gerealiseerd met een ten opzichte van het historische stratenpatroon afwijkende ligging. In 1984 wordt het stadskantoor gebouwd.

Naar aanleiding van de aanwijzing van de Vesting tot beschermd stadsgezicht stelt de gemeenteraad op 19 februari 1990 de hoofdlijnen vast voor de toekomstige ontwikkelingen voor de Vesting. Deze hoofdlijnen zijn bepalend geweest voor de volgende planontwikkelingen in de jaren '90 van de 20<sup>e</sup> eeuw: de herontwikkeling van de Weeshuiskazerne, het Groot-Arsenaal als designcentrum en het Klein-Arsenaal als theater, de restauratie van het voormalige Burgerweeshuis in de Cattenhagestraat tot streekarchief, de restauratie van het voormalige politiebureau in de Cattenhagestraat tot woning en galerie, de herontwikkeling van het gemeenschapshuis Concordia in de Turfpoortstraat tot twee woningen, de realisatie van een langparkeerplaats op het bastion Nieuw-Molen, de sanering, door uitplaatsing van garagebedrijven, zoals de garages uit de Pastoorstraat en uit de Cattenhagestraat; sanering door uitplaatsing van een bedrijfsgebouw uit de Regenboogstraat, de smederij uit de Peperstraat en een bouwbedrijf uit de Westwalstraat en de hergebruiksfunctie voor de kazerne Oud-Molen.

### **2.3 De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht**

Op 30 maart 1988 is de historische kern van de Vesting met de omringende vesting Gordel en de gebieden van de voormalige schootsvelden, waar sinds de opheffing van de vestingstatus geen bebouwing tot stand is gekomen, ingeschreven in het register beschermde stads- en dorpsgezichten.

In de toelichting op het besluit tot aanwijzing van de Vesting Naarden als beschermd stadsgezicht, gedateerd februari 1984, staat: "Het unieke karakter van de historische vestingstad Naarden is herkenbaar bewaard gebleven in de geïsoleerde ligging van de uit de 14e eeuw stammende stad binnen de in aanleg uit de 17e eeuw stammende omwalling en in de openheid van het gebied rond de Vesting". Het doel van de aanwijzing is het karakter met de historisch ontwikkelde, samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspelt op de huidige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt".

Gelet op artikel 36 van de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht voor het aangewezen gebied een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Binnen beschermde gezichten geldt een sloopvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. Vergunningverlener hiervoor is hier de gemeente.



*De grens van het bestemmingsplan (rood) en de grens van het beschermde stadsgezicht (groen).*

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (Ministerie van OC&W) is in bijlage 1 opgenomen.

## **2.4 De aanwezige ruimtelijke cultuurhistorische waarden**

### **2.4.1 Inleiding**

Voor de typering van de te beschermen waarden is een verdeling gemaakt tussen de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en de typering van de onderdelen (historische stadskern, vestinggordel en schootsvelden). Voorts wordt bij de hoofdstructuur ingegaan op de groenstructuur en de wegenstructuur van en naar de Vesting.

### **2.4.2 Typering van de waarde van de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur**

#### ***Ruimtelijke hoofdstructuur vesting e.o.***

De ruimtelijke structuur van het gebied behorende tot het beschermde stadsgezicht Naarden Vesting bestaat uit:

- de historische stadskern;
- de vestinggordel, bestaande uit de vestingwerken en de grachten;
- de voormalige schootsvelden.

Blijkens de toelichting tot aanwijzing van Naarden Vesting tot beschermd stadsgezicht vormt de historische stadskern met de omringende vestinggordel (vestingwerken en grachten) een dermate hechte stedenbouwkundige en structurele eenheid dat dit gebied in zijn geheel binnen het beschermde gebied valt. Voorts is er bij het bepalen van de uiteindelijke begrenzing er van uitgegaan dat die gebieden van de voormalige schootsvelden, waar sinds het opheffen van de Vesting geen bebouwing tot stand is gekomen, in belangrijke mate bijdragen aan het historisch karakter en de beleving van Naarden Vesting.



De hoofdstructuur wordt bepaald door de historische kern met vestinggordel. De historische functie van de Vesting komt nog tot uitdrukking door de besloten ligging van de historische kern tussen de hoge wallen, het ruime grondgebruik voor de Vesting(werken) ten opzichte van de omvang van de historische kern en de moeilijke toegankelijkheid van de stad. Hoewel op een deel van het voormalige schootsveld rond Naarden sinds de opheffing van de Vesting bebouwing tot stand is gekomen, is de voor een historische vestingstad kenmerkende ligging in een open buitengebied in belangrijke mate nog herkenbaar.

### ***De vestingwerken en de relatie met het aangrenzend open weidegebied***

Het in aanleg uit de 17<sup>e</sup> eeuw stammende complex van vestingwerken is voor het totale stadsbeeld van evident belang. Het vervallen van de vestingfunctie in 1926 heeft weliswaar een veranderde wijze van gebruik/beheer van de bastions, de ravelijnen (driehoekige eilanden in de binnenste vestinggracht, als extra verdedigingswerk) en de enveloppe tot gevolg gehad, maar de structuur van de verdedigingsgordel is duidelijk herkenbaar gebleven. Belangrijke elementen van deze structuur zijn de vrijwel geheel intact zijnde verdedigingsobjecten van de voormalige Vesting. De Vesting Naarden is de enige vesting in Europa met een dubbele gordel van wallen en grachten.

De vestingwerken kenmerken zich door de aanwezige niveaoverschillen van de vestingwallen en bastions, het specifieke beloop van de grachten en de paden over de wallen en een aantal bijzondere elementen, zoals de beren (gemetselde waterkering) in de binnenvestinggracht, de bemuring van de hoofdwal, de kazernes en de ravelijnen.

Er bestaat een directe relatie tussen de vestingwerken en de bijbehorende open weidegebieden (de voormalige schootsvelden). De lager gelegen open gebieden van de voormalige schootsvelden vormen een karakteristiek contrast ten opzichte van de binnen de hoge aarden wallen gelegen vestingstad.

Het agrarische (weide)gebied, gelegen tussen de Burgemeester Visserlaan en het Naardermeergebied, is niet aangewezen tot het gebied van het beschermde stadsgezicht. De open structuur tussen het beschermde stadsgezicht en het natuurgebied heeft uiteraard wel cultuurhistorische alsook ecologische betekenis. Zie hiervoor tevens onder "groenstructuur en ecologische structuur".

De sterke scheiding tussen de (burgerlijke) stadskern en de (militaire) vestingwerken komt tot uitdrukking doordat de belangrijkste voormalige militaire gebouwen buiten het stratenplan van de stad zijn gelegen. Aan de Amsterdamse kant van de Vesting ligt tegenover de Nieuwe Haven het imposante 17<sup>e</sup> eeuwse Arsenaal en de kazerne Oud-Molen, aan het einde van de Oude Haven de voormalige Weeshuiskazerne en aan de Utrechtse kant liggen de uit de (voornamelijk) 19<sup>e</sup> eeuw stammende Utrechtse poort, de Gele Loods en de Promerskazerne.

### ***Groenstructuur en ecologische structuur***

Voor het in beeld brengen van de groenstructuur en de ecologische hoofdstructuur dient er onderscheid te worden gemaakt tussen het gebied van de historische stadskern en de vestingwerken met de open weidegebieden.

#### *Groenstructuur historische stadskern*

In de historische stadskern zijn er door het zeer stenige karakter van de straatruimtes slechte groeiomstandigheden voor de ontwikkeling van een groenstructuur. De van gevel tot gevel bestrate wegen bieden geen goede groeiomstandigheden.

In het groenstructuurplan is het als volgt beschreven. De groene wijkstructuur van de Vesting bestaat uit verschillende groenobjecten. De meest belangrijke is de groene rand die om de Vesting ligt. Deze omranding heeft een belangrijke functie als uitloopgebied voor de bewoners. Naast de groene omranding komen in verschillende straten boombeplantingen voor. Met name de bomen in de Bussummerstraat en langst de Oude Haven zijn van belang voor de groene uitstraling in de Vesting.

Omdat binnen de Vesting weinig ruimte is voor groen zijn de aanwezige groenelementen zoals de Binnentuin, Ruysdaelplein, kruidentuin en de omgeving van de kerk van grote waarde. Deze groenelementen worden versterkt door particuliere initiatieven met groene aankleding door middel van potten en klimplanten.

#### *Groenstructuur, ecologische structuur vestingwerken en open weidegebieden*

De oorspronkelijke functie van de beplanting op de vestingwerken was geriefhout, namelijk voor brandhout, het maken van wapens en hulpmiddelen. Voorts diende de beplanting als hindernis voor de vijand (doornen en struweel). De beplanting werd in tijden van (dreigende) oorlog verwijderd. In vreedstijd werden de vestingwerken beplant en groeiden de vestingwerken weer langzaam dicht.

De vestingwerken, met aarden wallen, beplantingen, water en onderkomens, hebben ecologische betekenis. Het groene beeld van de enveloppe wordt in het algemeen gekenmerkt door een structurele beplanting van linden en eiken. De groenstructuur van de vestingwerken is in twee karakters te onderscheiden:

1. het natuurlijke noorden (voormalige zeezijde), een gebied van ecologische betekenis. Dit gebied kenmerkt zich door scheefgegroeide bomen, veel onderbegroeiing, soms slechte toegankelijkheid en extensief gebruik. De begroeiing op de muren, ten noorden van de beren, heeft hier soms vrij spel gekregen. De ravelijnen in de Zoutegracht zijn volledig begroeid;
2. het parkachtige zuiden (landzijde) met bomen in rijen, goede toegankelijkheid voor fiets- en wandelpaden en (beperkt) recreatief gebruik.



*Kaartbeeld uit het Groenstructuurplan*

#### *Waterstructuur*

De waterstructuur binnen het plangebied bestaat uit:

- de grachtengordel met de binnen- en buitenvestinggrachten als onderdeel van de vestingwerken;
- een patroon van zanderijvaarten en -sloten in de Gooise Stuwwal als overblijfsel van de zandontgravingen. De sloten dienden voor het transport van het gewonnen zand voor de aanleg van de hoger gelegen Vesting. Deze waterlopen zijn bepalend geweest voor de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing en maken onderdeel uit van de ecologische infrastructuur.

#### *Wegenstructuur*

De stadskern van Naarden Vesting is uitsluitend via drie wegen door de vestinggordel te bereiken, namelijk:

- de toegang vanuit de richting Amsterdam via Amsterdamsestraatweg;
- de toegang vanuit de richting Amersfoort via de Amersfoortsestraatweg;
- de toegang via de Burgemeester van Wettumweg.

De sterk rationele vormgeving geldt ook voor deze toegangswegen. Binnen de Vesting wordt door deze drie wegen uit militair oogpunt een vergelijkbaar, bochtig verloop gevolgd. Een oorspronkelijke toegang tot de stadskern bestaat nog via de Utrechtse poort voor voetgangers.

Het doorgaande verkeer door de Vesting gebruikt nog steeds de van oudsher doorgaande route Amsterdamsestraatweg - Cattenhagestraat - Marktstraat - Kapitein Meijerweg - Amersfoortsestraatweg.

#### *Waarde van de structuur van de pleinen*

De pleinen nemen in de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de Vesting een bijzondere plaats in. Ten tijde van de realisering van de huidige vestingwerken is aansluitend op het Ruijsdaelplein en Adriaan Dortsmanplein het Promersplein ontstaan. De beide pleinen zijn van elkaar gescheiden door het verlengde van de Westwalstraat. De ontstane openbare ruimte van deze gezamenlijke pleinen tussen de groene wallen van de vestingwerken en de stedelijke bebouwing binnen de oorspronkelijke stadsmuur zijn ruimtelijk zeer karakteristiek.

### **2.4.3 Typering van de waarde van de historische stadskern**

#### ***De functionele hoofdstructuur van de historische stadskern***

Voor de vestingstad is de historische ontwikkeling bepalend geweest voor het ontstaan van de huidige functionele structuur. Daarbij is de ontsluitingsstructuur van invloed geweest op de aard van de voormalige en huidige in de straten gesitueerde functies.

In de voormalige functionele structuur hadden Peperstraat (rond 1820 onderverdeeld in Eerste, Tweede, Derde en Vierde Peperstraat), de Marktstraat, de Cattenhagestraat, de Turfpoortstraat en de Bussummerstraat een verscheidenheid aan centrumfuncties, zoals winkels, horecabedrijven en openbare gebouwen. De stroken langs deze wegen, die een betekenis hadden als onderdeel van de ontsluitingsroute, waren een aantrekkelijke plaats voor winkelvevestigingen. In de smallere straten komen nog enkele bedrijven en opslagfuncties voor, die herinneren aan het voormalig functioneren van de achterstraten.

In de huidige situatie zijn de centrumfuncties, zoals winkels, bedrijven en horecabedrijven nog steeds voor het merendeel geconcentreerd aan de route van het doorgaande verkeer, zoals deze vanaf het einde van de 17<sup>e</sup> eeuw tot heden gevolgd werd, namelijk de Marktstraat tussen de Cattenhagestraat en het Adriaan Dortsmanplein, met een uitloper in de vroeger genoemde Sluisstraat (het gedeelte van de Marktstraat tussen de Cattenhagestraat en de Oude Haven/Nieuwe Haven) naar het design-centrum het Arsenaal. Vrijwel alle winkels hebben een bovenwoning. Voor de overige straten in de Vesting overheerst de woonfunctie. Voorts zijn verspreid over de Vesting diverse andere functies te onderscheiden, zoals een school, een kinderopvangvoorziening, enkele kerken, kantoren, musea en studio's, galeries en dergelijke.

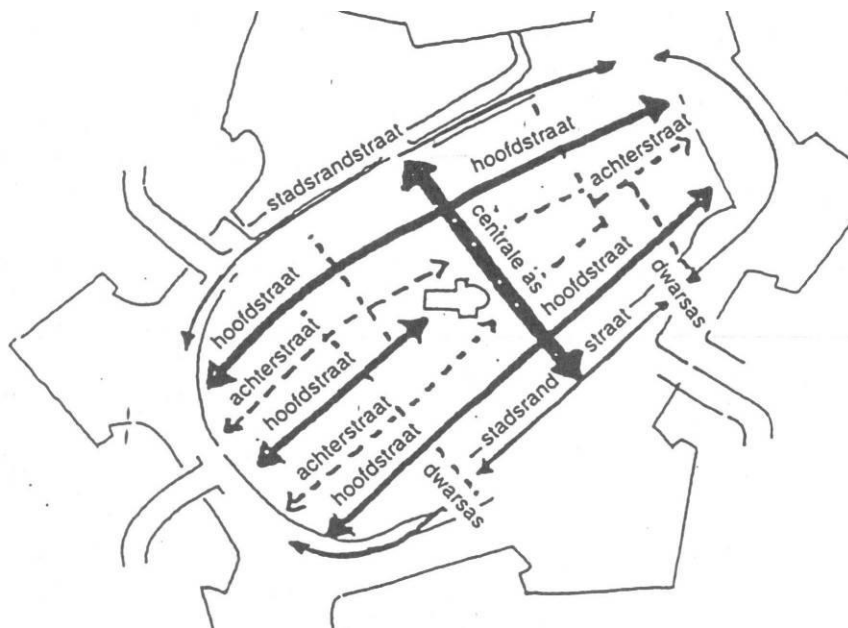
De openbare ruimten in de Vesting bestaan uit de straten met een verkeersfunctie, het gebied rond de Grote Kerk met een verkeersfunctie en de pleinen: het Ruijsdaelplein met een groen- en verkeersfunctie en het Adriaan Dortsman- en Promersplein met een parkeerterrein, markt en evenementen.

## Het stratenpatroon

### – Algemeen

Uit het historisch overzicht blijkt dat het stratenpatroon van de bebouwing binnen de Vesting vanaf de aanleg van de stad in 1350 niet wezenlijk is veranderd. Kenmerkend voor het gebied is de strakke planmatige opzet van het stratenpatroon en het over het algemeen sobere karakter van het ruimtelijk beeld.

Met het verschil in hoofd- en achterstraten en centrale as en dwarsassen komt de hiërarchie van het stratenpatroon tot uitdrukking. Deze hiërarchie is op hoofdlijnen terug te vinden in de schaal van de bebouwing en de opbouw van de gevelwanden in afzonderlijke massa's.



*Patroon van hoofd- en achterstraten*

### Hoofd- en achterstraten

De opzet bestaat uit op regelmatige afstand van elkaar evenwijdig lopende hoofd- en achterstraten. De vijf evenwijdige straten in de lengterichting van de plattegrond hebben als hoofdstraat een breed profiel ten opzichte van het smalle profiel van de achterstraten. Naar het noorden neemt de afstand tussen de straten af en komen de Regenboogstraat en de Raadhuisstraat via de Jan Massenstraat samen in de Huizerpoortstraat.

### – Centrale as en dwarsassen

De Marktstraat vormt de enige dwarsas over de volle breedte van het stadsplan en deelt de kern als het ware in tweeën. De overige dwarsverbindingen zijn minder stelselmatig uitgezet als het hoofdstratenstelsel. Deze dwarsverbindingen worden gekenmerkt door geringe verspringen op de kruisingen met de straten in de lengte van de plattegrond, waardoor relatief kleine besloten ruimten ontstaan.

– Straten rond de stadsrand

De straten rond de stadsrand, de Westwalstraat, Oostwalstraat en Beijert nemen een bijzondere positie in. Deze straten maken geen onderdeel uit van de historische stadskern en zijn niet aan te merken als hoofdstraat of achterstaat. De straten zijn de open ruimten tussen de stadskern en de vestingwerken. Afhankelijk van de beschikbare ruimten zijn deze straten breder.

Het bredere straatgedeelte is de Westwalstraat tussen Turfpoortstraat en Burgemeester Wesselingplein. De smallere straatgedeelten zijn de Westwalstraat tussen het Adriaan Dortsmanplein en de Turfpoortstraat en de doorgang over het bastion Katten tussen de Oostwalstraat en de Oude Haven; deze doorgang is bij de restauratie van het Weeshuiskazernecomplex hersteld. De straten langs de bebouwing aan het Adriaan Dortsmanplein en het Ruijsdaelplein sluiten aan op deze pleinen.

### ***De bebouwingsstructuur***

#### *Algemeen*

De Vesting kenmerkt zich in het algemeen door een besloten karakter. Dit karakter wordt bepaald door de aaneengesloten wijze van bebouwing in de voorgevelrooilijn en de hoge bebouwingsdichtheid. Tevens is van belang de schaal van de bebouwing en de opbouw van de gevelwanden in afzonderlijke massa's. De bebouwing is klein van schaal met de Grote Kerk en het stadhuis als voornaamste dominerende elementen.

#### *De bouwmassa's*

De oorspronkelijke opbouw met de hiërarchie van het stratenpatroon in hoofd- en achterstraten valt ook af te lezen aan de bouwmassa's. Er bestaat een relatie tussen de hoogte van de bebouwing en de breedte van de straat. De meest voorkomende bouwhoogte in de achterstraten ligt rond de één tot anderhalve bouwlaag met kap, terwijl de bebouwing in de hoofdstraten en de Peperstraat (achterstraat) veelal uit twee bouwlagen en een kap bestaat. De bebouwing in de stadsrandstraten komt het meest overeen met de bebouwing in de hoofdstraten. Dit verschil in bouwmassa's is vooral herkenbaar in de bebouwing uit de periode vóór 1830. Nadien is bij de bebouwing van de (voornamelijk) complexen minder rekening gehouden met de hiërarchie. De breedte van de afzonderlijke panden varieert gemiddeld tussen de vijf en acht meter. Voor de straten rond de stadsrand (Westwal- en Oostwalstraat, Adriaan Dortsmanplein en Beijert) is de bouwhoogte niet gerelateerd aan de hiërarchie van de straten. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit woningbouwcomplexen met twee lagen en een kap. De tussen de straten aanwezige zogenoemde binnenterreinen zijn van ondergeschikte ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing op deze binnenterreinen is bedoeld voor bebouwing ten dienste van de bebouwing langs de straten.

#### *De kappen*

De kappen van de panden hebben over het algemeen een steile dakhelling (meer dan 45°). In samenhang met de bouwmassa's is de richting van de kappen met de nokrichting zowel loodrecht als evenwijdig aan de voorgevel. Bij smalle percelen overheerst de nokrichting van de kappen loodrecht op de voorgevel.

## ***De bebouingskwaliteit***

### *Architectuur*

Het totale beeld van de stad binnen de vestingwallen wordt gekenmerkt door een overwegend sober karakter. Dit karakter wordt bepaald door een combinatie van het monotone stratenpatroon met de daarlangs aaneengesloten in de voorgevelrooilijn gebouwde gevelwanden. Dit karakter wordt nog versterkt door de gelijkmatige opbouw van de gevelwanden. Binnen dit strakke kader is er evenwel verscheidenheid in architectuur. Deze verhoogt de ruimtelijke kwaliteit in het straatbeeld.

Deze verscheidenheid in architectuur komt op verschillende wijze tot uitdrukking:

- de historisch waardevolle 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing in met name de straten met een concentratie van monumenten, zoals de Marktstraat, de Turfpootstraat, de Cattenhagestraat, de Kloosterstraat en de Gansoordstraat (zie tevens nadere beschrijving hieronder);
- het bebouwde gebied van voor 1830, bestaande uit afzonderlijke panden met een individuele architectuur met marginale wisseling van goot- en bebouwingshoogten;
- het bebouwde gebied, gebouwd in de periode na 1830 (vooral na 1900), bestaande uit bebouwing in de vorm van complexen.

### *Materiaalkeuze*

Kenmerkend als gevolg van de ambachtelijke bouwwijze is een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik. Naast bakstenen gevels komen ook concentraties van gepleisterde gevels met een lichte kleur voor. De kozijnen, ramen en deuren zijn voornamelijk in hout uitgevoerd en geschilderd. Voor de daken zijn rode en soms gesmoorde dakpannen het meest gebruikte materiaal.

## ***De kwaliteit van de inrichting openbare ruimte***

Binnen de gehele Vesting is naast het stratenpatroon en de afmeting van de bebouwing ook de inrichting, zoals de profielopbouw van de openbare ruimte van belang. Bij de inrichting van de straten is de hiërarchie van de straten herkenbaar in het verschil in het straatprofiel.

### *Profiel brede straten (hoofdstraten)*

In de brede straten is de hoofdeling van het profiel historisch gezien in vijf stroken onderverdeeld: een verkeersgedeelte met aan weerszijden een rabat en een stoepenzone. De stoepenzone is samengesteld uit individuele stoepjes. De hoogteligging van de stoep hangt in de huidige situatie samen met de hoogte van het vloerpeil van de betreffende woning.

Voor het aanleggen van de ondergrondse riolering lag de bestrating op één niveau van gevel tot gevel. Alleen daar waar het vloerpeil van de woning veel hoger lag, was de stoep op hoogte aangepast.

### *Profiel smalle straten (achterstraten)*

In de smalle straten is er historisch gezien sprake van een profiel in drie stroken: een verkeersgedeelte met aan weerszijden een rabatgedeelte. Tussen stoep en rabat of rijweg komt veelal een smalle molgoot voor.

### *Profiel stegen*

De stegen (Wijde Steeg, gelegen tussen de St. Vitusstraat en de Bussummerstraat; de Nauwe Steeg, gelegen tussen de Cattenhagestraat en de St. Vitusstraat, alsmede de Duivensteeg en de Nieuwe Steeg aan weerszijden van het stadskantoor) kennen geen afzonderlijke indeling van het profiel.

### *Materiaalkeuze*

De straat met stoepen is van gevel tot gevel openbaar gebied. Het materiaal van het openbaar gebied bestaat uit gebakken klinkers, zowel voor de rijbaan, de rabatstrook als de stoepen. De stenen verschillen in soort, steenformaat, kleur en wijze van bestraten.

Voor een aantal straten is niet alleen de profilering, maar ook de detaillering van de inrichting van de openbare ruimte van historische betekenis. Dit betreft de Turfpoortstraat, de Gansoordstraat en de Kloosterstraat, waarbij het verkeersgedeelte is verhard met grèskeien en ter weerszijden met een dubbelrabat van gele klinkers in halfsteensverband en in een strook veldkeien. Het profiel bestaat aan weerszijden van het verkeersgedeelte dus uit een dubbele rabatstrook van gele klinkers en van veldkeien. Ook in de Katrepel is het verkeersgedeelte verhard met grèskeien. Hier is ter weerszijden een enkel rabat van blauw-rode klinkers aangebracht.

### *Open erven*

Enkele terreinen, grenzend aan het openbare gebied, zijn van oudsher open erven bij (voormalige) stadsboerderijen en zijn derhalve van cultuurhistorisch belang.

### ***De straten met een bijzondere bebouwingsstructuur en vormgeving***

In het algemeen is er sprake van vrij sobere architectuur. In straten met een concentratie van monumenten is in verband met de historische architectonische beeldkwaliteit van de bebouwing tevens de detaillering van de bebouwing van belang. Het karakter van de historisch waardevolle bebouwing is voornamelijk 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuws. Ieder pand is voorzien van een zelfstandige gevelbeëindiging. Top- en lijstgevels zijn de meest voorkomende geveltypen, veelal eenvoudig maar op zichzelf goed gedetailleerd. Door geringe verschillen in goothoogten ontstaat enige variatie in het straatbeeld.

### *Marktstraat*

De Marktstraat kent een regelmatige en intensieve verkaveling. De panden hebben over het algemeen een indeling in drie traveeën met verticale ramen en met de nok van het dak loodrecht op de voorgevel gericht. De bouwhoogte ligt rond de anderhalve tot twee bouwlagen met kap. Het in 1601 in Hollandse Renaissancestijl opgetrokken stadhuis, het imposante monumentale gebouw de Grote Kerk en de kerktoren zijn karakteristieke elementen in het straat- en stadsbeeld. Vooral de oriëntatie van het koor van de Grote Kerk op het oosten heeft door de gedraaide situering ten opzichte van de rooilijn van de Marktstraat een bijzonder ruimtelijk effect.

### *Turfpoortstraat*

In de Turfpoortstraat zijn de panden afwisselend drie tot vijf traveeën breed. Afhankelijk van de perceelsbreedte is de nok loodrecht op of evenwijdig aan de voorgevel gericht. Door een intensieve verkaveling komen in de zuidelijke gevelwand voornamelijk panden voor, die drie traveeën breed zijn. Het straatbeeld daar ter plaatse wordt voor-



al beheerst door topgevels en daken met een nokrichting loodrecht op de straat. De bebouwing is over het algemeen anderhalf tot twee bouwlagen hoog met kap. Kenmerkend voor de Turfpoortstraat is het grote aantal groepsgewijs voorkomende gepleisterde gevels. Door de historische bebouwing en de karakteristieke inrichting van de openbare ruimte, met daarin een grote verscheidenheid aan stoepen, is er sprake van een waardevol straatbeeld.

#### *Cattenhagestraat*

Het karakter van de Cattenhagestraat wordt in belangrijke mate bepaald door een aantal voorname panden, veelal twee bouwlagen hoog met kap en vier tot vijf traveeën breed. Hierin is onder meer de statige 18<sup>e</sup> eeuwse gevel van het voormalige Burgerweeshuis (thans gemeentelijk streekarchief) van belang.

#### *Kloosterstraat/Gansoordstraat*

Ten opzichte van de Marktstraat, de Cattenhagestraat en de Turfpoortstraat is het bebouwingsbeeld van de Kloosterstraat en de Gansoordstraat minder uniform. Zowel de bouwhoogten als de perceelsbreedten en nokrichtingen variëren. Door de samenhang tussen het historische bebouwingsbeeld en de inrichting van de openbare ruimte is hier sprake van een waardevol totaalbeeld.

#### *Peperstraat*

De Peperstraat heeft, in tegenstelling tot het merendeel van de dwarsverbindingen, relatief smalle percelen met een bebouwing van twee bouwlagen met een kap. In deze straat is de hoge concentratie van panden met gepleisterde gevels opvallend.

#### *Oude en Nieuwe Haven*

De Oude en de Nieuwe Haven binnen de Vesting ontleen hun ruimtelijke waarde aan een bijzonder markant profiel. Aan de ene zijde wordt het profiel begrensd door de aaneengesloten bebouwing, aan de andere zijde door de vestingwal met het Arsenaal en enige panden langs de Kooltjesbuurt. Het profiel van het water en de vormgeving van de kade erlangs is van betekenis.

Bij de Nieuwe Haven bestaat het profiel ter weerszijden uit een rechte gemetselde kademuur op straathoogte, waarin waterstoepen en aanlegplaatsen voorkomen. Langs de kademuur staan (lei)linden.

Bij de Oude Haven aan de zijde van de stad, bestaat de kade uit een kademuur tot halverwege straathoogte en een met grèskeien bekleed talud. In het talud staan ook hier (lei)linden. Aan de vestingszijde wordt de gracht over de gehele lengte begrensd door een groen talud.

De beide havens staan met elkaar in verbinding via een (voormalige) schutsluis. Over dit sluisje is in het verlengde van de Markstraat een hoge gemetselde boogbrug, welke verbinding geeft met de terreinen op het bastion Oud-Molen.

#### 2.4.4 *Typering van de waarde van de vestinggordel (vestingwerken en grachten)*

##### *De vestingwerken*

De vestingwerken bestaan uit de volgende onderdelen:

- bastions;
- ravelijnen;
- enveloppen;
- grachten.

##### *De bastions*

De zes bastions, met elk een omvang van circa 2 ha, zijn vijfhoekige uitbouwen van de hoofdverdedigingswal van de (voormalige) vestingwerken. De bastions vormen de typische "stervorm" van de Vesting.

In aanzet is er op de bastions in de huidige situatie al een zonering aanwezig. Om de verschillende kwaliteiten van de Vesting zoveel mogelijk tot hun recht te laten komen, krijgen de bastions op basis van de Visie Vestingwerken elk hun eigen accent waarbij de eenheid van de Vesting niet uit het oog wordt verloren.

- De bastions Promers en Oud-Molen worden meer parkachtig ingericht, met ook kortere ommetjes en een bewegwijzerde route. Beide zijn vrij toegankelijk voor wandelaars;
- Bastion Turfpoort (waar nu het Nederlands Vestingmuseum is) wordt ingericht voor cultuur en evenementen, met onder andere een openluchttheater. Het (beplantings)beeld is een halfopen vestinglandschap. Het bastion kan naar behoefte afgesloten worden. Voor de ruimtes kunnen verenigingen en / of commerciële partijen uit Naarden gezocht worden;
- Bastion Katten heeft reeds een natuurlijk karakter. Dit blijft zo, en er wordt een (natuurlijk) wandelpad aangelegd met respect voor de aanwezige natuurwaarden;
- Bastion Oranje wordt ingericht als museum. Over het bastion kan gewandeld worden. Het is toegankelijk via de kassa van het Nederlands Vestingmuseum;
- Op Bastion Nieuw-Molen staat versterking van de cultuurhistorische betekenis voorop. Hiervoor moet met andere ogen naar de aanwezige parkeerplaats gekeken worden. We denken hier ook aan een toevoeging van een toeristisch-recreatieve functie in een cultuurhistorische setting;
- De Bedekte weg is voor routegebonden recreatie en vestingbeleving. Het landschappelijk ensemble van de Vesting is van hieraf goed te zien. Hiervoor worden enkele wandelpaden en uitzichtpunten aangelegd;
- Voor Fort Ronduit staat het cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische karakter voorop, waarbij wordt verkend in hoeverre actief gebruik van het fort (inclusief regelmatige openstelling) hiermee verenigd kan worden;
- Grachten: met Vestingvaart kan de Vesting vanaf het water beleefd worden, waardoor goed kan worden ervaren hoe onneembaar de Vesting was. Vissen in de grachten kan alleen op de daarvoor aangewezen en ingerichte plaatsen (in overleg met de Hengelsportvereniging).

##### *De ravelijnen*

De ravelijnen zijn zes eilandjes, die zijn gelegen in de binnenste vestinggracht. Een ravelijn was een verdedigingswal voor de achtergelegen hoofdmuur (de courtine) die de bastions aan elkaar verbindt. Drie van deze ravelijnen zijn verbonden aan de drie

toegangswegen, waardoor zij direct bereikbaar zijn. Soms dienden ravelijnen als huisvesting voor buiten de vesting opererende jagers.

Het ravelijn dat gekoppeld is aan de Burgemeester van Wettumweg heeft een parkachtige functie; bij de restauratie van dit monument zijn de aardwerken niet aangebracht, zodat de constructie van de stenen omwalling goed te zien is en voorts is rekening gehouden met het aanwezige monument voor de gevallen uit de Tweede Wereldoorlog. Op het ravelijn dat gekoppeld is aan de Amsterdamsestraatweg, bevindt zich een aantal onderkomens, die in gebruik zijn voor club- en verenigingsactiviteiten. Via het ravelijn 6 loopt een voetpad naar de Utrechtse Poort; deze verbindt het ravelijn aan de kapitein Meijerweg.

De andere drie ravelijnen zijn gelegen tussen de bastions Turfpoort en Promers, tussen de bastions Oranje en Katten en tussen de bastions Katten en Oud-Molen. Dit laatste ravelijn wordt jaarlijks gebruikt voor de zomeractiviteit "het Vestingeiland". De huidige inrichting van twee nog niet gerestaureerde ravelijnen bestaat uit een vrijwel volledige begroeiing (en maakt onderdeel uit van de groenstructuur: het natuurlijke noorden van de vestingwerken, een gebied met ecologische betekenis). Het ravelijn tussen Turfpoort en Promers is bij de restauratie ingericht volgens de oorspronkelijke functie.

#### *De enveloppe*

De enveloppe vormt de tweede gesloten verdedigingsgordel rond de vestingstad. Deze enveloppe vormt de scheiding tussen de binnen- en de buitenvestinggracht.

Achter de dekkingswal van de enveloppe loopt een pad (genaamd: korte en lange bedekte weg en het Vestingpad). Dit pad heeft een recreatieve functie als wandel/fietspad rond de Vesting. Langs deze weg bevinden zich een vijftiental onderkomens, die een functie hebben als opslag-, bedrijfs- en club/verenigingsruimte. Nabij de toegang van de Korte bedekte weg (aan de zijde van de Burgemeester van Wettumweg) is een gedeelte van de enveloppe ingericht als kinderboerderij. Aan de andere zijde van de Burgemeester Wettumweg (toegang naar de Lange bedekte weg) is een speelvoorziening.

De Vesting is gebouwd in de (voormalige) zeekering van de (voormalige) Zuiderzee. Het gedeelte van de hoofdwal tussen de twee stenen beren in de binnenvestinggracht, maakt dan ook deel uit van deze zeekering. In dit gedeelte van de hoofdwal is de Zeepoort, als (voormalige) toegang naar de Zuiderzee, gelegen. In deze poort zijn schotbalkspanningen voor afsluiting bij hoog water aanwezig. De Westbeer is voorzien van gemetselde torentjes ("monniken") en de Oostbeer van eigentijdse staketsels (spottend "Rijksragebollen" genoemd) die een extra hindernisfunctie hadden.

#### *De grachten*

De vestingwerken bestaan uit een dubbele grachtengordel (binnen- en buitenvestinggracht). Grote delen van de buitenvestinggracht zijn niet vanuit het buitenwater voor bootjes bereikbaar. De buitenvestinggracht heeft een recreatieve functie, waarop beperkt mechanisch varen wordt toegelaten. De grachten hebben een beperkte recreatieve functie, voornamelijk voor visrecreatie. Hiervoor zijn 22 aanlegsteigers op 3 locaties voor roeibootjes in de binnenvestinggracht gemaakt. Delen van de binnenvestinggracht zijn niet bereikbaar vanuit het buitenwater. Naast het gebruik van

de beperkt bereikbare binnengrachten door de rondvaartboot van het Vestingmuseum, met de tochten van 'Vestingvaart' vanuit de Nieuwe Haven worden met name de buitengrachten en Karnemelksloot bevaren.

Het grachtengebied ten noorden van de Vesting (inclusief het fort Ronduit), gelegen tussen de Kapitein Meijerweg, de enveloppe en het bastion Oud-Molen onderscheidt zich van het zuidelijk hiervan gelegen gedeelte, vanwege de ecologische waarde van het gebied.

Ter plaatse van het fort Ronduit is er een waterverbinding tussen binnen- en buitengracht (een boomgat). De waterpoort, gelegen tussen de bastions Katten en Oud-Molen, herinnert nog aan de verbinding van de vestingstad met de Zuiderzee. De onderkomens van het fort Ronduit hebben een functie als opslag-, bedrijfs- en club/verenigingsruimte.

#### **2.4.5 Typering van de waarde van de (voormalige) schootsvelden**

De voormalige schootsvelden zijn in vier "open weide" gebieden onder te verdelen.

- Gebied zuid: gebied tussen de Amersfoortsestraatweg, de Galgesloot en de Bussumervaart;
- Gebied oost: gebied tussen de Huizerstraatweg, de Zanderijsloot en de buitenvestinggracht;
- Gebied noord: open gebied ten noordwesten van de buitenvestinggracht (tussen bedrijventerrein Gooimeer Zuid, Rijksweg A1 en de Zanderijvaart langs de Oostdijk);
- Gebied west: gebied tussen de Naarder Trekvaart, de buitenvestinggracht, de Bussumervaart, Alexanderlaan, Anna van Burenlaan, Karnemelksloot, Oude Rijksweg, (verlengde) Meerstraat en Van Limburg Stirumlaan.

##### ***Waarden en gebruik gebied zuid***

Het grootste deel van het gebied, ten zuiden van het fiets/voetpad, heeft de oorspronkelijk onbebouwde functie en is als open weidegebied goed bewaard gebleven. Het gebied is in handen van particulieren en worden gebruikt als grasland voor koeien. In de bodem van dit open weidegebied is nog het reliëf van de contour van de 'derde' vestinggracht aanwezig.

In het zuidwestelijk gedeelte van dit gebied ligt een voormalige groentekwekerij. Eind jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw is dit circa 3 ha grote terrein door de gemeente aangekocht, om het vrije uitzicht op de vestingwerken vanaf de Godelindeweg veilig te stellen.

Het gebied wordt aan de noordzijde doorsneden door een fiets/voetpad (Abri), die een verbinding legt tussen de Amersfoortsestraatweg en de Thierensweg. Voor de aanwonenden is het toegestaan dit pad met de auto te berijden.

Het gebied wordt aan de west- en noordkant begrensd door de Bussumervaart en de Galgesloot. De Bussumervaart vormde eertijds de toegang tot de haven van Bussum. Vanuit deze vaarweg is het aanliggende gebied ontzand. Ten behoeve van ontzandingen zijn zanderijsloten gegraven, waaronder de Galgesloot. Deze sloten hebben thans een waterafvoerende, landschappelijke en recreatieve functie.

Afgemeerd aan de oever van de buitenvestinggracht ligt een vijftal woonschepen. Als berging is een vijftal semipermanente garages gebouwd. Een deel van de oever is als tuin bij het woonschip ingericht. Tussen de buitenvestinggracht en het fiets/voetpad Abri zijn veertien woonwagendplaatsen aangelegd, met bijbehorende semi-permanente voorzieningengebouwtes.

Een deel van de tuin behorende bij het verpleegtehuis Naarderheem valt binnen het tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. In deze tuinaanleg is een dierenweide opgenomen met een (nacht)hok voor de dieren.

Het gebied, gelegen tussen de woonwagenlocatie, de buitenvestinggracht en het fiets/voetpad is ingericht als (lang) parkeerplaats voor circa 200 auto's. Het terrein bestaat uit een over het terrein rondlopende verharding als toegangsweg; de parkeerplaatsen zelf zijn onverhard (gras). Dit parkeerterrein wordt ontsloten op de Amersfoortsestraatweg.

In het zuidoostelijk gedeelte van dit gebied ligt een kwekerij met een loods, grenzend aan de Dirk ter Steeglaan. Aan de Godelindeweg ligt een vrijstaande woning.

#### ***Waarden en gebruik gebied oost***

Dit gebied is deels nog behouden gebleven als open weidegebied (grasland), deels is het gebied ingericht als kwekerijgebied. Beide gebieden worden gescheiden door restanten van zanderijsloten. Als historisch element zijn deze belangrijk. De berm-sloot langs de Huizerstraatweg heeft slechts betekenis als ontwatering van het weiland en van de weg.

Het gebied, aansluitend op de Amersfoortsestraatweg en langs de Huizerstraatweg is in gebruik als veeweide. Deze bestemming biedt een onbelemmerd uitzicht op de vestingwerken.

Aan de noordoostzijde van dit gebied is circa 6 ha in gebruik als coniferen/boomkwekerij en ten behoeve van de fruitteelt. Op dit perceel staan enkele opstallen, een materieelberging en een fruitbewaringsplaats. Door de kwekerijbeplanting en andere erfbeplanting wordt het zicht op de bebouwing grotendeels ontnomen. Voorts ontleemt de begroeiing het zicht op de vestingwerken.

#### ***Waarden en gebruik gebied noord***

Deze weidegebieden (Naardermeent) zijn uiterwaardengebieden ten noorden van de voormalige zeewaterkering (West- en Oostdijk). Deze weidegebieden bieden ruim zicht vanaf de Rijksweg A1 en het Gooimeer op het silhouet van de Vesting met de kerktoren als markant punt. Als voormalige waterkering (winterdijk) zijn deze landschapselementen cultuurhistorisch belangrijk.

In het noordwestelijk gedeelte van het gebied is in het reliëf van de bodem de oude haventoeegang van Naarden naar de toenmalige Zuiderzee herkenbaar. Het behoud van dit reliëf van de bodem is vanuit historisch oogpunt van belang. Dit zelfde geldt voor het ten oosten van Fort Ronduit gelegen weidegebied, dat is ontstaan door ontzanding ten behoeve van de verdediging (inundatie) van de Vesting.

Het gebied wordt landschappelijk doorsneden door weidesloten voor de ontwatering van het gebied. Langs de dijken zijn dijksloten gelegen. Het patroon van deze sloten en de wijze van verkaveling is historisch van belang. De sloten in dit gebied staan in verbinding met de vestinggrachten.

Dit gebied is in belangrijke mate bewaard gebleven als open weidegebied (Naardermeent). Het gebied wordt in tweeën gedeeld door de uitloper van de buitenvestinggracht en het fort Ronduit.

Langs de westdijk is een fietspad aangelegd als toeristische verbinding tussen het Naarder(woon)bos en de Vesting. Deze weg doet tevens dienst als ontsluiting voor de aanliggende weidepercelen. Het noordwestelijk gedeelte van de weidegebieden is nog doorsneden met een niet-openbare ontsluitingsweg. Deze weg sluit aan op het fietspad, dat ten noorden van het fort Ronduit onder het viaduct Rijksweg A1 loopt naar het Valkeveense gebied.

### ***Waarden en gebruik gebied west***

Dit gebied is gedeeltelijk behouden gebleven als open weidegebied. Voor het overige is het gebied in gebruik als bebouwd gebied, openbaar groen, hertenkamp, sport en recreatie, kwekerij/kassen.

Aan de Van Limburg Stirumlaan tegen de vestinggracht is het dependancegebouw van de openbare bibliotheek Bussum-Naarden gevestigd en langs de Meerstraat voor de Irenebrug zijn de opstallen van een benzinestation met kleine onderhoudswerkplaats gelegen. Voorts zijn op de hoek Thierensweg/Alexanderlaan een drietal woningen gebouwd.

Het gebied tussen de Van Limburg Stirumlaan en de buitenvestinggracht heeft de functie van openbaar groen (grasland). Het gebied tussen de Anna van Buurenlaan heeft eenzelfde functie, maar is ingericht als openbaar plantsoen met wandelpaden. Verspreid over het gehele gebied is boom- en struikbegroeiing aanwezig.

Het gebied tussen de Karnemelksloot, de Oude Rijksweg, de (verlengde) Meerstraat en de Van Limburg Stirumlaan is in agrarisch gebruik als weidegebied. Dit gebied vormt een functionele eenheid tussen de Vesting en het Naardermeergebied.

Voorts is het hier gevestigd de Stichting Vogelasiel het Gooi. Tussen de Alexanderlaan en de buitenvestinggracht is een hertenkamp gevestigd.

Langs de vestinggracht, tussen de Thierensweg en de Bussumervaart is/was een dependance gevestigd van het Florens College, bestaande uit een kas en tuingebied.

Als water in dit gebied is aanwezig een gedeelte van de Karnemelksloot en de Suikersloot.

## **2.5 Uitgangspunten ten aanzien van de aanwezige ruimtelijke cultuur-historische waarden**

Deze paragraaf bevat het beleid ten aanzien van de ruimtelijke cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Aan de orde komen:

- Hoofdlijnen van beleid;
- Ruimtelijke structuur van de historische stadskern;
- Ruimtelijke structuur van de pleinen;
- Ruimtelijke structuur van de vestingwerken met de voormalige schootsvelden en;
- Afwijkingen volgens de Ruimtelijke Waarderingskaart (verbeterlocaties).

### **2.5.1 Hoofdlijnen van beleid**

Voor het gehele plangebied geldt het handhaven en zo mogelijk versterken van de hoofdstructuur van de Vesting, bestaande uit de historische stadskern, de vestingwerken (de vestingwallen en -grachten) en de schootsvelden.

### **2.5.2 Ruimtelijke structuur van de historische stadskern**

Om de waarde van de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de historische stadskern te behouden gelden de volgende beleidsuitgangspunten voor het ruimtelijke kader van de historische stadskern.

#### ***Het stratenpatroon***

##### *Handhaven van het planmatige patroon van rechte straten*

Het strakke planmatige patroon van straten in de Vesting dient gehandhaafd te blijven.

##### *Handhaven van de hiërarchie tussen straten en daaraan gelegen bouwmassa's*

De hiërarchie tussen hoofd- en achterstraten, de centrale as en de dwarsassen moet zichtbaar blijven. Deze hiërarchie van het stratenpatroon dient in de schaal van de bebouwing en de opbouw van de gevelwanden in afzonderlijke bouwmassa's tot uitdrukking te worden gebracht.

#### ***De bebouwingsstructuur***

##### *Aaneengesloten bebouwing in de voorgevelrooilijn*

Bebouwing moet aaneengesloten plaatsvinden in de voorgevelrooilijn, waar sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid. Op de kaart zijn bebouwingsvlakken c.q. -stroken aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing dient te worden gerealiseerd. De feitelijke maatvoering ten tijde van de eerste tervisielegging van het bestemmingsplan is hierbij van toepassing.

##### *Bebouwingshoogte*

De bebouwingshoogte moet worden afgestemd op de breedte van de straat:

- in hoofdstraten mag de bebouwingshoogte maximaal bestaan uit twee bouwlagen en een kap;
- in achterstraten mag de bebouwingshoogte maximaal bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag en een kap;

- in de stadsrandstraten mag de bebouwingshoogte maximaal bestaan uit twee bouwlagen en een kap.

Voorts dient de bebouwingshoogte van solitaire panden of woningbouwblokken of complexen binnen het stramien van hoofd- en achterstraten te worden afgestemd op de belendende percelen. Verscheidenheid in goothoogten tussen belendingen verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. De strakke eenheid binnen woningbouwblokken of complexen dient ongewijzigd te blijven.

#### *Voorgevelbreedte*

De breedte van de solitaire panden dient als regel tussen de 5 en de 8 meter te bedragen.

#### *Kappen met steile dakhelling*

De bebouwing langs de straten moeten worden gebouwd met een kap. De dakhelling van de kap dient als regel steil te worden uitgevoerd (meer dan 45°). Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders een minder steile dakhelling mogelijk toestaan, bijvoorbeeld indien een aanbouw onderdeel uitmaakt van een stedenbouwkundige eenheid. De nokrichting dient in samenhang met de bouwmassa en de te bereiken dakhelling te worden bezien. Om deze reden overheerst bij smalle panden een nokrichting van de kap loodrecht op de voorgevel; bij bredere panden is ook een nokrichting evenwijdig aan de voorgevel mogelijk. Voor de smalle panden kunnen burgemeester en wethouders via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ook een nokrichting evenwijdig aan de voorgevel mogelijk maken.

#### *Bebouwing op zogenaamde binnenterreinen*

Bouwwerken op de zogenaamde binnenterreinen, zijnde de terreinen gelegen achter de bebouwing langs de straten, mogen uitsluitend worden gebouwd en gebruikt in de vorm van bijgebouw(en) die ten dienste staan van de hoofdbebouwing in de straten. De hoge bebouwingsdichtheid in combinatie met de geheel door bebouwing omsloten binnenterreinen in de Vesting stelt bijzondere eisen aan gebruik en bebouwing voor het instandhouden van een rustig woonklimaat op de binnenterreinen. Om deze reden is afzonderlijke hoofdbebouwing en het plaatsen van een zwembad op het binnenterrein niet toegestaan. Uitzonderingen zijn gemaakt voor panden waarvan het huidige gebruik kan worden gehandhaafd.

#### ***De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing***

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing wordt bepaald door de kwaliteit van de bebouwing op zichzelf in combinatie met de hieraan gehechte objecten zoals reclame-uitingen, zonneschermen, uithangborden, lantaarns en dergelijke.

#### *Bebouwingskwaliteit*

Voor de bebouwingskwaliteit dient voortgeborduurd te worden op de in het algemeen aanwezige sobere architectuur in combinatie met het monotone stratenpatroon en gevelwanden in de voorgevelrooilijn, waarbij rekening wordt gehouden met de uit verschillende perioden stammende architectuurpatronen, zoals:

- de historisch waardevolle 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing in met name de straten met een concentratie van monumenten, zoals de Marktstraat, de Turfpoortstraat, de Cattenhagestraat, de Kloosterstraat en de Gansoordstraat. Deze panden



zullen in hun oorspronkelijke karakter moeten worden gehandhaafd. Naast hun beschermende status als (Rijks)monument genieten deze panden in dit bestemmingsplan ook een planologische bescherming;

- het gebied met straten waarbij de historische ruimtebegrenzing van belang is in verband met de te handhaven rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld. In deze straten bevinden zich afzonderlijke panden met een individuele architectuur met marginale wisseling van goot- en bebouwingshoogten. Het individuele karakter van deze architectuur moet worden gehandhaafd;
- het gebied met straten bestaande uit bebouwing in de vorm van complexen. De bebouwing in de vorm van complexen dient als afzonderlijke eenheid beoordeeld te worden. De historische ruimtebegrenzing in dit gebied is deels van belang in verband met de rooilijn en deels ook ten aanzien van de bebouwingsschaal.

#### *Kwaliteit van de aangehechte objecten*

De hierboven genoemde objecten als reclame-uitingen, zonneschermen, uithangborden en lantaarns zijn zeer bepalend voor de uiteindelijke kwaliteit van de bebouwing. In het algemeen zullen deze objecten moeten passen in de aard, de schaal en het karakter van de Vesting. Zie hiervoor ook de welstandsnota (zie bijlage 2 voor een samenvatting van de welstandsnota).

Voor de toe te passen reclame-uitingen in de Vesting zijn de uitgangspunten:

- reclame alleen aan de beganegrondgevel en benedenverdieping (woonfunctie op de verdieping);
- geen lichtreclame; alleen aanlichten van reclame-objecten (uithangborden);
- reclamevoering alleen in het centrumgebied (de Marktstraat en de Cattenhagestraat) en niet in de woongebieden; in de woongebieden alleen een bescheiden naamvoering plat op de gevel.

#### ***De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte in de stadskern***

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundige en architectonische beeld van de stadskern vormt de inrichting van de openbare ruimte. Zij vult het beeld aan, ondersteunt c.q. versterkt en completeert het. Ten aanzien van de inrichting zijn de volgende aspecten kwaliteitsbepalend: de historische inrichting van de openbare ruimten van straten en pleinen in de Vesting moet worden gehandhaafd en waar mogelijk worden hersteld in de oorspronkelijke inrichting.

#### *Algemeen*

De openbare ruimten dienen in het algemeen te beantwoorden aan het stenige karakter van de stadskern.

#### *Het straatprofiel*

Voor de straten/stegen is het van belang de specifieke indeling van de openbare ruimte en het soort bestratingmateriaal te behouden vanwege: het historische profiel en opbouw van de Turfpoortstraat, de Gansoordstraat en de Kloosterstraat.

Bij het behoud van het profiel gaat het om het handhaven van de indeling van deze hoofdstraten in vijf stroken: een verkeersgedeelte met aan weerszijden een dubbel rabatgedeelte en een stoepenzone. De stoepenzone bestaat uit een opeenvolging van stoepen, al dan niet voorzien van hekken of palen.

Bij de opbouw gaat het om het handhaven van het aanwezige straatmateriaal (grès-/graniet-/veldkeien en klinkers) en het historische profiel in de overige straten/stegen in de stadskern.

Het gaat hierbij om het verschil in profiel dat is te onderscheiden bij de hoofdstraten/-centrale as (zie indeling hierboven), de achterstraten en dwarsassen (drie stroken: een verkeersgedeelte met aan weerszijden een rabatgedeelte en/of stoep, gescheiden door een smalle molgoot) en de stegen (geen indeling van het profiel); de opbouw van het profiel van de pleinen en de begrenzing met de omliggende bebouwing. Het open karakter van de pleinen met zichtlijnen vanuit verschillende richtingen op de rond het plein aanwezige bebouwing dient zoveel mogelijk te worden hersteld. De historische scheiding tussen het Adriaan Dortsmanplein en Promersplein dient in het profiel van de bestrating tot uitdrukking te komen.

#### *Beeldbepalende bomen*

De voor het stadsbeeld beeldbepalende stadsbomen in de historische stadskern moeten behouden blijven. Voor deze bomen is een aanlegvergunningenstelsel van toepassing. Sierbeplanting past niet binnen het stenige karakter van de Vesting, behalve indien deze beplanting een toegevoegde waarde heeft in de vorm van verfraaiing van het stadsbeeld en ter ondersteuning van de cultuurhistorische waarden.

#### *Het straatmeubilair*

Het straatmeubilair, bestaande uit bloembakken, banken, fietsenrekken, verkeersborden, straatlantaarns, bushaltes, paaltjes, postbussen en dergelijke, dient een geïntegreerd onderdeel uit te maken van de openbare ruimte. Het straatmeubilair moet functioneel zijn en de uiterlijke vormgeving moet aangepast worden aan het stadsbeeld van de Vesting.

#### *Inrichting voor autoverkeer*

In het ruimtelijke beeld van de Vesting is de auto functioneel niet meer weg te denken. De aanwezigheid van de auto, bij deelname in het verkeer en geparkeerd, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Het streefbeeld is een autoluw stadsbeeld. Hiervoor zal aan de inrichting van de straten van het autoverkeer zodanig vorm moeten worden gegeven dat de auto zich als "gast" in de stadskern gedraagt. Dit vereist verkeer- en parkeerregulerende maatregelen.

### **2.5.3 Ruimtelijke structuur van de pleinen**

Vanuit het historische perspectief dient de structuur van de pleinen te worden hersteld. Hierbij gaat het voornamelijk om de volgende uitgangspunten:

- het verschil in contrast tussen de licht gebogen groene Vesting met de daaraan gekoppelde stoere militaire bebouwing (Promerskazerne en Utrechtse Poort) en de gevarieerde kleinschalige stedelijke bebouwing;
- het Adriaan Dortsmanplein en het Ruijsdaelplein zouden een stedelijk (stenig) karakter moeten hebben. Het Promersplein daarentegen, als voormalig exercitieterrein, moet een militaire uitstraling behouden. Daarvan afgeleide uitgangspunten zijn:
  - herstel van de historische zichtlijnen op de Utrechtse Poort, de Promerskazerne en de doorzichten tussen de stedelijke pleinen;

- herstel van het pleinkarakter van het Ruijsdaelplein, in plaats van de inrichting als stadsplantsoen;
- het groen een ondersteunende functie te geven in de na te streven ruimtelijke opbouw van de pleinen.

#### **2.5.4 Ruimtelijke structuur van de vestingwerken met voormalige schootsvelden**

De karakteristieke met de historische ontwikkelingen samenhangende structuur van de vestingwerken bestaat uit:

- de eerste vestinggordel: de bemaarde hoofdwal rond de stadskern en de bastions;
- de binnenvestinggracht;
- de tweede vestinggordel: de aardwerken van de enveloppe;
- de buitenvestinggracht.

Deze structuur is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden in de regels en op de verbeelding vastgelegd met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

Hoewel op een deel van de voormalige schootsvelden sinds de opheffing van de militaire functie van de Vesting bebouwing tot stand is gekomen, zijn de nog niet bebouwde gedeelten van zodanige cultuurhistorische waarde dat de kenmerkende situering van de vestingwerken in een open buitengebied in belangrijke mate kan worden behouden. De open en onbebouwde gebieden rond de vestingwerken waarborgen de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Vesting. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor "Agrarisch".

Ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor de vestingwerken zijn:

- behoud van de karakteristieke structuur;
- herkenbaarheid en zichtbaarheid van de vestingwerken.

De cultuurhistorische waarde van de vestingwerken wordt overigens tevens beschermd doordat de vestingwerken sinds 1945 de bescherming genieten als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet.

Ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor de schootsvelden zijn:

- behoud en herstel van de openheid van het gebied met het oog op de zichtbaarheid van de vestingwerken (zichtlijnen);
- bevroren van aanwezige bebouwing in het gebied;
- zo veel mogelijk ruimtelijk camoufleren van de in het open gebied aanwezige storende objecten.

#### **2.5.5 Afwijkingen volgens ruimtelijke waarderingskaart (verbeterlocaties)**

In de Vesting is sprake van 'verbeterlocaties'. Het gaat om een aantal locaties die afwijken van de strakke bebouwingsstructuur en -kwaliteit en/of niet beantwoorden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimten. Deze locaties zijn aangemerkt als verbeterlocatie.

Bij de volgende verbeterlocaties worden de volgende afwegingen gemaakt:

*Locatie entreegebied Burgemeester Wesselingplein / Cattenhagestraat 49*

Deze locatie is nog steeds aan te duiden als verbeterlocatie. De garageboxen aan de noord-oostzijde van het Burgemeester Wesselingplein zijn door een ontwikkelaar gekocht en op dit moment is er een verzoek om deze locatie te ontwikkelen.

*Locatie entreegebied Ruijsdaelplein en Adriaan Dortsmanplein en Promersplein in relatie met de Marktstraat*

In de Vestingvisie is de herontwikkeling van deze drie pleinen, inclusief de aanpassing van de verkeers- en de parkeerregulatie meegenomen. Voor het Adriaan Dortsmanplein en het Promersplein wordt gekeken naar de mogelijkheid van parkeren ondergronds en indien het geval zal dit in het bestemmingsplan geregeld worden.

*Locatie Van Limburg Stirumlaan*

Er zijn mogelijk plannen om de bibliotheek te verplaatsen naar de Keverdijk. Opname van deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan is dus van belang.

## **2.6 Ontwikkellocaties**

Op de volgende locaties zijn initiatieven bekend bij de gemeente, welke concreet genoeg zijn, en haalbaar, om op te nemen in het bestemmingsplan.

### **2.6.1 Raadhuisstraat 1-5**

Dit samengesteld pand doet thans dienst als een dependance voor de huisvesting van de gemeente. De raad van Naarden heeft besloten dit pand van de hand te doen. De werknemers van de gemeente die hier nu werken, zijn in zijn geheel geplaatst in het stadhuis (het ertegen over Raadhuisstraat 2. De gemeente heeft "het Nieuwe Werken" geïntroduceerd waardoor efficiënter gebruik mogelijk is. Volgens een rapport "kenngetallen HNW organisaties" (Twiynstra Gudde, 2010) mag voor gemeentes uitgegaan worden van 20 tot 30% besparing op aantal werkplekken. Het pand heeft nu nog een maatschappelijke bestemming. Dit gebruik ligt bij het vrijkomen van het pand niet voor de hand. Maatschappelijke functies stellen vaak specifieke eisen ten aanzien van omvang, ligging en bereikbaarheid.

Het beoogde nieuwe gebruik voor Raadhuisstraat 1-3 is hotel (in de plint, aan de Marktstraat) en voor Raadhuisstraat 5 woningbouw. Hiervoor heeft zich een kandidaat gemeld waarmee reeds een koopovereenkomst is gesloten. Het hotel zal plaats bieden aan 15 kamers en een historische, voorname uitstraling krijgen. Het historische aanzicht van het pand wordt niet aangetast. De entree komt aan de zijkant; de voorname voorgevel blijft dus in stand. Zoals gebruikelijk bij hotels is bedrijfsgebonden horeca toegestaan (bieden van maaltijden, drankjes, etc.). Tevens is ondergeschikte detailhandel toegestaan en een beperkte mate van dienstverlening (afhaalpunt voor pakketjes, e.d.). Tot slot maakt het realiseren van een terras aan de Marktstraat onderdeel uit van de plannen.

De achterzijde van het gebouw (no. 5) wordt nu gebruikt als fietsenstalling/fietsverhuur. Het gebouw is verouderd en beschikt niet over bijzondere waarde.



*Van linksboven naar rechtsonder: te slopenbebouwing Raadhuisstraat 5, bebouwing Raadhuisstraat 3, toegang tot achterzijde van de Raadhuisstraat met links Raadhuisstraat nummer 5, aanzicht bebouwing Raadhuisstraat 1 gezien vanaf de Marktstraat (SAB, 2013).*

Om ook dit deel van het gebouw geschikt te maken voor bewoning wordt het gebouw gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd.

#### *Functionele onderbouwing*

De nieuwe functies, hotel aan de voorzijde en wonen daarachter, passen goed in de omgeving. De Marktstraat is gelegen in de historische vestingstad, dat zich kenmerkt door een grote diversiteit aan functies. Naast wonen, gaat het dan vooral om commerciële, publieke functies, zoals winkels, lunchrooms, cafés, ateliers, Bed & Breakfast, hotel, e.d. De Marktstraat is één van de levendigste straten van de vesting en daarmee de belangrijkste winkelstraat. Naarden is vanwege de historische karakter en de veelheid aan functies, een voor toeristen aantrekkelijke bestemming. De Marktstraat is belangrijk voor het toeristisch klimaat; de grote Kerk is er aan gelegen, het historische raadhuis, er zijn meerdere terrassen en vanuit de Marktstraat zijn bijvoorbeeld de vestingwal en de Utrechtse Poort eenvoudig te bereiken. Dit maakt de plek bij uitstek geschikt voor een hotel. Verder is wonen de meest voorkomende functie in de Vesting, zodat ook die functie passend is. Positief punt is dat de woonfunctie zich achter op het perceel manifesteert, aan wat van oorsprong een achterstraat was (zie onder). Hier is het aanmerkelijk rustiger en is het karakter minder publiekgericht.

### *Economische onderbouwing*

Er is economische groeirimte voor een kleinschalig hotel in Naarden-Vesting. Dat blijkt uit het lokale onderzoek naar groeirimte voor hotelsector en uit regionale hotelonderzoeken. In het Distributieplanologisch onderzoek Horeca Naarden-Vesting (DPO) uit 2008 gaat men uit van groeimogelijkheden voor een kleinschalig hotel binnen Naarden – Vesting (acht kamers), bij voorkeur in een karakteristiek pand<sup>1</sup>. Daarbij is opgemerkt dat “Een verblijf in een dergelijke accommodatie draagt immers beter bij aan de beleving van de Vesting dan een verblijf elders in de gemeente Naarden in een groter hotel. Dit hotel moet aansluiten op het hoogwaardige karakter van de vesting en gericht zijn op het optimaal beleven van de culturele en cultuurhistorische waarden van de vesting, vooral om de aantrekkingskracht voor de bezoeker te vergroten<sup>2</sup>.”

De maximale 8 hotelkamers uit het DPO houden rekening met de fysiek beperkingen ten aanzien van de mogelijke hotellocaties, die in 2008 als mogelijke hotellocaties werden gezien. Die fysieke beperking geldt in mindere mate voor de huidige voorgestelde locatie. Het is mogelijk op de voorgestelde locatie een groter hotel met meer kamers te realiseren, zonder het karakter van Naarden-Vesting aan te tasten.

Een nieuw hotel (zoals voorgesteld) versterkt de economische structuur en de toeristische aantrekkingskracht van Naarden-Vesting, zeker omdat deze hotelontwikkeling aansluit bij de culturele en cultuurhistorische waarden van de vesting.

Het DPO doet uitspraken over de lokale situatie in 2008. Meer recent, in 2013 zijn verschillende onderzoeksrapporten opgesteld over de (grote) regionale hoteluitbreidingsbehoefte in de omgeving van Amsterdam, de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Naarden valt onder deze regio, waardoor de groeirimte uit deze rapporten een uitspraak doen over de groeirimte voor een nieuw hotel in Naarden.

In het rapport “Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam” uit 2013 staat een groeiprognose van 2% in de periode 2012-2020<sup>3</sup>. Wanneer we kijken naar de totale uitbreidingsbehoefte aan hotelcapaciteit in de MRA en specifiek de regio Gooi en Vechtstreek (waar Naarden onder valt) ligt er een ontwikkelingsdoelstelling van 100 nieuwe hotelkamers, maar een groei tot 230 kamers zou mogelijk zijn<sup>4</sup>.

Er is regionaal ruim voldoende economische ruimte voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers in Naarden-Vesting. De voorgestelde hotelontwikkeling in Naarden-Vesting (met 15 kamers) is vanuit dit regionale perspectief mogelijk.

De conclusie luidt dat op basis van bovengenoemde lokale hotel-onderzoek uit 2008 en het regionale hotel-onderzoek uit 2013, dat er voldoende economische groeirimte is voor een nieuw kleinschalig hotel in de Vesting.

---

<sup>1</sup> Distributieplanologisch onderzoek Naarden-Vesting Horeca, BMC, 2008, pag. 25 en 26.

<sup>2</sup> DPO, 2008, pag. 28.

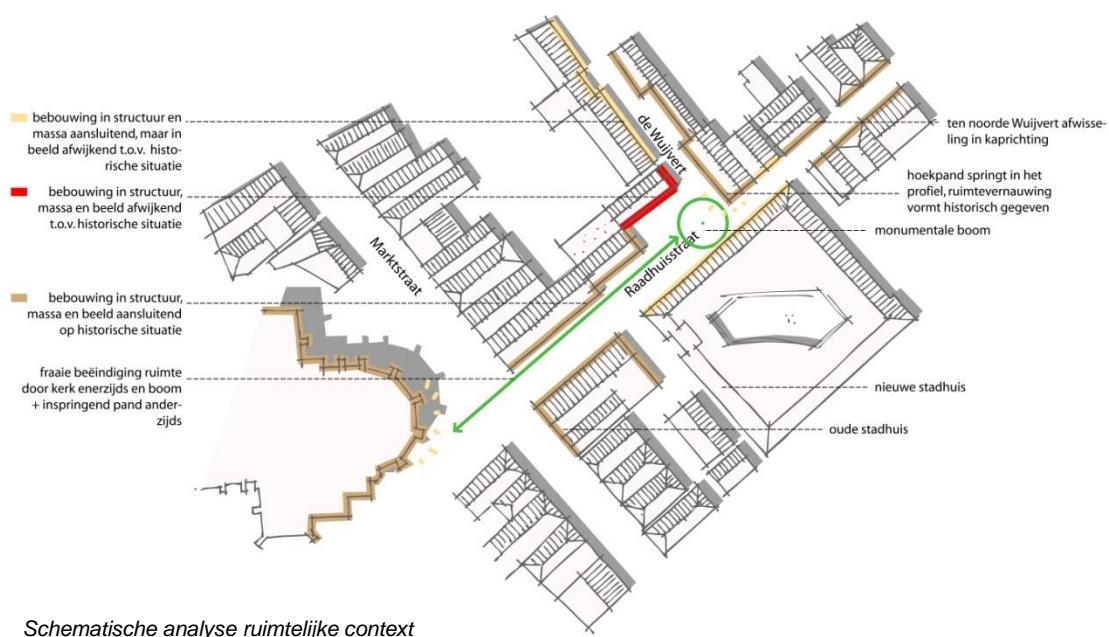
<sup>3</sup> Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam (2012-2020), Buck Consultants en Hortwath HTL, 2013, pag. 4.

<sup>4</sup> Idem 2. pag. 5.

### Stedenbouwkundige en cultuurhistorische onderbouwing

In een “stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyse en advies Raadhuisstraat” (SAB, 2013) welke is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan, is onderzocht of de nieuwbouw stedenbouwkundig en cultuurhistorisch in te passen is. Uit de analyse blijkt dat een verruiming van de rooilijn en de goothoogte een uitgelezen kans is om de (historische) structuur, de bouwmassa en het bebouwingsbeeld te herstellen.

De straat die nu Raadhuisstraat heet, was waarschijnlijk een achterstraat. In vergelijking met andere straten zoals de Kloosterstraat en de Gansoordstraat heeft de straat een smal profiel. Dit is met name te zien in het deel van de straat ten noorden van de Wuijvert. De naam Wijde Marktstraat, zoals de Raadhuisstraat vroeger heette, duidt erop dat de straat ten zuiden van de Wuijvert altijd een wat breder profiel heeft gehad, waarschijnlijk doordat hier plaats was /moest zijn voor extra marktactiviteiten. De historische kaarten bevestigen dit. Het “in het straatprofiel springen” van de bebouwing ten noorden van de Wuijvert is dus een belangrijk historisch gegeven. Ter hoogte van die inspringing bevindt zich ook een monumentale boom (stadslinde). Inspringing en boom samen vormen een fraaie verbijzondering in de structuur. Ter hoogte van Raadhuisstraat 5 ligt de bebouwing echter nog verder teruggesprongen en is het straatprofiel dus nog ruimer. Dit is géén historisch kenmerk. Het pand uit 1980 heeft een rooilijn die circa zes meter naar achteren ligt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.



Schematische analyse ruimtelijke context

Het aansluiten op de oorspronkelijke situatie kan in eerste instantie door aan voorzijde aan te sluiten op de rooilijn van het pand op nummer 3, en op de kopse zijde op de rooilijn aan de Wuijvert. Daarmee wordt het oorspronkelijke profiel hersteld. Ook blijft de kenmerkende ruimte met de verspringing en de monumentale boom bewaard. Hoewel de nieuwbouw voor een klein deel binnen de kroonprojectie van de monumentale boom zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt te liggen, wijst de praktijk uit dat de nieuwbouw niet zal raken aan de huidige boom. De activiteiten zullen geen bedreiging vormen voor de boom. Er blijven voldoende groeimogelijkheden, omdat de

combinatie goothoogte (4,5m)/ verplichte kap al snel ruimte biedt voor de hogere delen van de boom.

Ten tweede kan verbetering in het beeld ontstaan door de nieuwbouw passend aan te sluiten op het pand van nummer 3. Daarbij is het zaak om niet in één lijn aan te sluiten, maar de goothoogte juist te laten verspringen. Een goothoogte van circa 4,5 meter is daarbij passend. Hiermee wordt een lichte verhoging ten opzichte van het pand op nummer 3 bereikt. Dit zorgt voor onderscheid en herkenbaarheid van het nieuwe pand binnen de straatwand, een kenmerk van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld. Met deze goothoogte kunnen er bovendien anderhalve bouwlaag worden gemaakt, waarmee de bebouwing geschikt is voor 2 starterswoningen. Een andere voorwaarde voor een passende aansluiting op de naastgelegen panden is de verplichte toepassing van een kap. Gezien de kenmerken van het bebouwingsbeeld van Naarden is daarbij zowel een langskap als een haakse kap denkbaar. Gezien de direct aangrenzende panden van nummer 1 en 3 en de breedte van het nieuwe pand, is een langskap de meest logische keuze. Wanneer voor een haakse kaprichting gekozen wordt, dient het pand in twee delen opgeknipt te worden, een volume met een haakse kap mag niet breder zijn dan zo'n 7 meter.

Tenslotte kan er gedacht worden aan het loskoppelen van het nieuwe volume ten opzichte van het oude pand ernaast. Dit hoeft niet letterlijk te gebeuren, maar kan bijvoorbeeld door een (glazen) verbindingselement te maken. Hiermee kan er een subtiel eigentijds contrast met de historische bebouwing gemaakt worden, terwijl het hoofdvolume toch volledig op het historische beeld geënt is.

Een aandachtspunt is de nabijheid van de woning aan de achterzijde. Het verruimen van de goothoogte en de functieverandering tot wonen, hebben invloed op de privacy van het pand aan de Wuijvert 1. Dat pand heeft weliswaar een blinde kopgevel zodat de nieuwbouw vanuit de woning niet zichtbaar zal zijn. De nieuwbouw bevindt zich echter ook ter hoogte van de achtertuin van dat pand. Het is daarom passend om niet tot de erfgrens te bouwen. Dan zou de achtergevel van de nieuwe woning namelijk direct aan het achterpad grenzen en te ervaren zijn vanuit de achtertuin van de bestaande woning. De maximale woningdiepte is daarom 8 meter. Bij deze woningdiepte (acceptabele maat voor een starterswoning) ontstaat er inclusief het achterpad circa 4,5 meter onbebouwde ruimte tot de bestaande achtertuin. Dit is een passende afstand in het compacte centrum van Naarden.

De nieuwe, beoogde situatie is in dit bestemmingsplan verwerkt door een kleine aanpassing van het bouwvlak cf. onderstaande schets met bijbehorende goot- en bouwhoogtes.

Het pand is een gemeentelijk monument, waarschijnlijk in 1911 gerealiseerd. Historische foto's laten zien dat er in 1910 ernaast een ander pand op deze locatie stond.

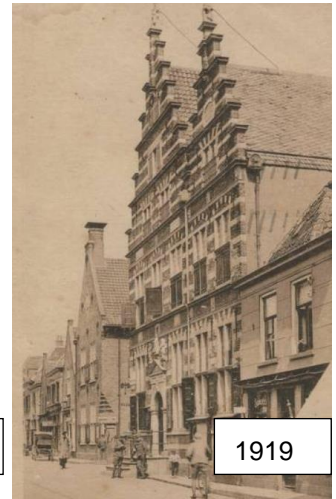




1908



1912



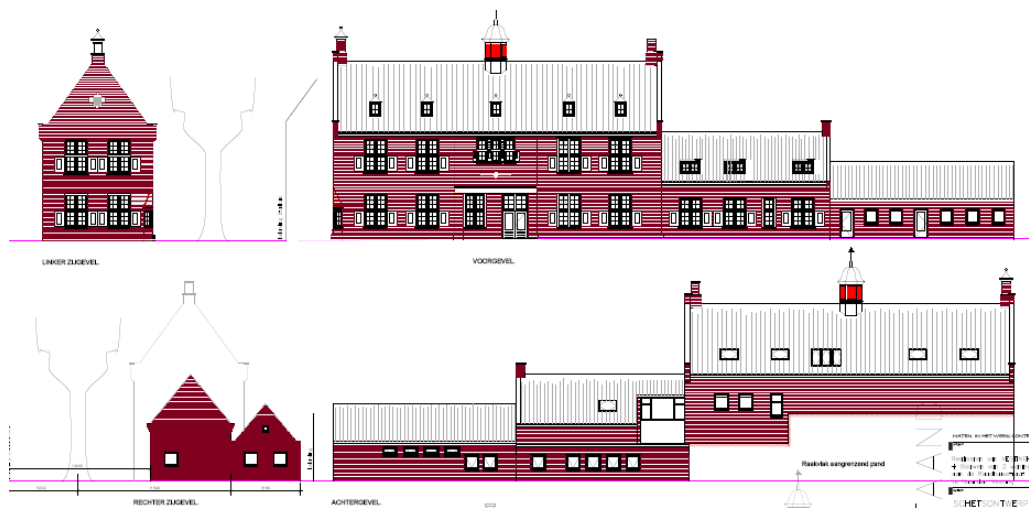
1919



1910

*Historische foto's: in 1910 staat er nog een ander pand op de locatie op de foto's van 1912 is dit vervangen door het huidige pand. (bron foto's: [www.inoudeansichten.nl](http://www.inoudeansichten.nl))*

Op een foto uit 1912 is dat pand verdwenen en is het huidige pand te zien. Het huidige pand heeft de entree niet meer aan de Marktstraat, maar aan de Raadhuisstraat. Aan de Marktstraat vertoont het pand een formele, symmetrische gevelindeling met een rijke detaillering van gevelstenen, rollagen, raamlijsten en gevelankers en is het voorzien van diepliggende witte houten kozijnen en luiken van groen en wit hout. In de nieuwe situatie blijft het beeld behouden, zie navolgende gevelaanzichten. De nieuwbouw voegt zich door de gekozen stijlkenmerken naadloos in het bebouwingsbeeld (het gaat hier om een concept; de exacte gevelindeling kan nog wijzigen—dit is op het niveau van het bestemmingsplan verder niet relevant). Het plan past zodoende binnen het historisch karakter van de Vesting.



*Gevelaanzichten huidige situatie*



*Gevelaanzichten nieuwe situatie*

Ten aanzien van het terras wordt overwogen dat deze functie bijzonder goed past in het karakter van de Marktstraat. Reeds op meerdere plaatsen zijn terrassen aanwezig. De terrassen verhogen de levendigheid van de straat en de aantrekkingskracht van de Marktstraat als belangrijkste winkel- en horecastraat van de Vesting.

Geconcludeerd wordt dat op voorhand er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het realiseren van een hotel in de Raadhuisstraat 1-3 vanwege de status als gemeentelijk monument en de ligging in het beschermd stadsgezicht. Bovendien draagt de ontwikkeling van (starters)woningen bij aan de volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals is opgenomen in de lokale woonvisie van de gemeente Naarden (zie verder 3.4). Met de functiewijziging wordt het pand weer toekomstbestendig, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het historisch waardevolle pand voor de toekomst. Het pand aan de Raadhuisstraat 5 heeft geen monumentale status.

### **2.6.2 Pastoorstraat 2**

Op dit perceel wordt een aanduiding –w (wonen uitgesloten) opgenomen. Binnen de horecabestemming mag in de verdieping ook zelfstandig een woning aanwezig zijn. In dit geval gaat het echter om een pand met een begane grond en een kap. De zelfstandige woning zou dan in de kap kunnen komen, maar de kap leent zich qua aard en omvang niet voor een goede, nette woning te realiseren. Om die reden wordt de aanduiding opgenomen.

#### *Functionele onderbouwing*

Zoals hierboven opgemerkt, past een horecabestemming in het karakter van het gebied.

#### *Stedenbouwkundige en cultuurhistorische onderbouwing*

Het pand beschikt niet over monumentale status. Goot- en bouwhoogtes worden niet veranderd.

### **2.6.3 Marktstraat 41**

Eigenaar/exploitant heeft het verzoek gedaan een aanduiding horecacategorie 2 in plaats van 1 voor zijn pand op te nemen. Ter plaatse is een wijnproeverij gevestigd. Deze vorm van gebruik past op zich binnen de toegekende horecacategorie 1. Categorie 1 bedrijven zijn bedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend kunnen werken op de omgeving van deze horecabedrijven en waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van detailhandelsvestigingen.

De uitbater wil naast de wijnproeverij ook op bescheiden schaal maaltijden en etenswaren aan te bieden. Op de Marktstraat heeft het horecabedrijf een klein terras dat plaats biedt aan 16 personen. Door deze uitbreiding van het bedrijf gaat dit bedrijf van een licht horecabedrijf naar een middelzwaar horeca bedrijf (categorie 2).

#### *Functionele onderbouwing*

Naarden Vesting heeft door haar aantrekkelijkheid een toeristische functie, vooral dagrecreatie. De horecasector Naarden Vesting hangt hier aan en profiteert hiervan. In de horecasector zit over het algemeen een grote dynamiek. Horecabedrijven wisselen nog al eens van concept, waardoor een bepaald type bedrijf in een andere horeca

categorie terecht kan komen. Ook vindt verkleuring naar detailhandel of wonen plaats. In sommige gevallen gaat het juist weer om nieuwvestiging. Deze dynamiek brengt een zekere levendigheid met zich mee, die op zich goed is voor het vestigingsklimaat. De verruiming van de horecacategorie past binnen het horeca-aanbod van Naarden Vesting.

#### *Stedenbouwkundige en cultuurhistorische onderbouwing*

Het pand beschikt niet over monumentale status. Goot- en bouwhoogtes worden niet veranderd.

### **2.6.4 Evenemententerrein Grote Kerk**

Het terrein rondom de grote kerk wordt enkele keren per jaar gebruikt voor buitenactiviteiten ten behoeve van evenementen die worden gehouden in de Grote Kerk. In het huidige bestemmingsplan is dit niet duidelijk genoeg vastgelegd. De aanduiding cultuur en ontspanning, op basis waarvan evenementen mogelijk zijn, omvat nu enkel alleen de grote kerk. Het kerkplein heeft in het huidige bestemmingsplan, anders dan andere pleinen binnen de vesting, de maatschappelijke bestemming. Middels het uitbreiden van de aanduiding "cultuur en ontspanning" wordt niet zozeer een ontwikkeling mogelijk gemaakt, maar een bestaande situatie vastgelegd. Echter, omdat het ter verduidelijking planologisch anders wordt opgenomen (verdere tekst als in het concept). Via evenementenvergunningen, welke gebaseerd worden op het evenementenbeleid, stelt de gemeente nadere eisen ten aanzien van aard, duur en situering van het evenement. Ook zaken met betrekking tot geluidvoorschriften, ontsluiting Brandweer, e.d. worden hierin geregeld. Om die reden hoeven deze zaken niet (nogmaals) in het bestemmingsplan te worden geregeld.

### **2.6.5 Sint Vitusstraat 40b**

Ter plaatse is een Bedrijfsbestemming opgenomen; echter de eigenaar gaat met pensioen en stopt met het bedrijf. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar Wonen.

#### *Functionele onderbouwing*

De woonfunctie is de dominante functie buiten het centrumgebied, zeker aan de Sint Vitusstraat. De wijziging is daarom logisch. Bovendien verdwijnt een bedrijf (alsmede de mogelijkheid een bedrijf te ontplooiën), hetgeen gunstig voor het woon-en leefklimaat in de omgeving, daar van een Bedrijf milieu-overlast kan uitgaan.

#### *Stedenbouwkundige en cultuurhistorische onderbouwing*

Het pand beschikt niet over monumentale status. Goot- en bouwhoogtes worden niet veranderd.

### **2.6.6 P&O, Ravelijn 6**

Op het Ravelijn 6 is in de gebouwen een atelier/galerij gevestigd. Om deze positief te bestemmen, is een aanduiding 'atelier' toegevoegd.

#### *Functionele onderbouwing*

De galerij/atelier P&O is al enige tijd gevestigd in het Ravelijn 6. Het is positief dat de voormalige vestingwerken een duurzaam nieuw gebruik hebben. De waardevolle ge-

bouwen worden hierdoor onderhouden en behouden. Voor andere gebouwen in de Vesting is dit ook het geval. Het Ravelijn 6 ligt niet in de nabijheid van functies die eventueel overlast kunnen hebben van de functie. Het atelier is niet met de auto bereikbaar en leidt niet tot een verslechterde verkeerssituatie. Bij een atelier/galerij is ondergeschikte, bedrijfsgebonden toegestaan. Dit houdt in dat er een drankje/hapje mag worden in relatie tot de atelier/galerijfunctie, bijvoorbeeld bij de opening van een tentoonstelling. Het karakter hiervan dient altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofd-functie. Zelfstandige feesten en partijen zijn expliciet niet toegestaan, omdat dit een te zware functie en deze de monumentale waarden van de vestingwerken aantasten.

#### *Stedenbouwkundige en cultuurhistorische onderbouwing*

De gebouwen zijn rijksmonument en maken onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht en mogen in dit verband niet worden veranderd.

### **2.6.7 Gemeentelijk gebied bij roeivereniging**

Dit gemeentelijk stuk groen is geen tuin (bij een woning), maar een strook gemeentelijk Groen. De bestemming Groen – Beschermd Stadsgezicht ligt dus meer voor de hand en is toegekend. Een aanduiding opslag is tevens toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat er buitenopslag van plantmateriaal mag plaatsvinden en een erfscheiding van max. 1.8 m is toegestaan.

#### *Onderbouwing*

Het perceel is tamelijk dicht beplant. Door hier enige opslag toe te staan worden de kenmerken van de Vesting niet onevenredig aangetast. Het gaat om stille opslag, zodat er geen overlast voor de omgeving is.

### **2.6.8 Technische aanpassingen**

De volgende aanpassingen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Naarden Vesting 1999 (deze zaken zijn abusievelijk niet overgenomen in Naarden Vesting 2011), het bestemmingsplan Tuindorp Keverwijk of de Visie Vestingwerken:

- bestemming Sport voor het gehele perceel van de roeivereniging cf. Naarden Vesting 1999;
- doortrekken bouwvlak Cattenhagestraat 49 cf. Naarden Vesting 1999;
- doortrekken bouwvlak en bestemming Wonen Oude Haven 4 cf. Naarden Vesting 1999;
- aanlegsteigers HSV: in de Oude Haven, langs de Kapitein Meijerweg en langs de Korte Bedekteweg heeft hengelsportvereniging Naarden-Bussum een huurovereenkomst met de gemeente voor het gebruiken van wateren ten behoeve van aanlegsteigers. Deze worden nu ook planologisch geregeld;
- Op het terrein van het tankstation aan de Meerstraat wordt een aanduiding opgenomen dat ter plaatse ook een autowerkplaats is toegestaan met ondergeschikte detailhandel (dit mag geen autoverkoop betreffen) cf. Tuindorp Keverdijk;
- Op het Bastion Turfpoort en de loods gelegen bij de Utrechtse Poort aan het Ruijsdaelplein is een aanduiding maatschappelijk resp. museum opgenomen (in de Visie Vestingwerken is de wens uitgesproken om op de gebouwen van de Vesting een openbare bestemming te geven). Op de tuin bij de woning aan de Oostwalstraat een aanduiding opgenomen zodat de erfscheiding hier niet hoger mag zijn dan 1 m; dit in verband met de wens op het vrijhouden van zicht op de vestingwal.

## **2.7 Aanpassingen van algemene aard**

### **2.7.1 Mogelijkheid zelfstandig wonen in garages**

In het bestemmingsplan Naarden Vesting 1999 was een binnenplanse vrijstelling opgenomen om voor garages, binnen de bestemming Wonen en met een aanduiding opslag, gelegen aan de straatzijde een zelfstandig gebruik als woning toe te staan. In het bestemmingsplan Naarden Vesting 2013 is deze mogelijkheid abusievelijk niet opgenomen in de regels. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de betreffende panden (het gaat om de panden met de aanduiding 'opslag' voor zover grenzend aan de straat en voor zover opgenomen binnen de bestemming Wonen – Beschermd stadsgezicht) wordt alsnog opgenomen met de voorwaarden die overeenkomen met het bestemmingsplan Naarden Vesting 1999.

### **2.7.2 Plaatsen standplaatsen en afmeeringen**

In de bestemming Verkeer – Beschermd stadsgezicht wordt het mogelijk gemaakt standplaatsen te realiseren. Het was al mogelijk boekmarkten en markten te houden binnen de bestemming Verkeer, echter niet alle mogelijke/aanwezige ambulante handel voldoet aan deze omschrijving. De term standplaats is breder en omvat wel alle verschijningsvormen op dit gebied. De ruimtelijke impact van een boekenmarkt (kraam) of een kraam waar bijvoorbeeld bloemen, vis of andere producten wordt verkocht is vergelijkbaar. Er bestaan daarom geen ruimtelijke bezwaren tegen de uitbreiding van het begrip. Via standplaatsenvergunningen kan de gemeente nadere eisen stellen ten aanzien van omvang, aard en situering.

Op sommige plaatsen grenzen gronden met de bestemming Verkeer-Beschermd stadsgezicht aan Water-Beschermd stadsgezicht. Aanwezige of toekomstige afmeeringen zijn dus vaak gelegen op gronden met die bestemming. Het plaatsen van afmeeringen wordt daarom mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verkeer - Beschermd Stadsgezicht (voor de duidelijkheid wordt het ook expliciet genoemd in de bestemming Water - Beschermd stadsgezicht).

### **2.7.3 Vuurwerk en opslag gevaarlijke stoffen voor civiel gebruik**

Er wordt een vuurwerkparagraaf en een paragraaf opslag gevaarlijke stoffen voor civiel gebruik opgenomen in deze toelichting. Aangegeven wordt dat vuurwerkopslag niet aanwezig is en mag zijn. Dit wordt tevens geregeld in de regels. Dit geldt ook voor de opslag gevaarlijke stoffen voor civiel gebruik, m.u.v. een locatie waar nu opslag plaatsvindt, namelijk in het Bastion Turfpoort. Deze opslag wordt aangeduid op de verbeelding. Tevens wordt een op de bescherming van het leefklimaat gericht regime opgeworpen, met als doel de risico's te beheersen. Zie verder paragraaf 4.3.6.

### **2.7.4 Afvalbakken in de bestemming Groen - Beschermd stadsgezicht**

Het wordt mogelijk gemaakt ondergrondse en bovengrondse vuilcontainers te plaatsen op gronden met de bestemming Groen – Beschermd Stadsgezicht.

### **2.7.5 Brede mogelijkheden bestemming Verkeer - Beschermd stadsgezicht**

Opgenomen is dat binnen deze bestemming ook stroomvoorzieningen, fietsnietjes en oplaadpunten voor elektrische auto's mogelijk zijn. Het gaat slechts om een verduidelijking; voornoemde voorzieningen worden normaliter al geacht onderdeel uit te maken van de bestemming.

### **2.7.6 Definitie vrijstaand bijgebouw**

In de begrippen is toegevoegd dat het bij vrijstaande bijgebouwen moet gaan om een gebouw dat op minimaal 1 m staat van elk ander op het perceel aanwezig gebouw.

### **2.7.7 Definitie atelier/galerij**

Er wordt een definitie atelier/galerij opgenomen die wordt gebaseerd op Naarden Vesting 1999 met een aanscherping.

### **2.7.8 Definitie ondergeschikte bedrijfsgebonden en ondergeschikte detailhandel**

Deze begrippen worden opgenomen in de regels.

### **2.7.9 Geluidcontour bedrijventerrein**

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder, is de geluidzone industrielawaai rondom dit bedrijventerrein met een gebiedsaanduiding opgenomen. In de regels is geregeld dat de geluidwaarde op woningen vanwege dit bedrijventerrein, niet meer dan 50 dB mag bedragen.

### **2.7.10 Monumentale bomen**

Twee (verplaatste) monumentale bomen zijn alsnog van een dubbelbestemming Waarde – Monumentale boom voorzien.

### **2.7.11 Internetwinkels**

Geregeld is dat internetwinkels niet zijn toegestaan binnen de bestemming Detailhandel. Er dient met andere woorden altijd een publieksfunctie (etalage producten en mogelijkheid ter plaatse te verkopen) aanwezig te zijn. dit met het oog op de wens tot behoud van de levendigheid van de Vesting.

### **2.7.12 Horeca/hotel**

Geregeld is dat hotels alleen toegestaan daar waar aangeduid (en dus niet overal binnen de bestemming Horeca). Een hotel is een specifieke functie, waarvan het niet gewenst is dat deze bij recht in de bestemming Horeca mogelijk is. Bovendien is niet onderzocht of dit überhaupt qua marktpotentieel mogelijk is.

### **2.7.13 *Dubbelbestemming Archeologie en Archeologische Verwachting-hoge trefkans***

Deze dubbelbestemmingen zijn conform het archeologiebeleid van de gemeente opgenomen.

Tegen alle in deze paragraaf voornoemde wijzigingen bestaan geen belemmeringen of beperkingen als gevolg van geldend ruimtelijk relevant beleid of milieuhygiënische aspecten.



## 3 Nieuw beleid

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op recente ontwikkelingen in de Vesting en wordt daarbij aangegeven of dit heeft geleid tot een verandering van het voorheen geldende bestemmingsplan.



*Een blik op Naarden Vesting vanuit de lucht*

### 3.2 De Vestingvisie

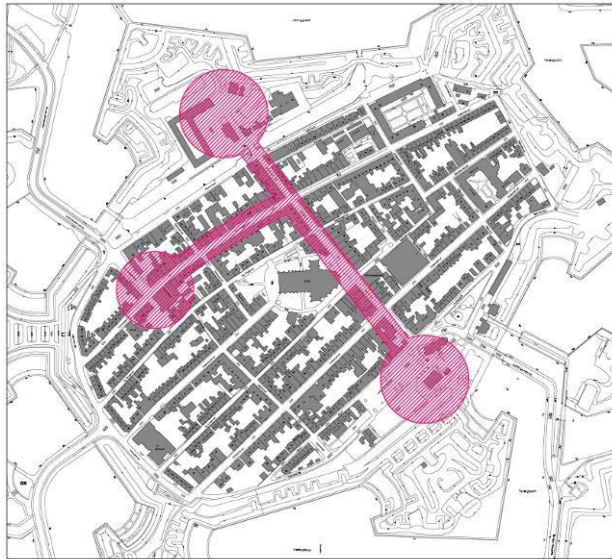
Parallel aan het traject om te komen tot een nieuw bestemmingsplan loopt het 'Vestingvisie'-traject: doel is om de ambitie voor de Vesting te formuleren, die het kader vormt voor de verdere ontwikkeling van beleid. De visievorming vindt plaats aan de hand van vier pijlers:

- Wonen;
- Werken;
- Bezoeken en;
- Mobiliteit en toegankelijkheid.

Als leidend spoor voor de evenwichtige ontwikkeling van de functies Wonen, Werken, Bezoeken en Mobiliteit kan de Kadernotitie "Een levendige en leefbare Vesting" worden gebruikt. Deze kadernotitie geeft een clustering van functies volgens het Haltermodel aan.

Het Haltermodel is als volgt beschreven in de kadernotitie: De halter geeft gewicht aan de uiteinden, in casu de pleinen aan de ene zijde en het Arsenaal aan de andere zijde. De Marktstraat en ook de Cattenhagestraat vormen de verbinding tussen de twee

gewichten. De uitstraling, inrichting en sfeerbepalende elementen zorgen voor samenhang in de halter. Op deze straten en pleinen concentreren zich de economische functies in de Vesting.



*Het haltermodel in de Vesting*

Het Vestingvisietraject is op dit moment nog niet zover dat er directe consequenties voor het bestemmingsplantraject kunnen worden aangegeven.

### 3.3 Visie Vestingwerken

De Rijksgebouwendienst (Rgd) heeft de Visie Vestingwerken (2009) laten opstellen voor de Naardense vestingwerken: een visie voor de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de Naardense vestingwerken inclusief het aangeven hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Daarmee is het een visie op de (schijnbare) tegenstelling tussen het handhaven van de monumentale waarde en het toekennen van publieke gebruiksfuncties. De visie richt zich in eerste instantie op het bezit van de RGD: de vestingwerken (aarden wallen en grachten) en de militaire gebouwen op en in de vestingwerken. Het gaat dan met name om de bastions, de courtines, de ravelijnen, de bedekte weg en de enveloppen, de grachten en fort Ronduit.

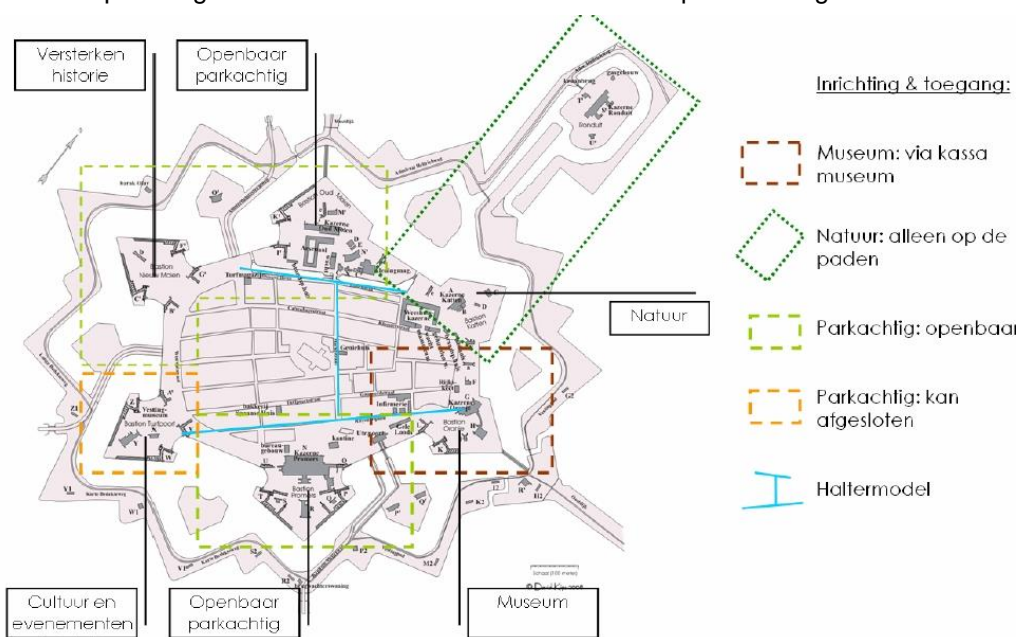
Doelstelling van deze ontwikkelingsvisie vestingwerken is het versterken van de betekenis van de Vesting. Voor de Vesting wordt toegewerkt naar een evenwicht tussen conserveren en ontwikkelen en een balans tussen toeristische ontwikkeling en cultuurhistorisch behoud. Dit betekent ruimte voor nieuwe functies en activiteiten op en rond de vestingwerken. De ontwikkelingsruimte zal vooral worden benut voor het toegankelijk maken van gebouwen en werken voor toeristische en maatschappelijke functies. Er moet ruimte komen voor zowel 'vestingeigen' als 'vestingvreemde' activiteiten, waarbij de nadruk ligt op vestingeigen. Er wordt ruimte gemaakt voor:

- Ontwikkelingen die het karakter van de Vesting benadrukken (bijvoorbeeld uitzichtpunt op een bastion);
- Ontwikkelingen die de natuurlijke aantrekkingskracht van de Vesting versterken (bijvoorbeeld een bezoekerscentrum);

- Ontwikkelingen die passen bij de identiteit van Naarden (bijvoorbeeld evenementen georganiseerd door initiatiefnemers uit Naarden).

Concreet betekent de visie op de vestingwerken dat er op korte of middellange termijn actie wordt ondernomen op de volgende zeven punten:

- 1 Duurzame instandhouding en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van de Vesting;
- 2 Vergroten toegankelijkheid van de Vesting door het realiseren van wandelmogelijkheden op een groot aantal bastions en het toekennen van openbare functies aan gebouwen op en bij de Vesting (met name Utrechtse Poort, Cantine, Gele Loods);
- 3 Zonering / thematisering van de bastions;
- 4 Uitdragen van de bijzondere kwaliteiten van de Vesting door bijvoorbeeld communicatie, city-marketing, informatievoorziening en bewegwijzering;
- 5 Realisatie van een openbaar toegankelijk bezoekers- / informatiecentrum over de Vesting en omgeving (zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie);
- 6 Prioriteit voor stedenbouwkundige vraagstukken (pleinen, verkeer, binnenrand Vesting);
- 7 Adequate organisatie voor de realisatie van de visie op de Vesting.



Kaartbeeld Visie Vestingwerken

Met het hergebruik van Raadhuisstraat 1-5 en Pastoorstraat 2 als wonen/hotel resp. hotel blijven twee cultuurhistorische waardevolle panden in stand. Aan de Raadhuisstraat 1-5 wordt bovendien een verouderde aanbouw gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daardoor ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### 3.4 De Woonvisie

#### *Wonen algemeen*

Het gebied buiten de halter in de Vesting is voornamelijk bestemd voor wonen. Voor bedrijvigheid aan huis geldt dat dit is toegestaan zo lang het ondergeschikt is aan de woonfunctie.

#### *Lokale woonvisie Gemeente Naarden 2008-2020 (vastgesteld op 4 februari 2009)*

Naarden Vesting heeft een grote diversiteit aan functies en een hoge bebouwingsdichtheid. Deze “wijk” in Naarden heeft naast de woonfunctie (“leefbaar”) ook een economische functie (“levendig”). De “wijk” Naarden Vesting kent een unieke fysieke afbakening door de vestingwallen.

In de Lokale Woonvisie staan in bijlage 6.7 de gerealiseerde en geplande nieuwbouwlocaties. De meeste locaties liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Vesting. Alleen de volgende zijn relevant:

- Adriaan Dortsmanplein (voormalige brandweerkazerne): 12 woningen (gerealiseerd);
- Hoek Sint Vitusstraat/ Pastoorstraat: dubbele woning (gerealiseerd).

De locaties zijn zoals hierboven aangegeven gerealiseerd. De verbeelding is er op aangepast.

De lokale woonvisie geeft de richting aan voor wie (welke doelgroep) welk type woning (welke prijsklasse) in Naarden te bouwen. Voor alle plannen dient de richtlijn van de lokale woonvisie als uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwplannen te worden gehanteerd.

#### *Analyse woonmarkt Naarden*

De huishoudengrootte in Naarden is gemiddeld 2,35 in 2005 en deze zal ontwikkelen naar 2,32 in 2015. Met een gelijkblijvend aantal inwoners betekent dit dat je plus minus 100 woningen meer nodig hebt om alle huishoudens te kunnen huisvesten. Naardense woningvoorraad bestaat voor het grootste gedeelte.

De verwachte lokale vraag naar nieuwbouw (koop)woningen in Naarden is berekend op ongeveer 50 eengezins en 20 meergezins per jaar, dus voor de periode 2007-2015 zou dat neerkomen op zo'n 650 woningen. Dit is dan ook de taakstelling voor Naarden tot 2015. Ook wordt geconstateerd dat de lokale vraag in werkelijkheid waarschijnlijk nog groter is door de lage productie van de afgelopen jaren. Bovendien is er sprake van een grote vraag naar woningen in de gehele regio Gooi en Vechtstreek.

In Naarden is de sector dure en topdure koopwoningen oververtegenwoordigd, woningen met grote kwaliteit en luxe. Een derde van het woningbestand bestaat uit “betaalbare” woningen, maar er bestaat een nadrukkelijk tekort aan woningen in het middensegment. Door dit hiaat is een scheefheid ontstaan. Mensen zitten als het ware vast in de huidige woning en kunnen maar mondjesmaat wooncarrière maken.

Hierdoor hebben ook starters en doorstromers het moeilijk op de Naardense woningmarkt. De dynamiek ontbreekt vrijwel volledig. Naarden ontgroent en vergrijsst indien geen acties worden genomen. Er zullen te weinig woningen beschikbaar zijn om het

personeel, noodzakelijk voor de verzorging van de senioren, te huisvesten. Zo ook voor andere personen werkzaam in het, onderwijs, politie en brandweer, en middenstand. Kortom de lage en middeninkomensgroepen.

De regio heeft uitgesproken dat zij in de toekomst economisch en sociaal vitaal wil blijven. Naarden sluit zich hier volmondig bij aan. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente Naarden de uitdaging aan zal moeten gaan om er voor te zorgen dat daar waar mogelijk, namelijk de ontwikkellocaties, optimaal in te zetten op het creëren van doorstroming en huisvesting van degenen die weinig tot vrijwel geen kansen hebben op de Naardense woningmarkt. Deze opdracht kan niet alleen door de woningcorporaties vervuld worden, dat zet niet voldoende zoden aan de dijk, ook van particuliere ontwikkelaars mag verwacht worden dat ze hun steen bijdragen.

De lokale woonvisie noemt de volgende uitgangspunten:

- 1 Er moet alles aan gedaan worden om de nieuwbouwplannen die er zijn ook daadwerkelijk te realiseren en deze nieuwbouwplannen qua aantal zo optimaal mogelijk in te vullen. De druk op de markt in Naarden is zeer hoog, zowel door vraag vanuit Naarden zelf als vanuit de regio en daarbuiten. Het realiseren van de nieuwbouwplannen is noodzakelijk om de druk enigszins te verzachten en vooral ook om woningzoekenden uit Naarden zelf een kans te geven;
- 2 De sociale huurvoorraad mag niet afnemen in omvang. In de regionale woonvisie is gesteld dat de sociale voorraad op regionaal niveau niet moet afnemen en beschikbaar moet blijven voor de lage inkomens. Gezien de relatief kleine omvang van de sociale voorraad in onder meer Naarden, dient deze voorraad minimaal gehandhaafd te blijven;
- 3 De hoogste prioriteit in de nieuwbouw zal gericht moeten zijn op bouwen in het middensegment, zowel huur als koop, waarbij tevens mogelijkheden voor bouwen in het betaalbare en dure segment worden opengehouden. Door woningen in het middensegment toe te voegen wil Naarden de doorstroming op gang proberen te brengen. Het bijzondere van de woningvoorraad in de gemeente Naarden is namelijk dat vrijwel alle aanwezige huurwoningen tot het betaalbare segment behoren en vrijwel alle koopwoningen tot het dure en topdure segment. Het middensegment is het slechtst vertegenwoordigd en bestaat voor het merendeel uit koopwoningen. Daardoor is de dynamiek in de woningmarkt laag;
- 4 Het duurzaam en langdurig behouden van middeldure woningen voor de doelgroep waar ze voor bestemd zijn. Onder meer via in andere gemeenten en door vele corporaties beproefde (eigendom)constructies blijkt het mogelijk te zijn om ook na eerste verhuur en/of verkoop een middeldure woning voor mensen met een lager middeninkomen te behouden;
- 5 Met het op gang brengen van doorstroming, wil de gemeente woningen voor starters vrij krijgen. Door met name te bouwen in het middensegment, wil Naarden tevens de kansen voor starters verbeteren. Er is dus sprake van een wisselwerking;
- 6 Het thema wonen en zorg blijft een belangrijk thema op de Naardense agenda. De vergrijzing is immers een feit, en dat heeft zijn weerslag op de woningvraag. De vraag naar woonzorgvormen en wonen met zorg- en dienstverlening zal toenemen. Naarden streeft naar het realiseren van twee woondienstzonen. Deze zullen vanwege de schaal van de gemeente Naarden slechts kleinschalig van aard zijn en hoogstwaarschijnlijk niet in beide gevallen een zelfstandige zone, maar een geïntegreerde zone betreffen;

- 7 De gemeente Naarden kiest voor nieuwbouw met een hoge kwaliteit, zonder in te leveren op de ambitie om de prioriteit van te bouwen te leggen in het middensegment.

De verwachte lokale vraag naar nieuwbouw (koop)woningen in Naarden is berekend op ongeveer 50 eengezins- en 20 meergezinswoningen per jaar. Voor de periode 2007-2015 zou dat neerkomen op zo'n 630 woningen. Naarden ontgroent en vergrijsst indien geen acties worden genomen. Er zullen te weinig woningen beschikbaar zijn om het personeel, noodzakelijk voor de verzorging van de senioren, te huisvesten. Zo ook voor andere personen werkzaam in het onderwijs, politie en brandweer, en middenstand. Kortom de lage en middeninkomensgroepen. De regio heeft uitgesproken dat zij in de toekomst economisch en sociaal vitaal wil blijven. Naarden sluit zich hier volmondig bij aan. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente Naarden de uitdaging aan zal moeten gaan om er voor te zorgen dat daar waar mogelijk, namelijk de ontwikkellocaties, optimaal in te zetten op het creëren van doorstroming en huisvesting van degenen die weinig tot vrijwel geen kansen hebben op de Naardense woningmarkt. Deze opdracht kan niet alleen door de woningcorporaties vervuld worden, ook van particuliere ontwikkelaars mag verwacht worden dat ze hun steen bijdragen. Niet alleen op de ontwikkellocaties, maar ook op andere locaties.

Onder betaalbaar, middelduur, duur en topduur respectievelijk in de huur en koopsector wordt verstaan:

Prijsklasse	Huur	Koop (WOZ-waarde)
Betaalbaar	< € 520	< € 200.000
middelduur	€ 520 - € 615	€ 200.000 - € 350.000
duur	€ 615 - € 800	€ 350.000 - € 500.000
topduur	> € 800	> € 500.000

Voor nieuwbouw wordt de volgende gewenste indeling gehanteerd:

	Huur	Koop	Totaal
betaalbaar	7%	10%	17%
middelduur	20%	47%	67%
duur+topduur	0%	16%	16%
totaal	27%	73%	100%

In onderhavig bestemmingsplan wordt Raadhuisstraat 5 getransformeerd naar een pand dat geschikt is voor woningen. Geschat wordt dat er circa 2 appartementen gerealiseerd zullen kunnen worden. De gemeente heeft besloten in het achterste -te slopen deel- 2 starterswoningen realiseren. Dit houdt in een aandeel van ca. 25% op het totale aantal te realiseren appartementen. De categorie voor overige appartementen wordt vrijgelaten, maar gelet op aard van het pand zal een deel in de middeldure sector terecht komen. De herontwikkeling van het pand past zodoende binnen de Lokale Woonvisie. De plicht voor het realiseren van starterswoning zal worden vastgelegd in een overeenkomst met de kopende partij, alsmede in dit bestemmingsplan.

#### *Samenvoegen woningen*

In de huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2011 – eerste wijziging inclusief eerste aanvulling is de aanvraag om een woningonttrekkingsvergunning opgenomen. Deze regeling is lokaal verder uitgewerkt met de Compensatieregeling Woningont-

trekking. Een aanvraag voor woningonttrekking zal worden getoetst aan de volgende 4 criteria:

1. Het bestemmingsplan en of er sprake is van een monument;
2. De bouwkundige staat van de woningen;
3. De volkshuisvestelijke waarde van de samen te voegen panden;
4. Privacyaspecten zoals het hebben van een eigen opgang.

Vooraf het derde criterium is van groot belang omdat in de gemeente Naarden sprake is van een tekort aan woningen.

#### *Dit bestemmingsplan*

Het gebied in de vesting buiten de halter kent als hoofdfunctie wonen. Andere bestemmingen dan de bestemming Wonen zijn "uitzonderingen" in dit gebied. Om deze reden zijn deze andere bestemmingen in dit bestemmingsplan voorzien van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. Op het moment dat de huidige functie komt te vervallen, is het dan dus mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

### **3.5 Onderzoeken Horeca en Detailhandel**

In 2008 zijn er twee distributieplanologische onderzoeken (DPO's) uitgevoerd:

- Distributieplanologisch onderzoek Horeca: onderzoek naar de vestigingsmogelijkheden van horeca in Naarden Vesting in het algemeen en aan het Promersplein in het bijzonder (BMC, juni 2008);
- Distributieplanologisch onderzoek Detailhandel: onderzoek naar de groeimogelijkheden in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector van de detailhandel (BMC, augustus 2008).

Deze onderzoeken zijn uitgevoerd om in beeld te brengen of er vanuit de economische verwachtingen uitbreidingswensen voor deze sectoren in de nabije toekomst bestaan, en hoe deze uitbreidingswens ruimtelijk kan worden uitgedrukt. De DPO's Horeca en Detailhandel worden hieronder samengevat en tevens zal ingegaan worden ingegaan op de zakelijke dienstverlening die indirect behandeld is in de voornoemde onderzoeken. De DPO's zijn vastgesteld door het College van B&W (8 april 2009).

#### *Algemeen*

- In de beide DPO's wordt aangegeven dat er een wens bestaat tot (verdere) clustering van functies in het kader van de "beleviseconomie". Op lokaal niveau kunnen detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen van elkaar profiteren. Een combinatie van voorzieningen maken een locatie of gebied aantrekkelijk of interessant voor de bezoeker, die een 'totale beleving' zoekt. Het gaat om het totaalpakket van wat een gebied te bieden heeft aan detailhandel, horeca, cultuur, openbare ruimte en evenementen. Het Haltermodel ondersteunt deze gedachte;
- In de beide DPO's wordt aangegeven dat in het kader van de zogenaamde "beleviseconomie" (functies die elkaar versterken in een 'totaalbeleving') een groter verband bestaat tussen horeca en detailhandel enerzijds en anderzijds (tijdelijke en permanente) toeristisch-recreatieve attracties en verkeersstromen cq. parkeermogelijkheid. In deze beleidsnotitie voor het bestemmingsplan is daarom een kaart

- gemaakt met de ligging horeca, parkeerplaatsen en de situering van tijdelijke en permanente attracties. Uit dit beeld komt een zekere clustering naar voren;
- Ten aanzien van de niet-kwantitatieve aanbevelingen uit de DPO's voor het groeisegment van de genoemde sectoren dient gesteld te worden dat dit geen zaken zijn die vertaald kunnen worden in de regels horend bij het bestemmingsplan (zaken als openingstijden, restaurantconcept, etc.). Dit zijn vooral zaken voor het overleg tussen gemeente, ondernemers, (branchegerelateerde) makelaars en Kamer van Koophandel.

#### *Kaart in het kader van de beleveniseconomie*

De ligging van horeca, parkeerplaatsen en attracties (tijdelijk en permanent) is weergegeven op de kaart in bijlage 4.

#### *Horeca*

Voor het bestemmingsplan zijn vooral de onderzoeksconclusies ten aanzien van de economisch wenselijke toename in het oppervlak van de totale horecavoorzieningen van belang. Er is groeirimte voor:

- Drankensector: voorziening met een verkoopoppervlak van 50 tot 100 m<sup>2</sup>.
- Fastfoodsector: vestiging met een verkoopoppervlak van 50 tot 75 m<sup>2</sup>.
- Restaurantsector: vestiging met een verkoopoppervlak van ca. 50 tot 100 m<sup>2</sup>.
- Hotelsector: een klein hotel of Bed & Breakfast met ca. 4 tot 8 kamers te realiseren

Het onderzoek geeft aan dat er relatief weinig groeirimte voor horeca is. Er is geen aanleiding om in algemene zin meer ruimte voor deze functies in het bestemmingsplan op te nemen. De (theoretisch berekende) beperkte groeirimte zal in eerste instantie worden aangewend voor het toekomstige bezoekerscentrum. Een uitzondering geldt door de kleinschalige overnachtingen. Door deze functie op de bovenverdiepingen bij horecagelegenheden toe te staan kan de groeirimte benut worden.

Naast nadenken over groeirimte is het goed om na te denken over de 'schuifruimte': zitten de functie op de goede plek of zou je sommige bij verandering willen verplaatsen? De afgelopen tien jaar is gebleken dat er nauwelijks gebruik wordt gemaakt van de in het geldende bestemmingsplan beschikbare schuifruimte. In dit bestemmingsplan is dan ook geen schuifruimte opgenomen voor horeca (bestaande panden zijn bestemd).

Uitzondering hierop vormt het pand Markstraat 41. Hier wordt een hogere horecacategorie '2' aan toegekend in plaats van de huidige aanduiding '1'. De huidige horecavestiging kan daardoor worden gebruikt als restaurant (alhoewel het feitelijke gebruik niet als restaurant zal zijn -het gaat immers om uitbreiding openingstijden en bieden van ondergeschikt aanbieden van etenswaar bij een wijnproeverij -zie paragraaf 2.6- is dit gebruik planologisch in de nieuwe situatie wel mogelijk).

Dit kan worden beschouwd als de toename van horeca in de restaurantsector, welke past binnen het DPO.

#### *Detailhandel*

Naarden Vesting is het hoofdwinkelgebied van de gemeente. Voor het bestemmingsplan zijn vooral de onderzoeksconclusies ten aanzien van de economisch wenselijke toename in het oppervlak van de totale detailhandelvoorzieningen van belang.



Dagelijkse detailhandel:

- De dagelijkse detailhandel in Naarden Vesting heeft op dit moment een oppervlak van 464 m<sup>2</sup> verdeeld over 7 vestigingen. Berekend is dat er 85 tot 110 m<sup>2</sup> groei-ruimte is. Vanwege de doelstelling om de kleinschaligheid van de Vesting te waarborgen is uitbreiding van bestaande vestigingen (panden) niet wenselijk (of zelfs niet mogelijk).

Niet-dagelijkse detailhandel:

- Voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt op grond van de bureaustudie geconcludeerd dat er sprake is van 'overbewinkeling'. Daarbij doet het onderzoek de aanbeveling om uit te gaan van behoud en versterking van de bestaande vestigingen.

Er is een kleine uitbreidingsruimte van 85 tot 110 m<sup>2</sup> voor de dagelijkse detailhandel. De gemeente zet in op behoud en versterking van de huidige vestigingen. De groei-ruimte kan worden benut ter versterking van de toeristische kwaliteiten, bijvoorbeeld bij het bezoekerscentrum of een souvenirwinkeltje.

Ten aanzien van 'schuifruimte' voor detailhandel kan gesteld worden dat dit gewenst is. Onder andere vanwege de voornoemde 'beleveniseconomie' en bereikbaarheid kan het gewenst zijn dat detailhandel zich herhuisvest. Dit geldt echter alleen binnen het Haltermodel in de vesting (daarbuiten bevinden zich namelijk de woongebieden).

#### *Zakelijke dienstverlening*

Bedrijven als makelaars en reisbureaus vallen onder 'zakelijke dienstverlening'. Zakelijke dienstverlening is indirect behandeld in de voornoemde DPO's bij beschouwing van de rol van deze sector binnen de 'beleveniseconomie'. Deze dienstverlening is veelal in centra van steden, dorpen en wijken te vinden, maar mist vaak de relatie met de omliggende detailhandel en horeca of met recreatie en toerisme. Ze trekken vooral een eigen publiek en hebben een verkeersaantrekkende werking. Omdat zakelijke dienstverlening een claim legt op bijvoorbeeld panden en parkeerplaatsen, is het goed om hier rekening mee te houden bij het toekennen van groei-ruimte en locaties voor deze sector in het kader van het economisch functioneren van de vesting. Vanwege de beperkte versterkende werking en de negatieve neveneffecten is er voor dergelijke bedrijvigheid geen groei-ruimte in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *De resultaten van de onderzoeken en het bestemmingsplan*

Gezien de relatief geringe berekende benodigde groei-ruimte dan wel 'geen nieuwvestiging' is er behoefte is aan meer sturingsmogelijkheden en daarmee specifiekere bestemmingen en specifiekere geformuleerde verandermogelijkheden. Daarom is in dit bestemmingsplan besloten om de bestaande horeca en detailhandel als zodanig (direct en dus niet in een gemengde vorm) te bestemmen (met op de verdiepingen Woondoeleinden), met uitzondering van Marktstraat 41 en Raadhuisstraat 1.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verdiepingen boven horecagelegenheden te kunnen bestemmen Bed & Breakfast. Detailhandel is echter op bovenverdiepingen niet toegestaan. Combinaties van detailhandel met horeca worden niet toegestaan. Wel wordt toegestaan dat bij de bestemming Horeca ondergeschikte detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Indien op dit moment de hoofdbestemming van een horecapand Woondoeleinden is, dan blijft dit gehandhaafd.

Bij zowel Horeca als Detailhandel is er de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen naar Woondoeleinden, voor zover gelegen buiten de gronden in de wetgevingzone – wijzigingsgebied. Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is in dit bestemmingsplan binnen de halter bij de woon- en horecabestemmingen de groei-ruimte voor dagelijkse detailhandel gefaciliteerd door de mogelijkheid op te nemen de bestemming te wijzigen naar een (dagelijkse) detailhandelsbestemming.

Voor het perceel Raadhuisstraat 1 wordt een nieuw hotel mogelijk gemaakt. Hier wordt invulling gegeven aan de berekende groei-ruimte, zie paragraaf 2.6.1.

### **3.6 Veranderingen in het plangebied**

In navolgende paragraaf worden (mogelijke) veranderingen in het gebied opgesomd welke reeds genoemd zijn in het vorige bestemmingsplan Naarden Vesting 2012. Deze worden hier volledigheidshalve herhaald. De “nieuwe” veranderingen ten opzichte van dat plan zijn opgesomd in paragraaf 2.6 en 2.7.

#### ***Herinrichting Marktstraat / Cattenhagestraat***

Het beperkt parkeren in de Marktstraat en de Cattenhagestraat wordt door middel van een ‘blauwe zone’ geregeld. Dit regime geldt voor de gehele Marktstraat en de Cattenhagestraat binnen de plangrens van de aanlegvergunning. De plaats van de huidige invalidenparkeerplaatsen blijft gehandhaafd. Bij de inrichting van de kruisingsvlakken dient op basis van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) rekening gehouden te worden met het tot 5 m uit de bocht vrijhouden van parkeren. Bij de Marktstraat / Cattenhagestraat wordt hier nog niet aan voldaan; streven van de gemeente is hier aan te voldoen.

In de Cattenhagestraat is ruimte voor 23 parkeerplaatsen en in de Marktstraat voor 19 parkeerplaatsen. Er wordt vanuit gegaan dat er op de parkeerplaatsen Nieuw Molen en het Adriaan Dortsmanplein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor langparkeerders.

#### ***Herinrichting pleinen***

##### *Turfloods*

Er zijn initiatieven getoond om de garages aan het Burgemeester Wesselingplein (gelegen achter de Turfloods) te ontwikkelen. Op dit moment zijn deze initiatieven echter nog in een zeer vroeg stadium. Het is nog onduidelijk hoe de locatie ingevuld gaat worden. Dit kan zijn een uitbreiding van de horeca, maar ook de ontwikkeling van woningen wordt onderzocht door de particuliere initiatiefnemer. De plannen zijn nog niet concreet en dus niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

##### *Nieuwe Haven*

De afgelopen jaren is onderzocht hoe de Nieuwe Haven een meer historisch karakter kan krijgen, teneinde de toeristische waarde van de haven en hierdoor de vesting in z'n algemeen te bevorderen. Een gedeelte van de Nieuwe Haven is aangewezen om museale schepen af te laten meren door het opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – museumhaven’. Hier mogen museale schepen

aanmeren die ouder dan 50 jaar zijn en een relatie hebben met de historische vaart in en rondom Naarden. Deze schepen liggen enkel met een museaal oogmerk aange-meerd. Recreatief gebruik van de schepen is niet toegestaan behalve gedurende enkele jaarlijkse evenementen. Specifieke voorwaarden met betrekking tot het uiterlijk en karakter van de schepen worden geregeld in een schouwreglement. De Schouwcommissie toetst hieraan om te bepalen of schepen daaraan voldoen en dus af mogen meren. Schepen kunnen alleen aanmeren indien zij beschikken over een ligcontract, afgegeven op basis van het schouw- en havenreglement. Afspraken over de inhoudelijke nadere regels in zowel het schouw- als havenreglement zijn vastgelegd in een convenant.

#### *Verkeer en parkeren*

Het reguleren van het verkeer in de Vesting kenmerkt zich door meerdere aspecten . Het is een zeer effectief middel om doelen, zoals vastgelegd in de kadernotitie “Een levendige en leefbare Vesting” te realiseren, te weten:

- verminderen overheersende aanwezigheid van de auto;
- creëren van ruimte voor voetgangers en fietsers;
- creëren van een aantrekkelijk winkel-, cultuur- en genietgebied;
- imago versterkende activiteiten in de Marktstraat tijdens evenementen;
- de Vesting bereikbaar houden voor bewoners, ondernemers en bezoekers;
- zorgen voor voldoende veiligheid;
- creëren van ruimte voor speel- en overige voorzieningen voor de jeugd.

Over parkeren zijn in het parkeerbeleidsplan 2014-2020 onder andere de volgende visiepunten opgenomen:

#### De parkeervisie van Naarden

##### 1 Naarden heeft een gastvrij parkeerbeleid.

Een gastvrij parkeerbeleid betekent dat er in en rondom de Vesting, alsmede buiten de Vesting, voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Bezoekers, bewoners, ondernemers en werknemers vinden in Naarden makkelijk een parkeerplaats. Dit kan op afstand, mits de route van de parkeervoorziening naar de Vesting een recreatieve uitstraling heeft: het moet onderdeel vormen van het bezoek aan de Vesting. Autogebruik wordt niet ontmoedigd door een gebrek aan parkeercapaciteit.

##### 2 Alle doelgroepen parkeren op de juiste locatie.

De Vesting is een aantrekkelijke locatie voor bezoekers van evenementen en toeristische bezoekers. Deze bezoekers parkeren bij voorkeur aan de rand of buiten de Vesting. Bewoners moeten bij de woning kunnen parkeren, maar niet dusdanig dat bijvoorbeeld de historische Vesting vol staat met auto's en woningen niet bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

##### 3 Parkeren in en rond Naarden Vesting kent een duidelijke en sturende aanpak.

De Vesting neemt een bijzondere plaats in. Het is niet alleen een woongebied, maar ook een belangrijke economische, culturele, historische en recreatieve trekpleister. In de Vesting zijn op straat te weinig parkeerplaatsen om alle doelgroepen ten alle tijden maximaal te faciliteren. Om alle aanwezige parkeervoorzieningen te benutten, worden heldere keuzes gemaakt over welke doelgroep bij voorkeur op welke locatie parkeert. Bewoners worden gestimuleerd om in de woonstraten te parkeren.

Kortparkerende bezoekers worden gestimuleerd om in de "halter" te parkeren. Langparkerende bezoekers, werknemers en ondernemers worden gestimuleerd om op het Adriaan Dortsmanplein, Bastion Nieuw-Molen en de Abri te parkeren. De parkeervisie is helder zodat het voor iedere parkeerder duidelijk is welke parkeervoorzieningen beschikbaar zijn. Foutparkeren op hoeken wordt actief tegengegaan om de toegankelijkheid van de Vesting voor hulpdiensten te waarborgen. Parkeren van touringcars kan slechts buiten de Vesting (te weten op Gooimeer Zuid). Aan touringcars wordt middels ontheffingen wel toegang verleend tot de Vesting, maar dan slechts voor het direct laten in- en uitstappen van passagiers. Dit beleid wordt gecontinueerd.

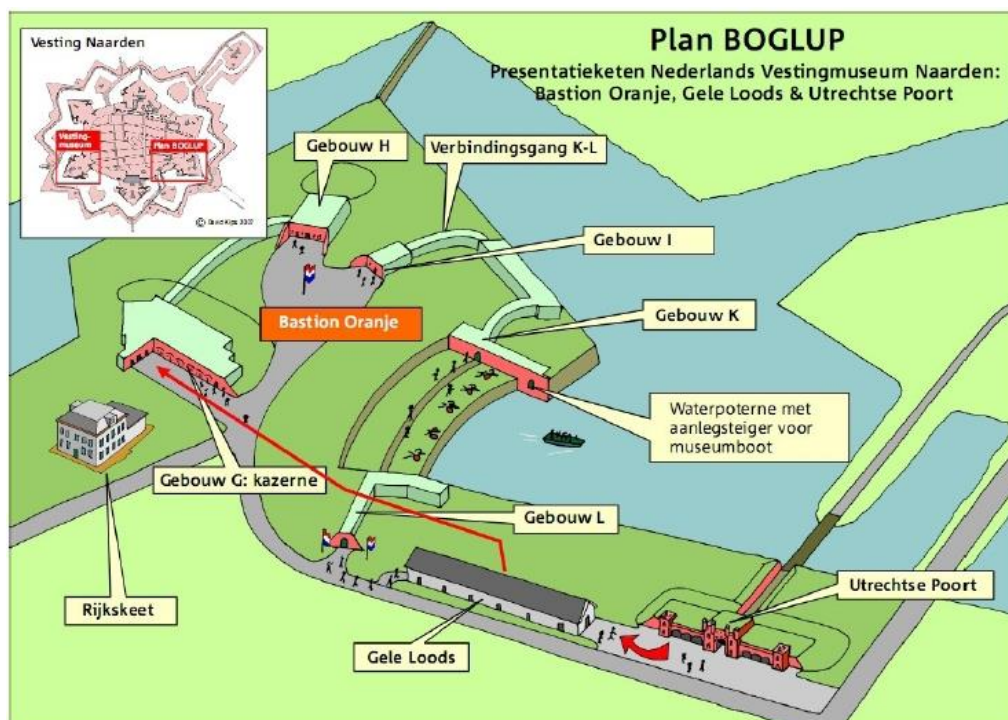
In 2009 zijn vier varianten bestudeerd wat betreft de verkeersstructuur in de Vesting. Daarbij heeft een participatietraject plaatsgevonden met onder andere een internetdialoog en een Lagerhuisdebat. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er een breed draagvlak is voor de instandhouding van het tweerichtingsverkeer met daarbij beperkt parkeren in de Marktstraat en Cattenhagestraat. Een en ander is nader uitgewerkt en vastgesteld in de rapporten "Verkeersstructuurplan Naarden 2011-2020, revisie 13, 29 augustus 2011" en "Parkeerbeleidsplan Naarden 2014-2020, rapport 10-03-2014". Voor een eventuele parkeergarage is in het bestemmingsplan het "wijzigingsgebied 2" opgenomen op de verbeelding.

Voor een eventuele parkeergarage is in het bestemmingsplan het "wijzigingsgebied 2" opgenomen op de verbeelding. Ter onderbouwing hiervan zullen de daarvoor benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Het parkeerbeleidsplan Naarden 2014-2020 en het Verkeersstructuurplan Naarden 2011-2014 zijn niet opgenomen in de bijlagen, maar beschikbaar op [http://www.naarden.nl/bestuur-organisatie/beleid-en-regelingen\\_41809/item/parkeerbeleidsplan-2014-2020\\_51285.html](http://www.naarden.nl/bestuur-organisatie/beleid-en-regelingen_41809/item/parkeerbeleidsplan-2014-2020_51285.html) en [http://www.naarden.nl/bestuur-organisatie/beleid-en-regelingen\\_41809/item/verkeersstructuurplan-2011-2020\\_36141.html](http://www.naarden.nl/bestuur-organisatie/beleid-en-regelingen_41809/item/verkeersstructuurplan-2011-2020_36141.html).

*Uitstalling- en terrassenbeleid*  
Zie bijlage 2 Vigerend beleid.

*Vestingmuseum / bezoekerscentrum*  
De RGD heeft een Visie op de Vestingwerken ontwikkeld (zie paragraaf 3.3). Een belangrijk aspect in de RGD visie is de verhuizing van het Nederlands Vestingmuseum naar een nieuwe locatie bij de Utrechtse Poort, de aangrenzende Gele Loods (genieeloods) en Bastion Oranje (plan BOGLUP = Bastion Oranje, Gele Loods, Utrechtse Poort).



Overzicht van de gebouwen, terrein en looproute in het plan BOGLUP

Het huidige Vestingmuseum heeft als belangrijkste problematiek dat het museumterrein (bastion Turfpoort) excentrisch ligt ten opzichte van de bezoekersstroom (Arsenaal - Marktstraat - Grote Kerk - Promersplein) en daarnaast geen duidelijk en visueel aantrekkelijk gezicht naar buiten heeft. Door het Vestingmuseum te verplaatsen naar bastion Oranje, wordt verwacht dat het aantal bezoekers aan de vestingwerken en het gebruik van de vestingwerken danig verhoogd kan worden. De verplaatsing heeft ook een voordeel als gekeken wordt naar de bereikbaarheid: de parkeerplaatsen Promersplein en de Abri liggen op korte afstand.

Essentieel onderdeel van het plan BOGLUP is de functiecombinatie van entree van het museum met die van bezoekerscentrum van Naarden en informatiepunt over de Waterlinie. De poort vormt daarmee de letterlijke en figuurlijke entree tot de vesting.

#### *Bed & Breakfast*

In de Vesting is de vestiging van Bed & Breakfast mogelijk gemaakt op de bovenverdiepingen van horecapanden. Dit volgens het gewestelijk vastgestelde beleid (zie bijlage 2 Vigerend beleid).

### **3.6.2 Vestinggordel (vestingwerken en grachten)**

#### *Visie Vestingwerken*

Voor de vestinggordel / vestingwerken is de Visie Vestingwerken opgesteld (zie paragraaf 3.3). De zonering van de bastions die hierin opgenomen is, is vertaald naar dit bestemmingsplan.

### **3.6.3 (Voormalige) schootsvelden**

#### *Uitbreiding snelweg A1*

Langs de snelweg ter hoogte van de afrit Bussum zijn geluidschermen geplaatst. Rijkswaterstaat werkt op dit moment aan een ontwerp wegaanpassingsbesluit waarin het gebruik van de vluchtstrook als spitsstrook een optie is. Vooralsnog zijn er geen consequenties voor bestemmingsplan.

## 4 Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook dit conserverende bestemmingsplan is getoetst op uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn. Tevens is per aspect aangegeven of er belemmeringen bestaan ten aanzien van de opgenomen ontwikkelingen.

### 4.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook de overige overheden vastgesteld hebben. In bijlage 2 is de beleidsanalyse opgenomen. Hieruit volgen geen (belangrijke) consequenties voor het bestemmingsplan.

### 4.3 Milieu

#### 4.3.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en plan kan worden vastgesteld;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een hotel, 3 woningen, 3 aanlegsteigers, een evenemententerrein, een restaurant en een galerij/atelier mogelijk.

Dit zijn activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat hierbij om functieverandering in reeds bestaande panden dan wel om de planologische codificatie van reeds bestaand gebruik. Gelet hierop, de geringe omvang, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

#### **4.3.2 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient zo nodig milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen hanteert de provincie de richtlijn dat ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, te weten het historisch onderzoek, moet worden uitgevoerd. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat er op het onderzochte perceel sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient er alsnog een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Uit de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan van de gemeente Naarden (2006) blijkt dat de bovengrond (0 - 0,5m -mv) in de Vesting licht tot matig verontreinigd is met zware metalen en PAK. De gemiddelde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK zijn groter dan de streefwaarde. Op basis van de gemiddelde gehalten wordt de bovengrond in de Vesting gekwalificeerd als 'licht verontreinigde zone'. Voor de ondergrond geldt dezelfde classificatie.

Voor Raadhuisstraat 1-5 geldt dat hier een hotel en woningen bij komen. In beginsel is dan een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 voor een bestemmingsplan voldoende.

Voor de Raadhuisstraat 1-5 heeft de gemeente verkennend bodemonderzoek laten verrichten<sup>5</sup>. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de onderzochte grond zijn sterk verhoogde gehalten aangetoond voor wat betreft koper, lood en zink. Tevens zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan barium alsmede licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel, cadmium, kwik, PAK en PCB aangetoond. De herkomst van de licht tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK in de grond zijn mogelijk deels te relateren aan de antropogene bijmengingen met puin in de grond.

---

<sup>5</sup> Rapport verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 1 te Naarden, Mateboer, 2013.



Gezien de ligging van de onderzoekslocatie (gelegen binnen de oude stadskern, Naarden Vesting, op basis van de historische kaarten reeds aanwezig in de periode 1767) bestaat de mogelijkheid dat de onderzoekslocatie door menselijk handelen in de loop der jaren verontreinigd is geraakt. Mede hierdoor bestaat de kans dat de aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en de licht verhoogde gehalten aan PAK ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie te relateren zijn aan een aanwezige diffuus verontreinigde stedelijke ophooglaag.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het betreffen de componenten chroom en molybdeen. De overige onderzochte componenten zijn niet verhoogd aangetoond. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan chroom en molybdeen zijn niet exact bekend.

Ter plaatse van mogelijk de gehele onderzoekslocatie is sprake van een diffuus verontreinigde ophooglaag (tot vermoedelijk ca. 1,5 m -mv.) met licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de bebouwing geen onderzoek heeft plaatsgevonden (de boringen zijn rondom het pand geplaatst). Het is dus niet met zekerheid aan te geven of hier eveneens sprake is van licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond.

Onderhavige verontreiniging met zware metalen in de grond betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging welke mogelijk perceeloverschrijdend is. Er is in onderhavig geval vanuit gegaan dat het een oude verontreiniging van vóór 1987 betreft. Hiervoor is het omvangcriterium van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak.

Het hoogst gemeten gehalte aan lood is 1.400 mg/kg d.s. (boring 01). Het hoogst gemeten gehalte aan zink is 550 mg/kg ds. (boring 04). Het hoogst gemeten gehalte aan koper is 210 mg/kg ds. (boring 06).

Naar aanleiding van de aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink is besloten nader onderzoek uit te voeren<sup>6</sup>. Hierbij worden de humane, ecologische en verspreidingsrisico's bepaald op basis van de aangetoonde gehalten.

Op basis van het rapport blijkt dat met betrekking tot zware metalen in de grond, in de huidige situatie, geen milieuhygiënische risico's aanwezig zijn. Hierbij is uitgegaan van de onderzoekslocatie als ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie (aangezien de locatie in gebruik is door de gemeente als kantoor).

Er is een saneringsnoodzaak maar de locatie hoeft, op basis van de reeds uitgevoerde risicobeoordeling met betrekking tot zware metalen in de grond, niet met spoed te worden gesaneerd. Indien de inrichting van de locatie wijzigt of wanneer er bouwwerkzaamheden of werkzaamheden in de grond zullen worden uitgevoerd, aldus een aanbeveling in het onderzoek, dient volgens het onderzoek opnieuw te worden bezien of milieuhygiënische risico's kunnen optreden en of sanering van de verontreinigingen moeten worden uitgevoerd al naar gelang de ontwikkeling van de locatie.

De gemeente Naarden heeft besloten dat gelet op de aanwezige ernstige verontreiniging in de bodem met enkele zware metalen, een bodemsanering uit te voeren na

---

<sup>6</sup> Rapport nader bodemonderzoek Raadhuisstraat 1 te Naarden, Mateboer, 2013.

sloop van het pand. Dit zal plaatsvinden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden omdat dan zekerheid bestaat over de nieuwe planologische status en dus overgegaan kan worden op sloop, verkoop en nieuwbouw.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het nadere onderzoek is voldoende informatie bekend over de bodemgesteldheid; er zal gesaneerd moeten worden. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (132178/HO) en nader bodemonderzoek (132237/HO) zijn twee ramingen voor de sanering opgesteld.

Voor deze ramingen zijn een aantal aannames gedaan:

- De oppervlakte en ontgravingsdiepte zijn gebaseerd op het reeds uitgevoerde nader bodemonderzoek. Op basis van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van circa 290 m<sup>3</sup> verontreinigde grond;
- Er dient verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd te worden verdeeld over 2 locaties (binnenplaats en deel fietsenshuur incl. voortuin);
- De saneringsvariant betreft het volledig ontgraven en afvoeren van de verontreiniging;
- De ontgravingsput aanvullen met grond/zand kwaliteit AW2000;
- De locatie is bereikbaar met vrachtauto's;
- Een deel van de straat mag afgezet worden i.v.m. het plaatsen van containers;
- De binnenplaats is bereikbaar middels een pad uitgaande van ca. 90 cm breed;
- De ontgraven grond zal middels transportbanden vanuit deze binnenplaats naar de voorkant van de bebouwing worden verplaatst.

Gelet op de omvang van de verontreinigde grond is de provincie Noord-Holland bevoegd gezag voor de sanering. De sanering wordt uitgevoerd door de gemeente; de kosten zijn verwerkt in de verkoopprijs. Daarbij worden voornoemde aannames gevolgd.

#### *Conclusie*

Gelet op bovenstaande, is het bestemmingsplan haalbaar wat betreft bodem.

### **4.3.3 Luchtkwaliteit**

Regels omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet Milieubeheer en zijn een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### *Rapportage luchtkwaliteit*

Tot 2008 stelde de gemeente Naarden jaarlijks een (gedetailleerde) rapportage luchtkwaliteit op. Vanaf 2008 is er sprake van een jaarlijkse landelijke rapportage waaraan de gemeenten een bijdrage leveren in de vorm van het aanleveren van onder meer actuele verkeertelgegevens. Uit de gemeentelijke rapportage luchtkwaliteit (vastgesteld in 2007) is gebleken, dat er in 2006 langs de onderzochte wegen in de gehele gemeente, dus ook in het plangebied, geen sprake was van overschrijdingen van wettelijke normen op het gebied van luchtkwaliteit. Dit is bevestigd in de NSL-rapportage 2014 voor het jaar 2013 (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer>).

De belangrijkste onderzochte (aan wegverkeer gerelateerde) luchtverontreinigingen zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Hiervoor gelden de volgende normen/grenswaarden:

Stof	Type norm	Concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	Max. aantal overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40	
	Uurgemiddelde	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	40	
	24-uursgemiddelde	50	35

Eind november 2008 en medio 2009 zijn de eerste landelijke rapportages luchtkwaliteit beschikbaar gekomen. Uit deze door het bureau Goudappel en Coffeng opgestelde rapportages kan worden opgemaakt dat er ook in 2007 en 2008 geen sprake was van overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen. Uit de laatste (gedetailleerde) gemeentelijke rapportage (2007) bleek dat dit ook al het geval was in 2006.

Voor de toe te voegen horeca (Raadhuisstraat 1-5) en de opwaardering van de horecacategorie Marktstraat 41 is gebruik gemaakt van de NIBM rekentool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, versie 21 mei 2013 (de uitbreiding van het gebied "cultuur en ontspanning" als evenemententerrein heeft geen invloed op de verkeersbewegingen aangezien met deze uitbreiding slechts geregeld wordt dat reeds bestaande evenementen in de Grote Kerk (die ook planologisch al zijn toegestaan) ook rondom de Grote Kerk mogen plaatsvinden, hetgeen in de huidige situatie al feitelijk gebeurt. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Uitgaande van het volgende programma

- Toevoegen 3 woningen;
- Toevoegen ca. 200 m<sup>2</sup> hotel;
- Toevoegen ca. 50 m<sup>2</sup> horeca, categorie 2;

kan tot een verkeersgeneratie worden gekomen. Er is van uitgegaan dat op weekdagbasis er 100 voertuigbewegingen bijkomen, met een aantal van 10% vrachtverkeer (bevoorrading). Dit is een zeer ruime schatting gebaseerd op de publicatie 317 Parkeercijfers en verkeersgeneratie van het CROW (2012), binnenstad, centrum sterk stedelijk. Het daadwerkelijke getal zal lager liggen, omdat bijvoorbeeld het gemeentekantoor aan de Raadhuisstraat 1-5 verdwijnt. Het verlies aan verkeersbewegingen dat hiermee gepaard is niet verdisconteerd omdat de ambtenaren die thans werkzaam zijn aan Raadhuisstraat 1-5 verhuizen naar de hoofdlocatie van de gemeente (deze ligt tegenover het pand). Als gevolg van het te introduceren "Nieuwe Werken" mag zoals eerder aangegeven er van worden uitgegaan dat er tot 20% reductie van werkplekken plaatsvindt. Dit leidt dus tot een afname van verkeersbewegingen, echter uitgaande van worst-case (in een bestemmingsplan is immers geen plicht worden opgeworpen dat het "Nieuwe Werken" moet worden doorgevoerd), is deze afname niet verdisconteerd.

Duidelijk is dat de gecombineerde ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van meer dan 3% van de grenswaarden voor stikstof en fijnstof. Deze conclusie gaat ook op voor PM<sub>2,5</sub>.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,23
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

### *Conclusie luchtkwaliteit*

Gelet op bovenstaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit.

#### **4.3.4 Milieuzonering**

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)".

#### **Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?**

Zoals uit paragraaf 2.6 gaat het om een aantal locaties waar een nieuwe functie komt. Ten aanzien van Raadhuisstraat 1-5 gaat het om horeca en wonen; aan de Marktstraat 41 wordt de horecacategorie opgewaardeerd van 1 naar 2 en aan de Sint Vitusstraat verdwijnt een bedrijf waarna een woning terugkomt. Ook wordt op een aantal plaatsen aangeduid waar een aanlegsteiger kan komen. Deze functies komen allemaal al voor in Naarden Vesting. Naarden Vesting is vooral woongebied maar heeft ook een belangrijk aandeel detailhandel en horeca. Het evenemententerrein rondom de Grote Kerk behelst in feite niet meer dan het planologisch regelen van reeds bestaand gebruik. Het gebruik als evenemententerrein past prima binnen de huidige typering en karakter van de vestingstad. De functies zijn dus passend en sluiten goed aan op de huidige milieuplanologische gebiedskarakteristieken van de omgeving.

Nader dient gekeken te worden naar de te realiseren woonfuncties. Is er voldoende afstand aanwezig tot de nieuwe woningen en reeds aanwezige inrichtingen (milieuzonering)?

#### *Richtafstandenlijsten*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar

richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

*Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In onderstaande lijst zijn de richtafstanden weergegeven, met daarachter de aan te houden richtafstand voor een rustige woonwijk en vervolgens voor een gemengd gebied.

Type inrichting	Afstand rustige woonwijk / gemengd gebied	
Openbaar bestuur/ Kantoor/ zakelijke en financiële dienstverlening:	10 m (geluid)	0 m
Kerk:	30 m (geluid)	10 m (geluid)
Hotel:	10 m (geluid)	0 m
Restaurant:	10 m (geluid en geur)	0 m

Naarden Vesting is als gemengd gebied te typeren. Er komt een grote verscheidenheid aan functies voor, zoals maatschappelijke functies, detailhandel, horeca, kleine bedrijfjes, dienstverlening, musea, wonen etc.. Er mag gemotiveerd worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Er bestaan gelet hierop geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen, omdat geen van deze woningen binnen richtafstanden van aanwezige inrichtingen komt te liggen, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied.

#### ***Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?***

Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het plangebied in een gebied dat gekarakteriseerd wordt door functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De woonfunctie is evenwel geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past derhalve in de omgeving.

V.w.b. hotel en restaurant geldt dat in een gemengd gebied tevens geen rekening hoeft te worden gehouden met richtafstanden. Ook deze functies zijn dus realiseerbaar zonder dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

#### ***Evenemententerrein***

Voor evenemententerrein is in de VNG-publicatie geen richtafstand opgenomen, omdat de publicatie gaat over permanente inrichtingen. Ook anderszins zijn er –door het incidentele karakter – voor evenementen geen normen of regels ten aanzien van geluid, geur of andere vormen van overlast. Het soort evenement is ook zeer bepalend voor de mate van overlast. Een kermis heeft een heel andere uitstraling dan een boekenmarkt, bijvoorbeeld. In Naarden geldt echter dat via evenementenvergunningen geluidvoorschriften worden gesteld. Daarmee ligt voldoende vast dat de evenementen niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

#### ***Marktstraat 41***

Wel is voor het restaurant (Marktstraat 41) en het nieuwe terras bij Raadhuisstraat 1/Marktstraat specifiek onderzoek<sup>7</sup> gedaan naar de uitstralingseffecten van de langere openingstijd en eventueel te realiseren voorzieningen (te denken valt aan afzuiginstallaties). De onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

---

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai Marktstraat 41, SAB, 2015  
Akoestisch onderzoek Raadhuisstraat 1-3, SAB, 2015.

De gemeente kan door middel van gemeentelijk geluidsbeleid een ambitieniveau en een plafondwaarde (maximale acceptabele geluidsbelasting) vastleggen voor delen van haar grondgebied. De gemeente Naarden heeft geen geluidsbeleid vastgesteld waarin richtwaarden voor industrielawaai zijn vastgelegd, daarom wordt aangesloten bij de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

Voor geluidshinder wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en woningen in een gebied met functiemenging (mening van bedrijven en woningen). In een rustige woonwijk is minder geluidshinder geaccepteerd dan in een gebied met functiemenging. Daarnaast kijkt de VNG-publicatie ook naar het aanwezige omgevingslawaai. Wanneer er het omgevingslawaai hoger is door de aanwezige bronnen, zoals van een drukke verkeersweg, dan is ook meer geluidshinder van de omliggende bedrijven acceptabel.

In de onderstaande tabel zijn de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, weergegeven.

	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ )	Maximale geluidsbelasting ( $L_{Amax}$ )	Indirecte hinder ( $L_{Ar,LT}$ )
	Gebied met weinig omgevingslawaai		
Rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
<b>Gemengd gebied</b>	<b>50 dB(A)</b>	<b>70 dB(A)</b>	<b>50 dB(A)</b>
	Gebied met veel omgevingslawaai		
Rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)

*Overzicht van de richtwaarden*

In voorliggende specifieke situatie zijn rondom het perceel Marktstraat 41 te Naarden diverse functies (winkels en horeca) gelegen tussen de woningen. Hierdoor is zoals eerder aangegeven er sprake van een gemengd gebied.

De richtwaarden uit VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 kunnen als richtsnoer worden gebruikt voor het opstellen van eventuele maatwerkvoorschriften, zodat kan worden afgeweken van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

### **Marktstraat 41**

De Horecagelegenheid aan de Marktstraat 41 in Naarden heeft aan de voorzijde een terras met ruimte voor 16 personen.

De enige relevante geluidsbronnen van deze horecagelegenheid zijn de mensen op het terras en de afzuiginstallatie van de keuken.

De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is maatgevend voor de toetsing aan de geluidnormen. Bij wisselende capaciteiten betreft het in het algemeen een situatie zoals deze zich bijvoorbeeld één maal per maand zal kunnen voordoen. Dit is dus een ruimere bedrijfssituatie als dat men op basis van gemiddelde capaciteiten zou berekenen.



### *Stemgeluid van terras*

Op basis van artikel 2.18 lid 1a van het Activiteitenbesluit moet stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein afkomstig van de inrichting (zoals een terras bij horeca) buiten beschouwing worden gelaten bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit stemgeluid wel meegenomen in het akoestische onderzoek.

Het geluidvermogen bij normale spraak bedraagt gemiddeld 70 dB(A) per persoon. Vervolgens is in het onderzoek uitgegaan van de situatie dat maximaal een kwart (25%) van het totaal aantal personen op het terras praat, de overige (75 %) personen luisteren. Als bronvermogen ( $L_{wr,max}$ ) voor het maximale geluidsniveau is 95 dB(A) aangehouden. Het terras is geopend van 3 uur 's middags tot 10 uur 's avonds.

### *Afzuiging keuken*

Op het dak aan de achterzijde staat de afzuig te staan voor de keuken. Deze afzuiging staat aan gedurende de gehele tijd dat de keuken is geopend (15:00 t/m 23:00). Als bronvermogen voor de afzuiging van de keuken is 70 dB(A).

### *Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen*

De geluidsbelasting op de omliggende woningen wordt voornamelijk veroorzaakt door het stemgeluid afkomstig van de bezoekers van de terras. Op basis van artikel 2.18 lid 1a van het Activiteitenbesluit hoeft het stemgeluid niet te worden getoetst. Wanneer het stemgeluid buitenbeschouwing wordt gelaten dan treedt er geen overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid meegenomen in de berekening. De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bedraagt 58 dB(A) en wordt gevonden bij de woning Marktstraat 41. Bij 3 woningen wordt de richtwaarde van 55 dB(A) uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting.

Hogere geluidniveaus dan de gehanteerde richtwaarden zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Indien hogere geluidniveaus optreden dient grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden waarom deze geluidniveaus toelaatbaar zijn. Het terras is gelegen aan de belangrijkste winkelstraat van Naarden. Er loopt constant winkelend publiek door de straat waar een vergelijkbare geluidbelasting van uit kan gaan. Het gaat derhalve om een natuurlijk (achtergrond) geluid.

Bovendien is de terrasfunctie gewenst om de levendigheid en daarmee een goed functioneren van de Vesting als aantrekkelijk winkel- en horecagebied blijvend te stimuleren en faciliteren. Om deze redenen wordt de hogere langtijdgemiddelde geluidsbelasting in deze situatie toch als acceptabel beschouwd.

### *Maximale geluidsbelastingen*

De maximale geluidsbelasting op de omliggende woningen wordt voornamelijk veroorzaakt door het stemgeluid afkomstig van de bezoekers van de terras. Op basis van artikel 2.18 lid 1a van het Activiteitenbesluit hoeft het stemgeluid niet te worden getoetst. Wanneer het stemgeluid buitenbeschouwing wordt gelaten dan treedt er geen overschrijding van de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit voor de maximale geluidsbelasting.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid meegenomen in de berekening. De hoogste maximale geluidsbelasting bedraagt 80 dB(A) en wordt gevonden bij de woning Marktstraat 41. Tevens blijkt uit het akoestische onderzoek dat bij 11 woningen nabij de wijnproeverij de grenswaarden van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden.

Indien hogere geluidniveaus optreden dient onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden waarom deze geluidniveaus toelaatbaar zijn. In dit geval is sprake van een gemengd gebied, waarbij meerdere publieke functies aanwezig zijn; over de Marktstraat loopt winkelend publiek of publiek dat horeca bezoekt. In een gemengd gebied zijn hogere geluidwaarden acceptabel, gelet op het reeds aanwezige hogere geluidniveau. Bovendien is aan de Marktstraat het menselijk stemgeluid een natuurlijk, terugtrekend geluid. Gelet hierop en het incidentele karakter van de piekgeluiden wordt de overschrijding als acceptabel beschouwd.

#### *Geluidsbelastingen t.g.v. indirecte hinder*

Uit dit onderzoek blijkt dat bij 18 woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), uit de Schrikkelcirculaire wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 53 dB(A). Aangezien de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB niet wordt overschreden zijn deze geluidsbelastingen acceptabel.

Het parkeren van bezoekers zal gedeeltelijk gebeuren in de Marktstraat. In deze straat zijn enkele parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (uitgaande van een restaurant van 70 m<sup>2</sup> bvo met een parkeerbehoefte van 10 p.p. per 100 m<sup>2</sup> bvo) heeft de wijnproeverij 7 parkeerplaatsen nodig. Wanneer wordt uitgegaan dat iedere parkeerplaats door 4 auto's wordt gebruikt genereert de wijnproeverij (7 p.p. x 4 auto's per p.p. x 2 ritten per auto =) 56 voertuigbewegingen per etmaal.

In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat 28 voertuigbewegingen in de dagperiode (07:00 t/m 19:00) en 28 voertuigbewegingen in de avondperiode (19:00 t/m 23:00) plaatsvinden.

In een tabel zijn de woningen met een geluidsbelasting van 50 dB(A) of meer ten gevolge van de indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg) weergegeven (zie bijlage 11).

### **Raadhuisstraat 1-3**

#### *Stemgeluid van terras*

Op basis van het beschikbare oppervlakte wordt ervan uitgegaan dat het terras door maximaal 12 gasten tegelijk gebruikt wordt.

Het geluidvermogen bij normale spraak bedraagt gemiddeld 70 dB(A) per persoon. Vervolgens is in het onderzoek uitgegaan van de situatie dat maximaal een kwart (25%) van het totaal aantal personen op het terras praat, de overige (75%) personen luisteren. Als bronvermogen ( $L_{wr,max}$ ) voor het maximale geluidniveau is 95 dB(A) aangehouden. Het terras is geopend van 3 uur 's middags tot 10 uur 's avonds.

De geluidbelastingen zijn berekend ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten.

### Langtijdgemiddelde geluidbelasting

De hoogste langtijdgemiddelde geluidbelastingen van de woningen en het hotel zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	Hoogste langtijdgemiddelde geluidbelastingen in dB(A)			
	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	L <sub>etmaal</sub> (L <sub>Ar,Lt</sub> )
Raadhuisstraat 1 (hotel)	51	54	--	59
Marktstraat 11	37	40	--	45
Marktstraat 15	33	36	--	41
Marktstraat 22	38	42	--	46
Marktstraat 24	43	47	--	52
Marktstraat 26	37	41	--	46
Marktstraat 28	36	39	--	44
<b>Norm</b>				
Grenswaarde uit het Activiteitenbesluit	50	45	40	50
Richtwaarde uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	55	50	45	55

Tabel Hoogste langtijdgemiddelde geluidbelastingen ten gevolge van de inrichting

### Conclusie

De geluidbelasting op de omliggende woningen wordt veroorzaakt door het stemgeluid afkomstig van de bezoekers van het terras. Op basis van artikel 2.18 lid 1a van het Activiteitenbesluit hoeft het stemgeluid niet te worden getoetst. Wanneer het stemgeluid buiten beschouwing wordt gelaten dan treedt er geen overschrijding op van de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit voor de hoogste langtijdgemiddelde geluidbelasting.

Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid meegenomen in de berekening. De hoogste langtijdgemiddelde geluidbelasting ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt 52 dB(A) en wordt gevonden bij de woning Marktstraat 24. Bij geen van de omliggende woningen wordt de richtwaarde van 55 dB(A) uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" overschreden ten gevolge van geluidhinder afkomstig uit de inrichting.

Ter plaatse van het hotel bedraagt het langtijdgemiddelde geluidbelasting hoogstens 59 dB(A). Omdat het hotel geen geluidgevoelig gebouw is, hoeven deze geluidniveaus niet getoetst te worden aan de normen. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn de geluidbelastingen ter plaatse van het hotel wel inzichtelijk gemaakt. Hogere geluidniveaus dan de gehanteerde richtwaarden zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Indien hogere geluidniveaus optreden dient grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden waarom deze geluidniveaus toelaatbaar zijn. Het terras is gelegen aan de belangrijkste winkelstraat van Naarden. Er loopt constant winkelend publiek door de straat waar een vergelijkbare geluidbelasting van uit kan gaan. Het gaat derhalve om een natuurlijk (achtergrond) geluid.

Bovendien is de terrasfunctie gewenst om de levendigheid en daarmee een goed functioneren van de Vesting als aantrekkelijk winkel- en horecagebied blijvend te stimuleren en faciliteren. Om deze redenen wordt de hogere langtijdgemiddelde geluidbelasting in deze situatie toch als acceptabel beschouwd.

### Maximale geluidgeluidbelastingen

De hoogste maximale geluidbelastingen per woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In bijlage C zijn alle berekende maximale geluidbelastingen in tabelvorm weergegeven.

Woning	Hoogste maximale geluidbelastingen ( $L_{MAX}$ ) in dB(A)			
	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	$L_{max\_etmaal}$
Raadhuisstraat 1 (hotel)	79	79	--	84
Marktstraat 11	62	62	--	67
Marktstraat 15	58	58	--	63
Marktstraat 22	65	65	--	70
Marktstraat 24	70	70	--	75
Marktstraat 26	63	63	--	68
Marktstraat 28	61	61	--	66
<b>Norm</b>				
Grenswaarde uit het Activiteitenbesluit	70	65	60	70
Richtwaarde uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	70	65	60	70

Tabel hoogste maximale geluidbelastingen

### Conclusie

De maximale geluidbelasting op de omliggende woningen wordt veroorzaakt door het stemgeluid afkomstig van de bezoekers van de terras. Op basis van artikel 2.18 lid 1a van het Activiteitenbesluit hoeft het stemgeluid niet te worden getoetst. Wanneer het stemgeluid buiten beschouwing wordt gelaten dan treedt er geen overschrijding op van de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit voor de maximale geluidbelasting. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid meegenomen in de berekening. De hoogste maximale geluidbelasting ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt 75 dB(A) en wordt gevonden bij de woning Marktstraat 24. Bij de overige woningen nabij het hotel wordt de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet overschreden.

Hogere geluidniveaus dan de gehanteerde richtwaarden zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Indien hogere geluidniveaus optreden dient grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden waarom deze geluidniveaus toelaatbaar zijn. Daarbij dient het geluidniveau van aanwezige geluidbronnen te worden betrokken. Ter plaatse van het hotel bedraagt de hoogste maximale geluidbelasting 84 dB(A). Omdat het hotel geen geluidgevoelig gebouw is, hoeven deze geluidniveaus niet getoetst te worden aan de normen. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn de geluidbelastingen ter plaatse van het hotel wel inzichtelijk gemaakt. Indien hogere geluidniveaus optreden dient onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden waarom deze geluidniveaus toelaatbaar zijn. In dit geval is sprake van een gemengd gebied, waarbij meerdere publieke functies aanwezig zijn; over de Marktstraat loopt winkelend publiek of publiek dat horeca bezoekt. In een gemengd gebied zijn hogere geluidwaarden acceptabel, gelet op het reeds aanwezige hogere geluidniveau. Bovendien is aan de Marktstraat het menselijk stemgeluid een natuurlijk, terugtrekend geluid. Gelet hierop en het incidentele karakter van de piekgeluiden wordt de overschrijding als acceptabel beschouwd.

### Indirecte hinder

Voor de berekening van de indirecte hinder is uitgegaan van de verkeersgeneratie vanwege het hotel. De verkeersgeneratie van het hotel is bepaald op basis van het aantal beschikbare kamers (worst case). Uitgegaan wordt dat per kamer 1 auto per dag arriveert en 1 auto per dag vertrekt. De verkeersgeneratie van het hotel bedraagt hiermee 15 (kamers) x 2 (autobewegingen) = 30 mvt/etmaal.

In dit onderzoek is uitgegaan van een tweetal representatieve situaties.

- *Situatie 1: Alle voertuigbewegingen (30 mvt/etmaal) vinden plaats in de dagperiode (07:00 t/m 19:00 uur).*
- *Situatie 2: Een deel van de bezoekers arriveert ná 19.00 uur. Hierbij is ervan uitgegaan dat maximaal 20% van de bezoekers arriveert tussen 19:00 en 23:00 uur (avondperiode). Dit komt neer op 3 voertuigbewegingen.*

In de onderstaande tabel zijn de geluidbelastingen weergegeven ten gevolge van de indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg).

Woning	Hoogste geluidbelastingen in dB(A) (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh) <sup>8</sup>			
	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	L <sub>etmaal</sub> (L <sub>Ar,Lt</sub> )
Raadhuisstraat 1 (hotel)	31	36	--	41
Marktstraat 11	35	38	--	43
Marktstraat 15	36	38	--	43
Marktstraat 22	32	37	--	42
Marktstraat 24	38	36	--	41
Marktstraat 26	37	36	--	41
Marktstraat 28	37	36	--	41
<b>Norm</b>				
Voorkeursgrenswaarde				50
Maximale ontheffingswaarde				65

Tabel. Hoogste geluidbelastingen ten gevolge van de indirecte hinder

### Conclusie

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 43 dB(A). Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire niet overschreden. De indirecte hinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het hotel.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar v.w.b. bedrijven en milieuzonering.

<sup>8</sup> Op basis van de Schrikkelcirculaire mag de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder (aftrek voor het stiller worden van het verkeer) niet worden toegepast. Door het niet toepassen van deze aftrek kan de geluidbelasting worden gebruikt bij de berekening van eventuele gevel isolatie.

#### 4.3.5 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder (Wgh) en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wgh vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

##### *Wegverkeer en railverkeer*

De hoogte van de maximaal toegestane waarde is onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer) en de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In de volgende tabel is de meest voorkomende maximaal toegestane waarden uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Besluit geluidhinder voor railverkeer weergegeven ten aanzien van binnenstedelijk gebied:

	wegverkeer	railverkeer
Ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Maximale toegestane waarde binnenstedelijke locaties	58 dB (art. 83 lid 5)	68 dB

Gelet op de Wgh kunnen drie situaties zich voordoen:

- 1 Een gevelbelasting lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Met deze waarde wordt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorweg enz.) een vrij goede woon-/leefsituatie gegarandeerd. Voor geluidsgevoelige bebouwing met een gevelbelasting lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zijn geen nadere acties nodig om deze te realiseren.
- 2 Een gevelbelasting tussen de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de maximaal toegestane waarde. Voor deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de gevelbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit een stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt dan kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd.
- 3 Een gevelbelasting hoger dan de maximaal toegestane waarde. Voor een dergelijke situatie is de bouw van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij er geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de gevelbelasting daalt tot een waarde lager dan de maximaal toegestane waarde.

Wanneer de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh wordt overschreden kan ook de akoestische binnenwaarde worden overschreden. Volgens artikel 111a van de Wgh moet ten gevolge van wegverkeerslawaai een binnenwaarde van 33 dB bij een nieuwe woning worden gegarandeerd. Voor de akoestische binnenwaarde ten gevolge van wegverkeer mag de aftrek ex artikel 110g van de Wgh (een aftrek van 2 of 5 dB) niet worden toegepast. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen.

Daarnaast liggen langs wegen en spoorlijnen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De wettelijke zone van een landelijke spoorweg is onder andere afhankelijk van het aantal bakken (wagons) dat per uur over de spoorlijn rijdt. Voor geluidsgevoelige bebouwing die wordt gerealiseerd in de zone van landelijke spoorwegen moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd conform artikel 106 van de Wgh.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van de spoorlijn Amsterdam – Amersfoort (de zone bedraagt 300 m en de ontwikkellocaties voor woningbouw liggen op minimaal 1.100 m). Het plangebied ligt ook niet binnen de onderzoekszone van wegen; de maximum snelheid op de omliggende wegen bedraagt maximaal 30 km/u. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter worden bezien of een acceptabel woon- en leefklimaat. De verkeerintensiteiten aan Markstraat/Raadhuisstraat en Sint Vitusstraat zijn echter zodanig gering, dat geluid vanwege wegverkeerslawaai geen belemmering vormt. Tot slot liggen de locaties ook buiten de onderzoekszone rondom de A1 (600 m, meer dan 5 rijstroken; dichtsbijzijnde ontwikkellocatie ligt op meer dan 700 m).

#### *Conclusie*

Gelet op bovenstaande staat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg.

#### **4.3.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Regels ten aanzien van opslag, gebruik en verkoop van professioneel en consumentenvuurwerk zijn vastgelegd in het Vuurwerkbesluit (2002).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal  $10^{-6}$  per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde "norm" voor het GR, namelijk:

- a  $10^{-5}$  voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- b  $10^{-7}$  voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- c  $10^{-9}$  voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- d enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden als kan worden aangetoond dat het toekomstige groepsrisico:

- niet hoger is dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde, of:
- niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- a het aantal personen in het invloedsgebied;
- b de omvang van het groepsrisico;
- c de mogelijkheden tot risicovermindering;
- d de alternatieven;
- e de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- f de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt binnen het externe veiligheids beleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden. Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.



Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Het advies van de Brandweer wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgevraagd en verwerkt in deze paragraaf.

### ***Bevi-inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen in en nabij het plangebied***

Wat betreft externe veiligheid is het volgende het geval in of nabij het plangebied:

- Voor het plangebied geldt dat er geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden in en/of in de nabijheid van het plangebied. Het bedrijf Givaudan ligt op 1 km van het plangebied. Uit de kwantitatieve risico-analyse die voor dit bedrijf in het recente verleden is opgesteld blijkt dat het plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  ligt op 50 m uit de inrichting. Het invloedsgebied wat betreft het groepsrisico ligt op 580 m van de inrichtingsgrens. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden;
- Binnen het plangebied ligt een tankstation, daar wordt echter geen LPG verkocht;
- De A1 is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan gebruik gemaakt worden van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen uit 2010. Voor de berekening van het groepsrisico wordt daarbij uitgegaan van 4.000 transportbewegingen GF3.
- Vanuit het midden van de A1 moet een zone komen van 50 meter ( $10E^{-7}$  contour 50 meter en meer). Over de A1 vinden per jaar 1.000 tot 5.000 transporten van brandbare gassen en 5.000 tot 15.000 transporten van brandbare vloeistoffen plaats. Een individueel risico van meer dan  $10^{-6}$  wordt nergens langs de A1 bereikt; Voor wat betreft het groepsrisico dragen enkel binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (325 meter) ontwikkelingen bij aan een verhoging van het groepsrisico (Vervoershoeveelheid brandbare gassen voor het berekenen van het GR GF3 4000\* 325 \*De gegevens voor GF3 zijn afkomstig uit bijlage 5 van de Wijziging 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' d.d. 21 december 2009. Dit zijn de vervoerscijfers van het Basisnet weg);
- De spoorlijn Weesp – Hilversum is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de realisatiecijfers 2007 en de prognose 2020 van Prorail blijkt dat de  $10^{-7}$ -contour zich buiten het plangebied bevindt. Indicatief voor de afstand waarop het groepsrisico een rol speelt, is de  $10^{-8}$ -PR-contour. Deze wordt op het kaartmateriaal van de Risicoatlas niet aangegeven op dit baanvak. Het invloedsgebied voor deze transportroute is vastgesteld door de afstand vanaf het spoor (loodrecht hierop) waarbij het net niet meer mogelijk is om te overlijden. Daarbij wordt uitgegaan van het zwaarste ongeval met een gevaarlijke stof die wordt vervoerd over het beschouwde traject of de route. Volgens de methodiek die wordt gebruikt om het groepsrisico te berekenen, is voorgeschreven om een kilometer lengte langs het spoor in beschouwing te nemen. Deze kilometer lengte dient het te beschouwen gebied van het bestemmingsplan te omvatten. Het gebied heeft een breedte van 400 meter aan weerszijden van het spoor;
- Verder zijn er voor zover bekend geen leidingen in het plangebied aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard; er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegevoegd waardoor het groepsrisico (GR)

niet toeneemt. Overschrijdingen van de oriënterende waarde van het GR zijn in huidige situatie niet bekend. Overschrijdingen van de grenswaarde van het PR vinden voor zowel inrichtingen als routes gevaarlijke stoffen nergens plaats. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering is voor dit bestemmingsplan.

#### *Ontwikkelingen*

Er komen op beperkte schaal woningen bij (3). Woningen zijn kwetsbare objecten als bedoeld in de wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

De toevoegen horeca kan gezien worden als beperkt kwetsbaar object.

*Geen* van de locaties valt binnen een bekende plaatsgebonden  $10^{-06}$  risicocontour. Wat betreft plaatsgebonden risico zijn er dus geen beperkingen.

Ook liggen de locaties niet binnen het invloedsgebied van bedrijven, A1 en spoor. De afstand tot de Energiestraat bedraagt minimaal 400 m. Hoewel het invloedsgebied niet bekend is, is de verwachting dat deze geen 400 m bedraagt. Dit wordt nagegaan bij Veiligheidsregio in het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg.

#### *Conclusie*

Er bestaan gelet hierop geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

#### **Vuurwerk**

De regels voor de opslag en het gebruik van vuurwerk zijn vastgelegd in het Vuurwerkbesluit (2012). Het Vuurwerkbesluit hanteert onder andere strikte veiligheidsafstanden voor vuurwerkbedrijven tot de bebouwde omgeving. Daarnaast staan in het Vuurwerkbesluit scherpe eisen voor opslag van vuurwerk. Bij de vaststelling van een bestemmings- wijzigings- of inpassingsplan, beheersverordening, of omgevingsvergunning Ruimte moet het bevoegd gezag voor de lokale ruimtelijke ordening de geldende veiligheidsafstanden, die in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit zijn opgenomen, toepassen. Dit volgt uit artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit. Het gaat om afstandseisen gerekend vanaf verkoop- en/of opslagpunt t.o.v. (beperkt)kwetsbare objecten zoals woningen. Zo dient bij opslag tot 10.000 kg consumentenvuurwerk een afstand van 8 m in acht te worden genomen ten opzichte van woningen.

De aanwezigheid van vuurwerkverkoopbedrijven in de nabijheid van woningen is niet wenselijk met het oog op ontploffingsgevaar. Het voorheen geldende bestemmingsplan Naarden Vesting verzet zich echter niet expliciet tegen de vestiging c.q. het bestaan van vuurwerkverkooppunten nabij woningen. De verkoop (en de opslag die eventueel ten dienste van de detailhandel ter plaatse plaatsvindt) van vuurwerk is namelijk een detailhandelsactiviteit die past binnen de bestemmingen die detailhandel toestaan. Binnen het begrip detailhandel is meestal niet vastgelegd wat verkocht mag worden. Dit betekent dat in ieder pand met de bestemming detailhandel en waarbij voldaan wordt c.q. kan worden aan de eisen uit het Vuurwerkbesluit, de verkoop van vuurwerk mogelijk is. Enkel opslag van vuurwerk (geen verkoop) kan voorts als een bedrijfsmatige activiteit worden gezien en zou dan mogelijk zijn binnen de bestemming Bedrijf.

Spreading van vuurwerkverkooppunten is op grond van het Vuurwerkbesluit niet mogelijk. Gelet hierop en de wens om geen vuurwerkverkooppunten toe te staan in woon-

wijken moet in het belang van de openbare orde en het voorkomen/beperken van overlast, de spreiding van vuurwerkverkooppunten via de APV gereguleerd worden. Het bestemmingsplan werk flankerend, in die zin dat opslag en verkoop van vuurwerk niet wordt toegestaan in dit bestemmingsplan. In principe moet dit ook voor andere bestemmingsplannen van Naarden gaan gelden. Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande opslag en verkooppunten. Deze worden specifiek aangeduid zodat ze aanwezig mogen zijn. Dergelijke opslag- en verkooppunten komen in onderhavig plangebied echter niet voor. De opslag en verkoop van vuurwerk is onder de algemene gebruiksregels aangemerkt als strijdig gebruik.

### ***Opslag gevaarlijke stoffen voor civiel gebruik***

Naast opslag en verkoop van vuurwerk (Vuurwerkbesluit) en de opslag/ be/verwerking van gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Bevi) komt nog een andere categorie voor: de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Dit is vastgelegd in de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (2006). Het gaat bijvoorbeeld om opslag van ontplofbare stoffen die worden gebruikt voor slopen van gebouwen en fundaties, het uitvoeren van seismisch onderzoek, opslag van zwart buskruit, e.d..(onder opslag wordt ook verstaan al die handelingen die een directe relatie hebben met die opslag (ompakken, inpakken, bewerken, etc.).

Op grond van de Circulaire dient rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Deze veiligheidsafstand dient in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. De grootte van de veiligheidsafstand is afhankelijk van de hoeveelheid ontplofbare stof die wordt opgeslagen en de eventueel effectbeperkende maatregelen die zijn getroffen.

Het opnemen van een veiligheidszone wordt noodzakelijk geacht om juridisch vast te leggen dat bepaalde vormen van gebruik en bebouwing binnen een dergelijke zone uitgesloten zijn. Het beleid is er (anders dan het risicobeleid zoals vastgelegd in Bevi en Bevb) op gericht om de risico's op letsel te minimaliseren door het uitsluitend beschouwen van de effecten ('effectgericht beleid'). De reden hiervoor is dat een explosie zeer plotseling en zonder waarschuwing vooraf kan optreden en dat de effecten ook momentaan optreden. Daardoor is er geen tijd om tot ontruiming over te gaan. Het gaat hierbij om effecten als overdruk, scherven, brokstukken en hitte.

De Circulaire maakt ten aanzien van de veiligheidszones onderscheid in drie soorten zones: de A, B en soms een C zone. Voor elke zone geldt een afzonderlijk regime, aflopend in zwaarte. De omvang van de zone wordt bepaald door hoeveelheid en soort opslag. De zones zijn opgenomen in de bijlage bij de Circulaire.

### ***Bestaande situaties***

In geval van bestaande situaties, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een woning voor de inwerkingtreding van de Circulaire (2006) binnen een veiligheidszone geldt een andere benadering. Er kan eerst worden beoordeeld of het feitelijke risico lager is dan de norm. Hiertoe dient een kwantitatieve risico analyse (QRA) te worden gemaakt. Indien de berekende risico's lager zijn dan de normen dan is opslag alsnog toegestaan. De bestaande kwetsbare functies mogen dan toch worden voortgezet onder de voorwaarde dat het risico niet al te groot is en dat deze functies niet mogen worden uitgebreid. Als de risico's hoger zijn dan de normen is sprake van een saneringssituatie.

### *Normstelling*

Voor wat betreft de normstelling wordt aangesloten bij de Bevi. Dit houdt onder meer in, dat:

- De beperkt kwetsbare bestemmingen (B-zone) moeten buiten de PR-contour van  $10^{-5}$  per jaar blijven (Bevi artikel 8, derde lid).
- De kwetsbare bestemmingen (B-zone) moeten buiten de PR-contour van  $10^{-6}$  per jaar blijven (Bevi artikel 6).
- Het GR dient op dezelfde manier te worden verantwoord als omschreven in artikel 12 van het Bevi.

### *Plangebied*

In dit plangebied is sprake van opslag van ontplofbare stoffen als bedoeld in de Circulaire. Bij het Nederlands Vestingmuseum aan de Westwalstraat 6 te Naarden vindt opslag plaats van 10 kg. zwart buskruit, klasse 1.1D in een kruitkast, die is geplaatst in een oorspronkelijke kruitopslagruimte van de vesting in kazemat W. Het buskruit wordt voor geschutsdemonstraties gebruikt.

In een onderzoek<sup>9</sup>, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn de actuele risico's met betrekking tot deze opslag. De bepaling van de risicosituatie voor de op 25 april 2007 vergunde opslag van 10 kg. zwart buskruit betreft de bepaling van de A, B, en C zonerings (veiligheidszones), en voor zover noodzakelijk, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Groepsrisico en plaatsgebonden risico.

Aan de opslag zijn via een vergunning diverse voorwaarden gekoppeld, welke toezien op een veilige opslag. Tijdens een bezoek is geconstateerd dat de bewaarplaats en de opslag van zwart buskruit in overeenstemming is met deze gestelde voorschriften. Aangegeven is dat ongevalseffecten beperkt blijven tot de oorspronkelijke kruitkamer. Er is dus geen groepsrisico en plaatsgebonden risico.

### *A, B en C zone*

Op grond van de Circulaire zou de A-zone voor onderhavige opslag 41 meter bedragen, de B-zone 62 meter en de C-zone 125 meter. Er wordt daarbij uitgegaan van een lichte gebouwconstructie. Een lichte gebouwconstructie betekent een gebouwconstructie met ten hoogste 23 cm metselwerk of minder dan 20 cm beton.

Uit voornoemd onderzoek blijkt, dat de circulaire wat betreft zonering niet van toepassing is. Allereerst is sprake van een zware gebouwconstructie, daarnaast zijn voorzieningen getroffen die ervoor zorgen dat ongevalseffecten beperkt blijven tot de oorspronkelijke kruitkamer (deze voorzieningen zijn verwerkt in de vergunning en worden nageleefd). De B-zone is gelijk aan 0 meter en daarmee ook de A-zone en de C-zone. Uit een telefonisch onderhoud is gebleken dat het RIVM dezelfde mening is toegedaan.

### *Conclusie*

Er zijn wat betreft de opslag gevaarlijke stoffen in het Nederlands Vestingmuseum geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Wel is in dit bestemmingsplan geregeld onder de algemene gebruiksregels dat opslag van ontplofbare stoffen

---

<sup>9</sup> Notitie: Risico-inschatting kruitopslag Nederlands Vestingmuseum Naarden, AVIV, 2013.

als bedoeld in de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet is toegestaan, tenzij dat expliciet is toegestaan in de regels/verbeelding. Op de bestaande locatie (Nederlands Vestingmuseum) is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag ontplofbare stoffen' opgenomen. In de regels is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding de vergunde opslag ontplofbare stoffen is toegestaan. Tevens bestaat het voornemen om op termijn de opslag te verplaatsen, naar een vergelijkbare ruimte binnen de kazemaat. Gelet op de robuuste structuur van de kazemat, bestaat er alle aanleiding te veronderstellen dat ook op de nieuwe locatie een goede situatie wat betreft externe veiligheid te realiseren zal zijn, al dan niet door aanvullende voorwaarden in de vergunning te stellen. Er is daarom een afwijkingmogelijkheid opgenomen de opslag van gevaarlijke stoffen voor civiel gebruik op een andere plaats te realiseren binnen de bestemming Groen, zolang deze maar wel plaatsvindt binnen de gronden die zijn aangeduid als 'museum'.

Er bestaan gelet hierop geen belemmering wat betreft het aspect opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

#### **4.3.7 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische bescherming behoeven. Wel doorkruist een straalpad van een zendmast het plangebied. De zendmast is niet in het plangebied gelegen. De ligging van het straalpad is weergegeven op de verbeelding door middel van aanduiding "vrijwaringszone - straalpad".

Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. De minimale bouwhoogte onder de "vrijwaringszone - straalpad" bedraagt 50 meter. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege het straalpad.

### **4.4 Water**

Naarden Vesting ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

#### *Waterbeleid*

Waterplan Naarden Bussum (2010)

Het Waterplan Naarden - Bussum is een strategisch plan opgesteld door de waterbeheerders van het watersysteem in Naarden en Bussum. De gemeenten Naarden en Bussum, en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en AGV-Waternet zijn de initiatiefnemers voor het waterplan. Het plan levert de gemeenten en het hoogheemraadschap handvatten om te komen tot een robuust en meer natuurlijk functionerend watersysteem. Bovendien richt het zich op het vergroten van de recreatieve beleving van water. De doelen zijn als volgt samen te vatten:

1. ontwikkelen van een gezamenlijke visie op de waterhuishouding tot 2014;
2. vergroten van de kennis van het gemeentelijke watersysteem;
3. bieden van inzicht in wet- en regelgeving en in bestaand en toekomstig gebied;

4. bevorderen en uitbouwen van de bestaande samenwerking tussen Naarden, Bussum en AGV-Waternet;
5. verbeteren van het bestaande watersysteem.

#### *Visie*

Door Naarden en Bussum en AGV-Waternet wordt gestreefd naar maximaal, zo mogelijk volledig, duurzaam afkoppelen van de regenwaterafvoer van het afvalwaterriool. Na afkoppelen wordt het schone regenwater geïnfiltreerd in de bodem, benut in de eigen tuin of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voldaan wordt onder meer aan de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen), de Wet bodembescherming (bodemkwaliteit), de Wet verontreiniging Oppervlaktewateren (lozing regenwater op oppervlaktewater) en de Europese grondwaterrichtlijn en KRW (ecologie, waterkwaliteit en -kwantiteit).

#### *Waterkwantiteit*

Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar een veilig, ruim en robuust watersysteem. Dit watersysteem moet onder meer geschikt zijn voor aanvoer, afvoer en berging van (regen)water. Streven is om minimaal te voldoen aan de werknormen die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het watersysteem is in 2015 op orde voor de situatie in het jaar 2050. Voor waterkeringen gelden, afhankelijk van het type kering, veiligheidsnormen. Streven is om op overall minimaal te voldoen aan de geldende veiligheidseisen voor waterkeringen. Omdat de bescherming van het gebied tegen hoog water en de veiligheid van boezemwaterkeringen door AGV binnen andere plannen wordt uitgewerkt, wordt dit thema verder buiten beschouwing gelaten.

#### *Grondwater*

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door Naarden, Bussum en AGV-Waternet wordt gestreefd naar een grondwatersituatie waarbij geen sprake is van grondwateroverlast. Naarden streeft daarbij vooral bouwkundige maatregelen na waarbij voldaan moet worden aan de eisen die de Europese grondwaterrichtlijn stelt.

#### *Waterbodem*

Het op diepte houden van sloten, kanalen, vaarten en vijvers is essentieel voor het op peil houden van de afvoer van overtollig water. In sloten, kanalen en vaarten is sprake van stromingsweerstand langs de bodem en de oever. In ondiep water is de stromingsweerstand groter dan in diep water. AGV heeft in de Legger de dimensionering (breedte en diepte) van het oppervlaktewater vastgelegd. AGV en de gemeenten Naarden en Bussum streven het op diepte houden van oppervlaktewateren conform de in de Legger vastgelegde dimensionering na.

#### *Regenwater en afvalwaterketen*

Afkoppelen van regenwater gevolgd door afvoer van regenwater naar oppervlaktewater vereist de aanleg van een apart regenwaterriool. Voldaan moet worden aan eisen welke zijn gesteld in de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen). Bij infiltratie van regenwater in de bodem moet worden voldaan aan de geldende waterkwaliteitseisen. Infiltratie in de bodem mag niet leiden tot overlast door peilstijgingen van grond- en oppervlaktewater.

Ook mag infiltratie van regenwater in bodem of het lozen van regenwater op oppervlaktewater niet leiden tot vervuiling.

#### *Beheer en onderhoud*

Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische beleving van het gebied vanaf het water. Hierbij wordt ook gestreefd naar het waar mogelijk combineren van functies. Wijziging van de bestaande situatie kan kansrijk zijn voor het versterken van de functie of gebruiksvorm van het watersysteem in het algemeen en van specifieke oevers en watergangen in het bijzonder. Combinaties van verschillende gebruiksvormen kunnen daarbij in de praktijk soms kansrijk zijn.

#### *Keur AGV*

Volgens de Keur van het Hoogheemraadschap AGV mag geen toename van verharding plaatsvinden. De toename van verhard gebied betekent namelijk een toename van de belasting van het watersysteem en een geringere berging van water in de bodem. Het aanleggen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak in stedelijk gebied mag dan ook alleen als de aanvrager voorzieningen treft om het hemelwater gecontroleerd af te laten stromen naar het open water of naar de bergingsvoorzieningen. Dit om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast moet de aanvrager *vooraf* het verlies aan berging compenseren, en wel in hetzelfde peilgebied als waar de verharding plaatsvindt. Na realisering van de verharding mag de belasting van het watersysteem in ieder geval niet zwaarder zijn dan voordien. Met andere woorden: de maximaal toegestane peilstijging in het systeem blijft gelijk, ook na de realisering van de verharding.

Het aan te leggen open water moet een oppervlakte hebben van tussen de 10-20% van het te verharden oppervlak. Dat wil zeggen dat de aanvrager voor iedere tien vierkante meter verharding van voorheen onverhard gebied, elders in hetzelfde peilgebied 1 à 2 vierkante meter open water moet creëren. AGV bepaalt het benodigde oppervlak. In de meeste gevallen is een percentage van 10% voldoende. In stedelijke gebieden met een uitzonderlijk hoog percentage bebouwing kan het benodigde percentage open water oplopen tot 20% .

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

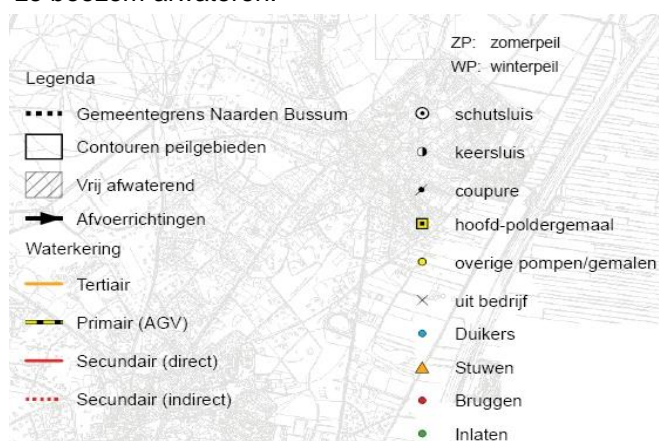
Er vinden als gevolg van dit plan geen extra verhardingen plaats. Tevens zijn al aansluitingen aanwezig op het bestaande rioleringsstelsel. Er is geen noodzaak om extra waterberging dan wel nieuw rioleringsstelsel te realiseren. Eventuele te nemen maatregelen in het kader van duurzaam bouwen zoals het gebruik van duurzame materialen (dit houdt vaak in geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerde houtsoorten) bevinden zich op het niveau van uitvoering en zijn voor het bestemmingsplan niet relevant. Tot slot bevinden de ontwikkellocaties zich niet in een beschermingszone van een primaire waterkering.

Enige uitzondering hierop vormt de sloop en nieuwbouw van Raadhuisstraat 5 ten behoeve van het realiseren van een gebouw voor startersappartementen. De toename in verharding die mogelijk is op basis van dit nieuwe bestemmingsplan bedraagt echter slechts maximaal 100 m<sup>2</sup>, ruim onder de drempelwaarde van AGV (zie boven). Er is geen aanleiding compenserende maatregelen te treffen.

### Watersysteem

De Vesting ligt in de 's Gravelandse Vaartboezem (GV-boezem). Deze boezem kent een zomer- en een winterpeil: het zomerpeil is NAP -0,20 m en het winterpeil is NAP -0,40 m.

Door de Vesting loopt (van 'oost naar west' over de noordelijke vestingwerken) een primaire waterkering. Aan de westkant ligt een secundair (directe) waterkering. Aan de noordkant een tertiaire kering). De polders binnen Naarden en Bussum zijn voor hun water aan- en afvoer afhankelijk van de 's-Gravelandse Vaartboezem en de Vecht. In deze polders wordt gedurende droge perioden water naar binnen gepompt door gemalen. Tijdens perioden met een neerslagoverschot watert dit gebied af op de 's-Gravelandse Vaartboezem. Buiten het plangebied liggen nog vier polders die op deze boezem afwateren.



In de Vesting ligt een gemengd rioolsysteem. Delen van Naarden en Bussum zijn de afgelopen jaren afgekoppeld. In deze gebieden wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd in de bodem of via een specifiek regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het waterplan is aangegeven dat infiltratie van hemelwater in de Vesting zonder meer mogelijk is (dit is op basis van het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil).

#### 4.4.1 Ecologie

##### Algemeen

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in



stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

#### *Ecolint Naarden*

In mei 1998 is besloten om ter verbetering van de natuurlijke waarden van het Naardermeer het Ecolintproject uit te voeren. Voor de uitvoering van dit project is een convenant gesloten tussen een aantal partijen. De gemeente Naarden, Natuurmonumenten, Hoogheemraadschap en de provincie zijn enkele van de partijen die dit convenant hebben ondertekend.

Van het Ecolint bevinden zich een aantal projecten in het plangebied. Deze zijn mogelijk binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen (m.n. de bestemming Groen).

#### *Ecologische oever Galgesloot*

Vanwege de bouw van de dependance Minister Calsschool (3580 m<sup>2</sup> verhard oppervlak) aan de Verlengde Fortlaan dient de gemeente een watercompensatie te realiseren van 358 m<sup>2</sup> (= 10%). Naast deze compensatie dient er ook extra wateroppervlak gerealiseerd te worden voor de bouw van de projecten Apostolische Kerk, aan de Roëllaan, en de Bekkerschool, aan de van Hogendorpstraat. Voor deze drie projecten is al enige tijd geleden een ontheffingaanvraag bij Waternet gedaan voor in totaal 793 m<sup>2</sup>.

De ontheffing is door Waternet verleend en al diverse keren verlengd vanwege de vertraagde bouw van de school. De laatste keer is de ontheffing verlengd met 5 jaar tot februari 2011. De watercompensatie die gepland was bij de Karnemelksesloot nabij de Verlengde Fortlaan is als gevolg van de aanleg van een ecologische oever aan de andere zijde van de Karnemelkse sloot door Natuurmonumenten komen te vervallen. Er is in overleg met Waternet naar een andere locatie gezocht gelegen in hetzelfde boezemgebied. De Galgesloot is hier in meerder opzichten zeer geschikt voor. De Galgesloot vormt onderdeel van het 'Ecolint Naarden'.

Ter hoogte van de Galgesloot wordt een natuurlijke oever aangebracht. Hiervoor wordt de sloot op een glooiende wijze ongeveer 10 meter verbreed. Door deze verbreding wordt plus minus 900 m<sup>2</sup> water toegevoegd. Hiervan kunnen de drie hierboven genoemde projecten gebruikmaken, bij de voor hen vereiste watercompensatie. Er blijft zelfs nog een deel in depot dat door andere projecten kan worden gebruikt in de toekomst.

Bij de bepaling van de verbetering van de natuurwaarden is als een van de uitgangspunten gekozen het historisch landschappelijke oogpunt. Hierdoor wordt aan beide aanduidingen uit het reeds vigerende bestemmingsplan.

#### *Ontwikkellocaties*

Van de bekende ontwikkellocaties (zie paragraaf 2.6) is alleen de herontwikkeling van Raadhuisstraat 1-5 relevant. De andere ontwikkellocaties betreffen immers alleen verandering van gebruik waarbij geen (ver) bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Noch wordt water gedempt of vindt rooien of verwijderen van bomen en vegetatie plaats.

Raadhuisstraat 1-5 wordt omgezet naar horeca en wonen waarbij zowel sloop en nieuwbouw plaatsvindt als inpartijde verbouwingen om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functies.

Voordat deze ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten en beschermde natuurgebieden.

#### *Soortenbescherming*

Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Raadhuisstraat 5 is door de aanwezigheid van kierende dakpannen en daklijsten, ontbrekende dakpannen en open stootvoegen geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Overigens zijn er geen sporen van vleermuizen of vleermuizen aangetroffen, maar dat wil niet zeggen dat er geen vleermuizen aanwezig zijn, op enig moment. Nader onderzoek naar vleermuizen is gebonden aan twee vaste onderzoeksperioden. De onderzoeksperiode naar kraamkolonies is van (15 mei) 1 juni tot 15 juli en de onderzoeksperiode naar de paarverblijfplaatsen is van 15 augustus tot 15 september (30 september). De suboptimale periode staat hierbij tussen haken.

#### *Aanwezigheid huismussen*

Om dezelfde reden is nader onderzoek nodig naar huismussen. Hier komt bij dat tijdens het onderzoek huismussen in de omgeving zijn waargenomen. In het gebouw zelf overigens niet, noch zijn er in het gebouw sporen aangetroffen van zowel huismus. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van de Huismus vindt in het algemeen plaats in de periode 1 april tot en met 15 mei (twee bezoeken) of tijdens vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni. Indien de Huismus in deze periode niet in het plangebied is aangetroffen kan aannemelijk worden gemaakt dat deze soort niet in het plangebied aanwezig is.

#### *Aanwezigheid gierzwaluw*

Bovenstaande geldt tevens voor de gierzwaluw. Het onderzoek om aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen aan te tonen moet op basis van een territoriumkartering vanaf eind april tot en met half juli worden uitgevoerd. De datumgrenzen zijn 15 mei tot en met 15 juli, maar de meest geschikte periode is 1 juni-15 juli. Daarvoor zijn niet alle broedvogels aanwezig, daarna vliegen de jongen al uit.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd<sup>10</sup>. Tijdens het onderzoek zijn vier vleermuissoorten waargenomen, namelijk gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), ruige dwergvleermuis (Pipistrellus nathusii), rosse vleermuis (Nyctalus noctula) en gewone grootoorvleermuis (Plecotus auritus). De gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis zijn beide eenmaal foeragerend waargenomen nabij het plangebied (respectievelijk 9 juli en 12 september 2013). De rosse vleermuis (2 - 4 exemplaren) is regelmatig overvliegend waargeno-

---

<sup>10</sup> Nader onderzoek flora en fauna Raadhuisstraat te Naarden, ECOquickscan, 2013.

men. Gewone dwergvleermuizen zijn regelmatig waargenomen in het plangebied. Afhankelijk van het seizoen maken 3 - 5 gewone dwergvleermuizen gelijktijdig gebruik van het plangebied en de omgeving. De belangrijkste foerageerelementen in/tegen het plangebied betreffen de bomen op de hoek Raadhuisstraat - Wuijvert.

In het plangebied zijn geen zomer- en kraamverblijfplaatsen waargenomen. Echter op 9 juli 2013 is op enige afstand van het plangebied wel een zomer/kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld (niet op afbeelding weergegeven). De verblijfplaats bevindt zich in een woning op de hoek van de Regenboogstraat - Jan Massenstraat ten noordoosten van het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes waargenomen.

Binnen het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel drie een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze vleermuizen roepen voornamelijk in de nabijheid van het paarverblijf en maken af en toe baltsvluchten richting het plangebied.

Winterverblijfplaatsen van soorten die in gebouwen overwinteren, zoals de gewone dwergvleermuis, zijn niet tot nauwelijks te onderzoeken. Aangezien binnen het plangebied geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen is het voorkomen van winterverblijfplaatsen niet waarschijnlijk. Het voorkomen van migratieroutes binnen het plangebied is niet waarschijnlijk. De gewone dwergvleermuis gebruikt dergelijke routes waarschijnlijk niet. Van vleermuissoorten die afhankelijk zijn van winterverblijven in de vorm van ijskelders, grotten en fortent is het gebruik van speciale migratieroutes wel bekend.

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van de huismus waargenomen.

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw waargenomen. In een woning tegen het plangebied zijn wel nestlocaties van de gierzwaluw waargenomen. Onder het dak van deze woning bevinden zich 2 - 3 broedpaartjes.

#### *Conclusie*

Op basis van het nader onderzoek aan de Raadhuisstraat te Naarden kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen functie heeft voor vleermuizen en jaarrond beschermde vogels. Wel broeden onder de daken en in de schoorsteen kauwtjes en spreuwen. Gedurende het broedseizoen zijn ook nesten van deze soorten beschermd.

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Eemmeer & Gooimeer Zuidoever". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 780 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bebouwing, groene gebieden, wegen en Rijksweg A1) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde structuur welke onderdeel is van de EHS bevindt zich op circa 780 meter van het plangebied aan de overzijde van de Rijksweg A1. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Indirecte effecten zijn ook niet te verwachten gezien de afstand en de reeds tussenliggende verstorende elementen (wegen en woningen). Negatieve effecten op de EHS zijn niet te verwachten.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is gelet hierop haalbaar v.w.b. flora en fauna.

## **4.5 Archeologie**

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 2009. De kaart staat in bijlage 5. In 2011 heeft de gemeente archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsadvieskaart is aangegeven dat voor de gehele vesting een hoge verwachting geldt voor wat betreft de kans op archeologische vondsten. Dit nieuwe beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan door een dubbelbestemming Waarde- Archeologische verwachting - hoge trefkans. Geregeld is dat op deze gronden werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0.4 m beneden maaiveld, archeologisch onderzoek nodig is. Voor het AMK terrein is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Hier zijn grondroerende werkzaamheden toegestaan. Van de in plan vervatte verboden kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische relictten aanwezig zijn, of indien aanwezig, in situ kunnen worden behouden dan wel elders opgeslagen.

### *Ontwikkellocaties*

Van de bekende ontwikkellocaties (zie paragraaf 2.6) is alleen de herontwikkeling van Raadhuisstraat 1-5 relevant. De andere ontwikkellocaties betreffen immers alleen verandering van gebruik waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Raadhuisstraat 1-5 wordt omgezet naar horeca en wonen waarbij zowel sloop en nieuwbouw plaatsvindt als in pandige verbouwingen om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functies.

Er is daarom voor Raadhuisstraat 1-5 archeologisch onderzoek verricht<sup>11</sup>. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het onderzoek bestaat uit een bureau-onderzoek en een Programma van Eisen voor een nog te voeren proefsleuvenonderzoek. Het pand is immers nog niet gesloopt zodat de bodem nog niet onderzocht kan worden; dit zal pas gebeuren nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen in het plangebied archeologische resten voorkomen vanaf ca 1350. In die periode werd Naarden planmatig aangelegd en maakte de onderzoekslocatie deel uit van de historische kern van een versterkt stadje

---

<sup>11</sup> Programma van Eisen Raadhuisstraat 1-5 te Naarden, ADC Archeoprojecten, 2013 en Bureau-onderzoek Raadhuisstraat 1,3 en 5 te Naarden, ADC Archeoprojecten, 2013.

en latere vesting Naarden. Uit verschillende waarnemingen in de vesting is gebleken dat er ter plaatse waarschijnlijk sprake is van een 1m dik ophogingspakket bestaande uit stadsafval en dergelijke. Door de eeuwen heen was het plangebied onderdeel van een bouwblok en was gedeeltelijk of deels ingericht als achtererf maar er stond ook bebouwing langs de Raadhuisstraat en Wuijvert. De kans is groot dat zich in de ondergrond bebouwingsresten, water- en beerputten, afvalkuilen, greppeltjes en dergelijke en andere aan bewoning gerelateerde resten bevinden. De top van het ophogingspakket en de eventueel daarbinnen gesitueerde nederzettingselementen bevinden zich naar verwachting direct onder de huidige bouwvoor.

Onder regie van het Programma van Eisen (zie bijlage) zal te zijner tijd een proefsleuvenonderzoek worden verricht. In de omgevingsvergunning wordt dit als voorwaarde opgenomen.

#### *Conclusie*

Met archeologie is gelet op voorgaande paragraaf voldoende rekening gehouden.

## **4.6 Cultuurhistorie**

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de status van Naarden als beschermd stadsgezicht vertaald is in een op beheer gericht regime. Daarmee houdt het bestemmingsplan voldoende rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De ontwikkellocaties betreffen een verandering in gebruik. Hier worden geen cultuurhistorische waarden door aangetast; door de nieuwe vormen van nieuw gebruik toe te staan, kunnen de panden juist een nieuwe zinnige functie krijgen waardoor instandhouding van de betreffende panden eenvoudiger wordt. Het achterste deel van Raadhuisstraat 1-5 wordt gesloopt. Dit deel van het gebouw beschikt niet over monumentale status of over cultuurhistorische waarden. Nieuwbouw dient plaats te vinden met inachtneming van de karakteristiek van de omgeving. Dat houdt dat er aandacht moet zijn voor de wezenlijke kenmerken van de aanwezige gebouwen in de vestingstad, hetgeen zich uit in zorgvuldige, maar sobere vormgeving van de gevel, het afdekken met een kap en het aansluiten op parcellering, beukmaat en goot- en bouwhoogtes die gemiddeld zijn in Naarden Vesting.

In dit bestemmingsplan uit zich dat doordat bouwvlak, goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd. Via de welstandsnota kan nadere invulling worden gegeven aan materiaalgebruik, kleur en detaillering van de nieuwbouw.

#### *Conclusie*

Het plan is daarom haalbaar wat betreft cultuurhistorie.

## 4.7 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Jurisprudentie leert dat bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden, rekening gehouden moet worden met de toename van de parkeerbehoefte. Uit jurisprudentie blijkt tevens, dat een bestaand tekort niet hoeft te worden meegenomen bij de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (200606965/1, 200901469/1/H1).

### *Bepaling van de parkeerbehoefte*

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is in eerste instantie gekeken naar de kencijfers van de CROW 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (2012), uitgaande van een centrum milieu sterk stedelijk, maximale norm. De bestaande behoefte is als volgt bepaald:

- Raadhuisstraat 1-5 (Gemeentekantoor (zonder baliefunctie):  
700 m<sup>2</sup> bvo → Norm: 1,4 P/100 m<sup>2</sup> bvo → behoefte: 10 P
  - Wijnproeverij Marktstraat 41:  
70 m<sup>2</sup> → Norm: 10 P/100 m<sup>2</sup> bvo → behoefte: 7 P
  - Bedrijf Sint Vitusstraat:  
70 m<sup>2</sup> → Norm: 1,5 P/100 m<sup>2</sup> bvo → behoefte: 1,05 P
- Totaal: 18,05 P.

Het evenemententerrein rondom de Grote Kerk is niet meegenomen omdat de vergroting van de aanduiding geen feitelijke of planologische verandering met zich meebrengt ten aanzien van het aantal en aard evenementen dat hier mogelijk is.

Het totaal is in feite in zijn geheel als bestaand tekort op te vatten. Op geen van voornoemde locaties vindt namelijk parkeren plaats op of onder eigen terrein. In het plangebied is daar ook geen ruimte voor. Parkeren vindt plaats op de openbare weg en op enkele parkeerhavens, gelegen zowel binnen als buiten de vestingstad. De aard en inrichting van het gebied hebben tot deze situatie geleid. Over het algemeen is er op doordeweekse dagen geen parkeerprobleem. Er zijn zones voor vergunninghouders en op de meeste openbare parkeerplaatsen gelden blauwe zones (maximaal 1 uur parkeren). Naarden Vesting heeft buiten openingstijden van de detailhandel een beperkte aantrekkingsfactor. Slechts een paar restaurants zijn dan open. Er is dus sprake van dubbelgebruik.

De nieuwe behoefte is als volgt bepaald:

- Woningen Raadhuisstraat 1-5, 2 starterswoningen: 2\*1,6 -> 3,2 P
- Uitbreiding openingstijden wijnproeverij: -
- Woning Sint Vitusstraat, duur: 1,7 P
- Hotel Raadhuisstraat 1-5: 3,7/10k ->5,55 P

Totaal: 10,45 P.

De nieuwe behoefte is gelet hierop minder dan ten opzichte van het bestaand tekort. De bestaande situatie verslechtert dus niet.

Hierbij wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte van het gemeentekantoor op Raadhuisstraat 1-5 zich (deels) zal verplaatsen naar het stadhuis (Raadhuisstraat 2). De huidige behoefte van Raadhuisstraat 2 wordt geraamd op 156 P (kantoor met baliefunctie: norm 4,9 per 100 m<sup>2</sup> bvo). Dat worden er in de nieuwe situatie maximaal 166 parkeerplaatsen. Er mag echter van worden uitgegaan dat als gevolg het nieuwe werken 20-30% reductie werkplekken plaatsvindt. Dit leidt niet tot 20-30% daling van de parkeerbehoefte omdat niet iedereen met de auto naar het werk komt. Uitgegaan wordt van 15% daling van de parkeerbehoefte, oftewel circa 25 plaatsen. Uitgaande van deze aannames, wordt de situatie v.w.b. parkeren dus nog gunstiger.

Het parkeeraspect staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

#### *Bepaling verkeersgeneratie*

In paragraaf 4.3.3 is reeds de verkeersgeneratie bepaald. Dit is een zeer ruime inschatting, waarbij het verdwijnen van het gemeentekantoor (deze verplaatst immers grotendeels naar een andere locatie in het plangebied) niet is verdisconteerd. De beperkte toename van ca. 100 verkeersbewegingen per dag heeft geen significante invloed op de bestaande infrastructuur.

## **4.8 Handhaving**

Het bestemmingsplan Vesting geeft goede en heldere normen ten aanzien van de wijze waarop en de mate waarin het perceel dient te worden ingericht. De juiste en adequate naleving van het bestemmingsplan zal als volgt door de gemeente Naarden worden uitgevoerd.

De activiteiten in het betreffende plangebied zullen aan de hand van de planregels van het bestemmingsplan Vesting alsmede de verbeelding worden getoetst. De feitelijke werkzaamheden zullen hiermee in overeenstemming dienen te zijn. Een en ander betekent dat eenieder zich overeenkomstig het plan dient te gedragen. Waar nodig dienen vergunningen te worden aangevraagd. Vervolgens dienen de bij vergunning gegeven voorschriften te worden nageleefd en dient eenieder zich te houden aan de gegeven gebruiksvoorschriften.

Gedragingen die niet in overeenstemming zijn met de bepalingen zoals deze zijn gegeven in het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden aangepakt.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden en opstallen worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
2. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
3. het bebouwen van de gronden;
4. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Wabo, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden aangevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.



2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

## 5.2 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en een regeling inzake de aanvullende werking van de bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-

weegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### ***Systematiek van dit bestemmingsplan***

Het plangebied Naarden Vesting is een zeer bijzondere locatie. Een dergelijke bijzondere locatie vraagt ook om een zeer specifieke wijze van bestemmen. De manier waarop het bestemmingsplan is opgezet, stoelt in feite op een aantal uitgangspunten:

1. Bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
2. Vastleggen van bestaande functies en bouwwerken;
3. De waarde van de Vesting als toeristische trekpleister behouden.

Hierna zal worden ingegaan op de manier waarop deze uitgangspunten vorm hebben gekregen binnen het bestemmingsplan. Hiertoe zal eerst worden ingegaan op de algemene systematiek van het bestemmingsplan. Hierna zullen de afzonderlijke bestemmingen en andere artikelen worden besproken.

### ***Algemene systematiek***

#### *Gebruik*

De meeste bepalingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de historische kern van de Vesting. Binnen deze kern speelt de 'halter' een centrale rol. Dit gebied kan worden beschouwd als het centrum van de Vesting.

#### *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven en praktijkruimte*

Binnen de bestemmingen met een woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Tevens mogen bouwwerken op deze gronden worden gebruikt ten behoeve van een praktijkruimte. In de desbetreffende bestemmingen zijn onder de specifieke gebruiksregels voorwaarden opgenomen waar deze bijzondere functies aan moeten voldoen. Deze regels komen voor in de bestemmingen: Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Water en Wonen.

#### *Bouwregels*

In het bestemmingsplan Vesting is in de algemene bouwregels opgenomen dat de bestaande maatvoering van gebouwen positief wordt bestemd. Juist ter bescherming van de bestaande waarden is het belangrijk om de bestaande situatie vast te leggen. Dit neemt echter niet weg dat het ook binnen een beschermd stadsgezicht nodig is om bepaalde bouwontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij geldt wel dat de bouw moet voldoen aan specifieke eisen. Deze eisen zijn in het bestemmingsplan vertaald door middel van een aantal standaardregels die gelden binnen de kern van de Vesting. Deze regels bestaan uit standaard bouwregels en standaard afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels. Deze regels komen voor binnen de bestemmingen die voorkomen binnen de kern van de Vesting: Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk en Wonen.

#### *Standaard bouwregels Vesting*

De standaard bouwregels van de Vesting bevatten een regeling voor hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat de maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De voorgevel wordt in de voorgevelbouwgrens geplaatst. Voor zover zijgevels zijn gericht op de weg, worden deze ook in de bouwgrenzen gerealiseerd. De dakhelling bedraagt minimaal 45°. De nokrichting van hoofdgebouwen wordt loodrecht op de voorgevel geplaatst, behalve voor gebouwen met een breedte groter dan 8 m. Tot slot dient de goothoogte met minimaal 0,25 m te verschillen met aangrenzende hoofdgebouwen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen aan de achterzijde geldt dat deze een maximale bouwhoogte van 3 meter dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw hebben. Er dient op het erf (zie omschrijving artikel 1. begrippen) achter het hoofdgebouw minimaal een deel onbebouwd te blijven. De oppervlakte hiervan bedraagt minimaal 5 keer de gemiddelde bouwperceelsbreedte (i.e. bij een bouwperceelsbreedte van 5 meter geldt een minimale onbebouwde oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>).

#### *Standaard afwijking Vesting*

Van de standaard bouwregels van de panden binnen de kern van de Vesting kan bij afwijking worden afgeweken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, de stedenbouwkundige hoofdstructuur en geen onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt. Afwijking kan worden verleend ten behoeve van het toestaan van trapgevels en andere bijzondere gevelvormen. Daarnaast is afwijking mogelijk ten behoeve van een lagere dakhelling en een afwijkende nokrichting. Burgemeester en wethouders geven pas toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid nadat zij advies hebben ingewonnen van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie.

#### *Wijzigingsbevoegdheden*

Binnen de kern van de Vesting gelden een tweetal wijzigingsbevoegdheden. Voor de percelen binnen de halter geldt een standaard wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming Detailhandel. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft te maken met het behoud van de dynamische rol van de halter als toeristische trekpleister. Deze bevoegdheid kan uitsluitend worden uitgeoefend voor zover de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Voor de percelen buiten de halter geldt een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Daar waar de halter geldt als duidelijk centrumgebied, geldt voor de gronden buiten de halter dat deze overwegend dient als woongebied voor de bewoners van de Vesting. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden verbonden dat de bouwregels zoals opgenomen in de bestemming Wonen (die gelden voor de kern van de Vesting) van toepassing zijn en dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

### *Bescherming plangebied*

Een van de belangrijkste elementen van het bestemmingsplan Vesting is de wijze waarop de cultuurhistorische waarden van het gebied worden beschermd. De bescherming van de gronden van het plangebied vindt plaats via twee wegen. Ten eerste wordt het gebied beschermd binnen de bestemmingsystematiek zelf. Ten tweede vindt bescherming plaats door middel van het gebruik van dubbelbestemmingen. Zoals hiervoor is besproken vindt bescherming binnen de bestemmingen plaats door middel van gedetailleerde bouwregels voor gebouwen binnen de kern van de Vesting. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden van het plangebied beschermd door de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie en Waarde - Cultuurhistorie en ecologie. Op grond van deze artikelen zijn sloop- en aanlegwerkzaamheden vergunningplichtig en kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot situering en detaillering van bouwwerken en voorzieningen.

### **De bestemmingen en andere belangrijke artikelen**

Hierna volgt een overzicht van de bestemmingen en dubbelbestemmingen. De bestemmingen zullen steeds kort worden toegelicht.

#### ***Agrarisch - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Agrarisch - Beschermd stadsgezicht heeft betrekking op het grootste gedeelte van de gronden gelegen buiten de Vesting en de vestingwerken. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor een sierteeltbedrijf. Daarnaast is een aanduiding opgenomen ten behoeve van incidenteel parkeren in verband met binnen de Vesting voorkomende evenementen.

Voor gebouwen ten behoeve van het sierteeltbedrijf geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd en dat de maatvoering op de verbeelding is opgenomen.

#### ***Bedrijf - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Bedrijf - Beschermd stadsgezicht heeft zowel betrekking op ambachtelijke bedrijven binnen de kern van de Vesting als op andere bedrijven. Alle bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Voor het ambachtelijke bedrijf (smederij) gelden de reguliere bouwregels binnen de vestingkern. Voor de andere bedrijven geldt uitsluitend dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat de maatvoering op de verbeelding is opgenomen. Verkoop van motorbrandstoffen met lpg is specifiek uitgesloten binnen deze bestemming.

Voor de smederij (buiten de halter) geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen - Beschermd stadsgezicht.

### ***Detailhandel - Beschermd stadsgezicht***

Voor de bestemming Detailhandel - Beschermd stadsgezicht geldt dat er sprake is van een aantal verschillende varianten waarvoor verschillende bouw- en gebruiksregels gelden:

- In de meest voorkomende variant geldt dat detailhandel is toegestaan op de begane grond en in het souterrain en dat op de verdiepingen mag worden gewoond;
- Voor de tweede variant geldt dat detailhandel is toegestaan op zowel de begane grond als op de verdiepingen, terwijl ook wonen is toegestaan op de verdiepingen. Deze variant is aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding 'detailhandel';
- In de derde variant is sprake van bestemmingsvlakken waar uitsluitend detailhandel is toegestaan. Deze zijn aangeduid met 'wonen uitgesloten'. Deze variant heeft betrekking op locaties buiten de kern van de Vesting (het Arsenaal).

Voor de bouwregels geldt dat de eerste twee varianten binnen de vestingkern voorkomen en vallen onder de standaard bouwregels van de Vesting. Voor de panden die zijn aangeduid met 'wonen uitgesloten' gelden andere bouwregels. De regels met betrekking tot de hoogte van bouwlagen, de nokrichting en de verschillen in goothoogte met aansluitende gebouwen zijn hier niet van toepassing. Het betreft hier echter het Arsenaal en dat is een rijksmonument en om deze reden in voldoende mate beschermd.

Binnen deze bestemming gelden verder de standaard ontheffingsregels. Ook de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen is opgenomen voor de percelen buiten de halter.

### ***Dienstverlening - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Dienstverlening- Beschermd stadsgezicht komt voor in twee varianten:

- In de eerste variant geldt dat dienstverlening is toegestaan op de begane grond en in het souterrain en dat op de verdiepingen mag worden gewoond;
- Voor de tweede variant geldt dat dienstverlening is toegestaan op zowel de begane grond als op de verdiepingen, terwijl ook wonen is toegestaan op de verdiepingen. Deze variant is aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding 'dienstverlening'.

Voor de bouwregels gelden de standaard bouwregels van de Vesting.

Binnen deze bestemming gelden verder de standaard ontheffingsregels. Voor de percelen binnen de halter geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Detailhandel. Daarbuiten geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen.

### ***Groen - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Groen- Beschermd stadsgezicht heeft betrekking op groenvoorzieningen in het algemeen alsmede op de (deels ondergrondse) vestingwerken. Aanduidingen zijn opgenomen voor de binnen de vestigingwerken voorkomende functies. Daarnaast zijn de kinderboerderij, vogelasiel, hertenkamp en een gedenkteken specifiek aangeduid op de verbeelding. Parkeren is uitsluitend incidenteel toegestaan ten behoeve van evenementen. Hiervoor is eveneens een aanduiding opgenomen.

Voor het bouwen geldt dat de vestingwerken positief zijn bestemd op grond van de algemene bouwregels (zie verder deze paragraaf). Overige gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd waarbij de maatvoering op de verbeelding is opgenomen. Als uitzondering hierop gelden de gebouwen ter plaatse van de aanduiding hertenkamp, waar kleine gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan ten behoeve van opslag en onderhoud. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair en lichtmasten bedraagt maximaal 5 m. Ter plaatse van scouting het Dek is detailhandel in seizoensgebonden kerstbomen toegestaan (andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan).

#### ***Horeca - Beschermd stadsgezicht***

Voor de bestemming Horeca- Beschermd stadsgezicht geldt dat de maximale ter plaatse toegestane horecacategorie als aanduiding is opgenomen op de verbeelding. De categorieën worden uitgelegd in de Staat van horeca-activiteiten die als bijlage is opgenomen bij het plan. Ook deze bestemming komt voor in twee varianten:

- In de eerste variant geldt dat horeca is toegestaan op de begane grond en in het souterrain en dat op de verdiepingen mag worden gewoond;
- In de tweede variant is sprake van bestemmingsvlakken waar uitsluitend horeca is toegestaan. Deze zijn aangeduid met ‘wonen uitgesloten’. Deze variant heeft betrekking op locaties buiten de kern van de Vesting (het arsenaal).

Voor de bouwregels geldt dat de eerste variant binnen de vestingkern voorkomen en vallen onder de standaard bouwregels van de Vesting. Voor de panden die zijn aangeduid met ‘wonen uitgesloten’ gelden andere bouwregels. De regels met betrekking tot de hoogte van bouwlagen, de nokrichting en de verschillen in goothoogte met aansluitende gebouwen zijn hier niet van toepassing. Het betreft hier echter de Turfloods en dat is een rijksmonument en is om deze reden op andere wijze voldoende beschermd.

Binnen deze bestemming gelden verder de standaard ontheffingsregels. Voor de percelen binnen de halter geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Detailhandel. Daarbuiten, met uitzondering van de percelen die zijn aangeduid met ‘wonen uitgesloten’ geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen.

#### ***Kantoor - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Kantoor - Beschermd stadsgezicht komt voor in twee varianten:

- In de eerste, meest voorkomende variant geldt dat de kantoorfunctie is toegestaan op de begane grond, het souterrain en op de verdiepingen. Tevens mag op de verdiepingen worden gewoond;
- In de tweede variant geldt dat de kantoorfunctie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in het souterrain en dat op de verdiepingen mag worden gewoond. Voor deze variant is de aanduiding ‘wonen’ opgenomen.

Voor de bouwregels gelden de standaard bouwregels van de Vesting.

Binnen deze bestemming gelden verder de standaard ontheffingsregels. Voor de percelen binnen de halter geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Detailhandel - Beschermd stadsgezicht. Daarbuiten geldt de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen.

### ***Maatschappelijk - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Maatschappelijk- Beschermd stadsgezicht is bedoeld voor maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming gelden twee varianten:

- In de eerste variant zijn uitsluitend maatschappelijke doeleinden toegestaan;
- In de tweede variant is wonen toegestaan op de verdieping. Percelen waarvoor dit geldt zijn gemarkeerd met de aanduiding 'wonen'. Daarnaast is de kerk voorzien van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' teneinde de daar voorkomende evenementen en andere cultuur en ontspanningsfuncties toe te staan.

Voor de gronden die horen bij de eerste variant geldt dat gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat de maatvoering is opgenomen op de verbeelding. Voor de overige gronden gelden de standaard bouwregels van de Vesting. Hiervoor gelden ook de standaard ontheffingsregels. Ook de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen- Beschermd stadsgezicht is voor deze percelen opgenomen.

### ***Sport - Beschermd stadsgezicht***

De gronden met bestemming Sport - Beschermd stadsgezicht zijn specifiek bestemd voor een roeivereniging. Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd en de bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding opgenomen.

### ***Tuin - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Tuin – Beschermd stadsgezicht heeft betrekking op tuinen behorende bij woningen en woonschepen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met uitzondering van tuinen bij woonschepen. Op die gronden, waar de aanduiding bijgebouwen is opgenomen, mogen bijgebouwen worden gebouwd overeenkomstig de voorwaarden in de bouwregels. Op één locatie zijn ondergrondse containers toegestaan; deze locatie is aangeduid.

### ***Verkeer - Beschermd stadsgezicht***

De gronden van de bestemming Verkeer - Beschermd stadsgezicht zijn bestemd voor wegen en paden en bijbehorende voorzieningen alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Autoboxen, bruggen en terrassen behorende bij horecabedrijven zijn toegestaan bij aanduiding. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van autoboxen en andere kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen zoalsabri's en telefooncellen. De maatvoering van deze gebouwen is opgenomen in de regels.

### ***Water - Beschermd stadsgezicht***

De bestemming Water - Beschermd stadsgezicht heeft betrekking op sloten en andere watergangen alsmede voor verkeersvoorzieningen in de vorm van bruggen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding woonschepen toegestaan. Het maximum aantal woonschepen is op de verbeelding opgenomen. De maatvoering van de woonschepen is vervat in de regels. De aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – museumhaven' is opgenomen ten behoeve van het aanmeren van museale schepen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen voor het verbieden van bewoning van schepen anders dan woonschepen.

### ***Wonen - Beschermd stadsgezicht***

Binnen de bestemming Wonen - Beschermd stadsgezicht zijn toegestaan: woningen, woonwagenstandplaatsen, opslag en autoboxen met bijbehorende bouwwerken en erven. Voor de woonwagenstandplaatsen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Het maximum aantal woonwagens is opgenomen op de verbeelding. De maatvoering van de woonwagens is opgenomen in de regels. Tevens is in de regels een regeling opgenomen voor bijgebouwen bij woonwagens. Geregeld is dat per bouwvlak voorzien van de aanduiding woonwagenstandplaats uitsluitend een woonwagen aanwezig mag zijn. Binnen een dergelijk bouwvlak mag dus geen reguliere woning opgericht worden.

Voor gebouwen ten behoeve van opslag en autoboxen binnen de bestemming Wonen - Beschermd stadsgezicht zijn specifieke aanduidingen opgenomen. De maatvoering van deze gebouwen is gemaximeerd in de regels.

De woningen zijn verdeeld in twee categorieën:

- Ten eerste zijn woningen opgenomen die buiten de kern van de Vesting zijn gelegen. Deze (vrijstaande) woningen zijn aangeduid op de verbeelding. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bij ontheffing is het mogelijk om één bijgebouw te bouwen bij een van deze woningen;
- De tweede categorie van woningen betreft woningen binnen de vestingkern. Voor deze woningen gelden in beginsel de standaard bouwregels in de Vesting zoals hiervoor besproken in paragraaf 0 met dien verstande dat voor de regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen een aanvullende beperking met betrekking tot de diepte respectievelijk oppervlakte van deze gebouwen is opgenomen.

### ***Waarde - Archeologie***

Het bekende AMK terrein, te weten de Grote Kerk en het kerkplein, heeft de bestemming Waarde - Archeologie. Hier zijn geen grondroerende werkzaamheden toegestaan.

### ***Waarde - Archeologische verwachting hoge trefkans***

Met deze bestemming wordt beoogd eventuele archeologische relicten die nu in de bodem aanwezig te beschermen. Bij werkzaamheden (bouwen alsook werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde en werken) met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> die dieper zijn dan 0.4 m beneden maaiveld, is verplicht archeologisch onderzoek vereist. Dit begint met archeologisch bureau-onderzoek en meestal verkennend booronderzoek. Eventueel is daarna nader onderzoek nodig. Uitgangspunt is vondsten in situ te bewaren.

### ***Waarde - Cultuurhistorie***

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ligt volledig over de historische kern van de Vesting. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden. In verband met deze bescherming is een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunningstelsel opgenomen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de kern van de Vesting zijn burgemeester en wethouders bevoegd om binnen de Vesting nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken, parkeervoorzieningen en groenvoor-



zeningen. Daarnaast kunnen nadere eisen betrekking hebben op de verhouding tussen pandhoogte en pandbreedte, detaillering van voorgevels en de hoogte van de beganegrondvloer. Burgemeester en wethouders gaan niet over tot het stellen van nadere eisen voor zover dit leidt tot onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het aanlegvergunningenstelsel voorziet onder meer in de noodzaak tot het aanvragen van een vergunning voor het aanbrengen van verhardingen en beplanting en voor het wijzigen van het profiel van wegen en watergangen. Het sloopvergunningenstelsel regelt dat bouwwerken niet mogen worden afgebroken zonder vergunning.

Zowel voor de aanlegvergunning als voor de sloopvergunning geldt dat het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied het toetsingskader vormt voor de vergunningenprocedure. In dit kader winnen burgemeester en wethouders, alvorens zij kunnen beslissen omtrent een aanleg- of sloopvergunning, advies in van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie en ecologie***

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie en ecologie heeft betrekking op de gronden rondom de kern van de Vesting. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied. In verband met deze bescherming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Het "aanlegvergunningenstelsel" voorziet onder meer in de noodzaak tot het aanvragen van een vergunning voor het aanbrengen van verhardingen en beplanting en voor het wijzigen van het profiel van watergangen.

Voor de aanlegvergunning geldt dat het behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied het toetsingskader vormt voor de vergunningenprocedure. In dit kader winnen burgemeester en wethouders, alvorens zij kunnen beslissen omtrent een aanlegvergunning, advies in van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie en van een onafhankelijke landschaps- en ecologische deskundige.

#### ***Waarde - Monumentale boom***

De dubbelbestemming Waarde - Monumentale boom dient ter bescherming van de beeldbepalende waarden van de desbetreffende boom. Hiertoe is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen op grond waarvan het verboden is om de boom te vellen of te rooien of andere werkzaamheden te verrichten die zouden kunnen leiden tot beschadiging van de desbetreffende boom.

#### ***Waterstaat - Waterkering***

De gronden met dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering zijn bestemd voor de aanleg, verbetering en onderhoud van de waterkering. Op deze gronden mag niet worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende bestemmingen doch uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit bouwverbod mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

### ***Algemene regels***

Hierna volgt een korte toelichting op de algemene regels.

#### ***Anti-dubbelregel***

Deze regel is verplicht opgenomen op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### ***Algemene bouwregels***

Zoals hiervoor besproken is in dit artikel de bestaande bebouwing positief bestemd mits de bebouwing op grond van een geldige bouwvergunning tot stand is gekomen. Daarnaast is in dit artikel een verbod opgenomen voor het bouwen van GSM/UMTS masten voor zover deze niet volledig aan het zicht zijn onttrokken. Een dergelijk bouwwerk doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Dit verbod geldt voor het gehele plangebied.

#### ***Algemene gebruiksregels***

In de algemene gebruiksregels zijn enkele algemene verbodsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag, het plaatsen van onderkomens en het realiseren van zwembaden. Onderkomens zijn wel toegestaan voor zover het woonwagens en woonschepen, daar waar die op de verbeelding zijn aangeduid, betreft.

Daarnaast mogen bouwwerken niet worden gebruikt voor detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel voor zover dit als zodanig is bestemd in het plan.

#### ***Algemene aanduidingsregels***

##### *Barim-zone*

Met deze zone wordt beoogd de veiligheid met betrekking tot twee aanwezige gasdrukmeter- en regelstations te waarborgen.

##### *Geluidzone industrie*

De geluidzone van het nabij gelegen industrieterrein loopt deels over het plangebied. Conform het gestelde hieromtrent in de wet geluidhinder, is de geluidzone in het bestemmingsplan opgenomen. geregeld is dat de geluidbelasting buiten de zone, op enige woning, niet meer mag bedragen dan 50 dB (A).

##### *vrijwaringszone - straalpad*

In dit artikel is de regeling opgenomen ten behoeve van het in het plangebied voorkomende straalpad. Op grond van dit artikel is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen hoger dan 20 m ten opzichte van NAP.

##### *wetgevingzone - wijzigingsgebied 1*

Door middel van deze aanduiding wordt er geregeld of de in de regels beschreven wijzigingsbevoegdheid uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding, of dat de beschreven wijzigingsbevoegdheid juist niet geldt ter plaatse van de aanduiding.

*wetgevingzone - wijzigingsgebied 2*

In dit artikel zijn de gebieden aangegeven waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid ondergrondse parkeergarages met een diepte van maximaal 4 m kunnen worden gerealiseerd.

***Overige algemene regels***

Naast deze algemene regels bevat het plan een aantal andere algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **6 De procedure**

### **6.1 Inspraak**

Het plan is een inspraakprocedure onderhevig worden gemaakt. De gemeente heeft de reacties in een bijlage 18 samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het plan te wijzigen en zo ja welke wijziging het betreft.

### **6.2 Overleg**

Tegelijk met de inspraak heeft de gemeente de overlegpartners benaderd voor advies in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro overleg. De gemeente heeft ook de overlegreacties in bijlage 18 samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het plan te wijzigen en zo ja welke wijziging het betreft.

### **6.3 Zienswijzen**

De inspraak- en overlegfase is de onderzoeksfase voor het bestemmingsplan. Het is dus goed mogelijk dat op basis van inspraak of overleg er aanpassingen in het bestemmingsplan worden aangebracht. Na deze onderzoeksfase is het plan conform het gestelde in artikel 3.8. Wro jo. afd. 3.4. Awb gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kon zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend, welke in een separate bijlage 20 zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.