



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b

Gemeente Gooise Meren

Datum: 28 oktober 2020

Projectnummer: 160148

ID: NL.IMRO.1942.BPNAAlbertGrootlaan-va02

INHOUD TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Voorheen geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Geschiedenis	5
2.2	Omgeving plangebied	6
2.3	Bestaande situatie	7
2.4	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Milieu	17
4.3	Omgevingsaspecten	29
5	Wijze van bestemmen	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Methodiek	39
5.3	Bestemmingen	40
6	Economische uitvoerbaarheid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Beoordeling plan	42
6.3	Conclusie	42
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1	Overleg	43
7.2	Inspraak	45
7.3	Terinzagelegging ontwerp	46
7.4	Vaststelling bestemmingsplan	46

Bijlagen

- 1. Actualiserend verkennend bodemonderzoek**
- 2. Verkennend asbest en nader bodemonderzoek**
- 3. Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- 4. Quick scan flora en fauna**
- 5. Quick scan externe veiligheid**
- 6. Verslag informatieavond 20 april 2017**
- 7. Verslag informatieavond 15 mei 2018**
- 8. Nota van zienswijzen**
- 9. Vaststellingsbesluit 3 juli 2019**
- 10. Tussenuitspraak AbRS 2 september 2020**

1 Inleiding

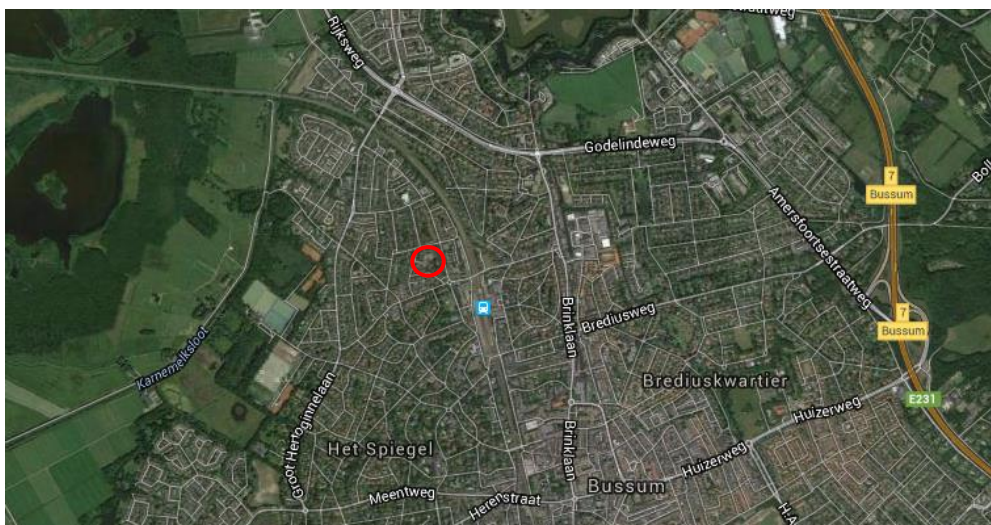
1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Albert Grootlaan 18a-18b in Naarden bevond zich een tuinderij van de gebr. Spaans. De gebr. Spaans exploiteren echter hun tuincentrum momenteel aan de Meentweg 20 te Bussum, een locatie die veel geschikter is en meer mogelijkheden heeft als tuincentrum. De locatie aan de Albert Grootlaan 18a-18b ligt ingeklemd tussen woningbouw en wordt al enige tijd niet meer gebruikt. Het terrein maakt daardoor een verrommelde indruk en dreigt verder te verloederen, hetgeen voor de beleving en ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet goed is. Een bedrijfsfunctie, zoals een tuincentrum, is door de ingeklemde ligging tussen woningen op deze locatie niet realistisch en ook niet gewenst, gezien de potentiële overlast van een tuincentrum op woningen. Derhalve is gezocht naar een passende vervolgfunctie van de locatie. Hiertoe is het plan ontstaan om alle aanwezige opstallen ter plaatse te slopen, het terrein op te knappen en in te richten als tuin/erf en twee vrijstaande woningen te bouwen. Inmiddels zijn de meeste opstallen ter plaatse gesloopt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. Derhalve dient er een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorliggende voorziet in het benodigde planologische kader.

1.2 Plangebied

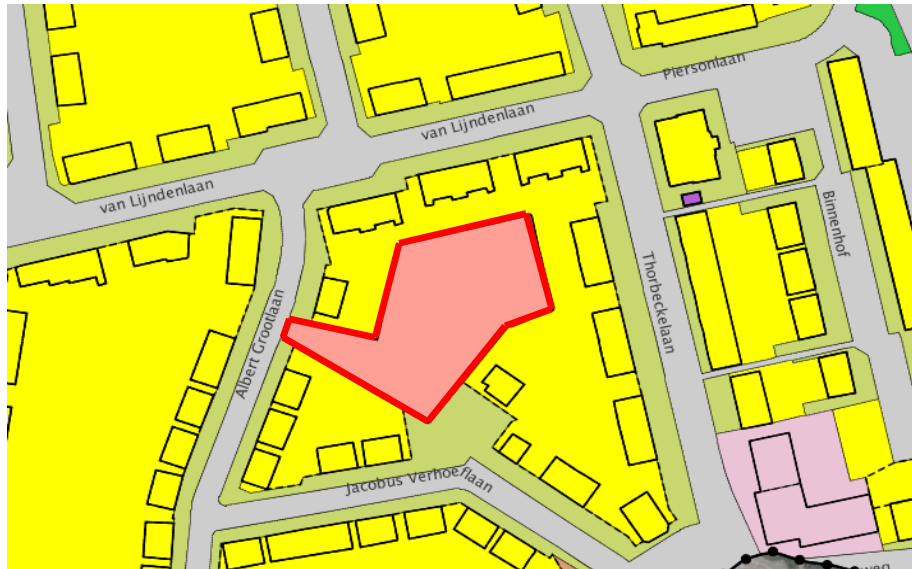
Het plangebied is gelegen in de kern van Naarden en betreft de gronden waarop in het verleden het tuincentrum van Spaans Hoveniers - Tuinadviseurs was gevestigd. Deze gronden betreffen het binnenterrein tussen de woningen Albert Grootlaan 8 t/m 22, Van Lijndenlaan 2 t/m 24, Thorbeckelaan 20 t/m 28 en Jacobi Verhoeflaan 9 t/m 17. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Ligging planlocatie (rood) in groter verband (bron: google maps)

1.3 Voorheen geldend bestemmingsplan

Het onderliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', zoals dat op 30 september 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Naarden (thans Gooise Meren). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel', met aanduiding 'tuincentrum' waardoor op de locatie uitsluitend een tuincentrum mogelijk is. Om onderhavige planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk; woningen zijn immers niet mogelijk binnen de bestemming Detailhandel.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met begrenzing plangebied (rood)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis

Aan de noordrand van het Gooi, buiten de huidige kustlijn, ongeveer 3 kilometer ten oosten van de huidige Vesting, lag de agrarische nederzetting 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, op de huidige plek van de Vesting, op het punt waar de grond overgaat in veen-kleigrond. Naarden Vesting lag op de toegangsweg tot de steden van Holland. Sinds de 16^e eeuw is de Vesting daarmee belangrijk geweest voor de verdediging van Amsterdam. Naarden Vesting ligt vóór de inundatiegebieden van de 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). Daarmee was de Vesting kwetsbaarder, en daarom versterkt als geen andere stad in de lage landen.

De Amsterdamsestraatweg, met naastgelegen Naardertrekvaart, en de Amersfoortsestraatweg waren oorspronkelijk de enige twee toegangswegen van en naar de Vesting. De verbinding tussen Amersfoort en Amsterdam liep door de Vesting Naarden. Ruimtelijk kenmerkend voor deze wegen is dat het kaarsrechte wegen zijn, waardoor iedereen die naderde reeds op grote afstand zichtbaar was. Een deel van het oorspronkelijke wegen- en padenpatroon naar en rond de Vesting is nog in het buitengebied en in de uitbreidingen van Naarden te herkennen.

De uitbreidingen rondom de Vesting zijn pas na het wegvallen van de militaire functie van de Vesting (1926) gerealiseerd, omdat tot die tijd het schootsveld niet of beperkt (met hout) bebouwd mocht worden. De stedenbouwkundige concepten voor de uitbreidingen waren gericht op het scheppen van een aangenaam woon- en leefmilieu, overwegend in de vorm van villawijken. Een wezenlijk ander concept dan voor de Vesting, dat dan ook tot een geheel andere stedenbouw (en groen) heeft geleid. Bijzonder aan de uitbreidingen van Naarden is dat zij niet een voortzetting zijn van het bestaande stadscentrum, maar in eerste instantie vanaf de gemeentegrens met Bussum zijn gegroeid. Hierdoor is een zone ontstaan tussen uitbreidingen en vestingstad die gewoonlijk aan de rand van een stad ligt en zich kenmerkt door een diversiteit aan gebruiksvormen, zoals sportvoorzieningen en weilanden/akkers waarvoor tussen de bebouwing geen plaats is. Eén van de wijken waar in de jaren '20 en '30 van de 20^e eeuw mee is begonnen, is het Ministerpark; het plangebied is hierin gelegen. De wijk ligt ten westen van de spoorlijn Amersfoort-Amsterdam en ten noorden van het grondgebied van de voormalige gemeente Bussum en werd in de jaren '50 verder ontwikkeld.



2.2 Omgeving plangebied

Het Ministerpark bestaat uit voornamelijk woningen. De woningen bestaan over het algemeen uit twee bouwlagen met kap. Omdat de wijk in twee fasen tot stand is gekomen, zijn er woningen uit beide perioden te vinden (jaren '20-30 en jaren '50). Hier en der is ook moderne(re) bebouwing aanwezig. Er komen zowel rijenwoningen, twee-onder-een-kappers, appartementencomplexen als vrijstaande woningen (villa's) voor. Dit heeft geleid tot een gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld.



Impressies omgeving met verschillende bouwstijlen: jaren '30 (linksboven), jaren '20 (rechtsboven), jaren '50 (linksonder) en modern (rechtsonder)

De architectuur is over het algemeen verzorgd tot – in het geval van de jaren 20-30 bebouwing – verfijnd, met veel detaillering in het metselwerk. De vrijstaande woningen zijn meestal aan de randen gesitueerd. Aan de Piersonlaan, Binnenhof en Mackaylaan staan (grootschalige) blokken gestapelde woningen. De opbouw is in de meeste gevallen eenvoudig. De blokken zijn drie tot zes lagen hoog met plat dak of een enkele keer met zadeldak. De begane grondlaag heeft soms een afwijkende gevel door de situering van de bergingen. Aan de Mackaylaan bevinden zich op de begane grond winkels. Aan de Laegieskampweg staan vrijstaande bungalows die door hun opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben.

De woningbouw is georganiseerd om een rationeel stratenpatroon. De wegen volgen het tracé van het spoor of staan daar haaks op. De straatjes lopen recht maar daar waar sprake is van aansluiting op een haakse weg, loopt de straat aan de andere kant op een ander punt verder. Deze 'verlopen' leiden tot steeds een nieuw zicht op de huizen. De bijzonderheid van de wijk is zowel gelegen in de pittoreske aanleg als in de samenhang tussen de panden. De wijk heeft door de vele soms weelderige straatbeplanting en groene voortuinen een groen karakter. Aan de Albert Grootlaan staan korte rijtjes woningen waarbij herhaling het uitgangspunt is. Deze woningen hebben een gedifferentieerde opbouw, een hoge verdiepingshoogte en zorgvuldige architectonische uitwerking met onder andere erkers met gemetselde penanten, dakkapellen afgedekt met een zadeldak, geprofileerde daklijsten en gootklossen. Juist aan de Albert Grootlaan wordt het rationele stratenpatroon onderbroken. De Albert Grootlaan is niet

recht, maar kent een bocht, die het gevolg lijkt te zijn van de tuinderij zelf, die van oudsher ter plaatse is gevestigd en nu omringd wordt door diverse woningen.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Albert Grootlaan, Van Lijndenlaan, Thorbeckelaan en de Jacobus Verhoeflaan. Op dit terrein was voorheen het tuincentrum van Spaans Hoveniers –Tuinadviseurs gevestigd. Het voormalige tuincentrum binnen het plangebied is enige tijd geleden verplaatst naar een andere locatie. De fundering van de kas en de plantvakken zijn nog aanwezig. Gelet op de ligging en omvang van het perceel, ligt het niet voor de hand dat er een tuincentrum kan terugkeren. Noch is dit gewenst, gelet op de potentiële overlast die van een tuincentrum uitgaat. Er moet dus nagedacht worden over een vervolgfunctie. Gelet op de functionele opbouw van het gebied (zie voorgaande paragraaf), ligt een woonfunctie voor de hand. De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Huidige situatie plangebied (rood, bron: Google Maps)

Het binnenterrein wordt ontsloten door een ingang van circa 7,5 meter breed tussen de woningen Albert Grootlaan nummers 18 en 20. De Albert Grootlaan is een woonstraat waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.



Huidige ontsluiting plangebied (Google streetview)

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden alle nog aanwezige bouwwerken gesloopt om ruimte te maken voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Momenteel is de gedachte dat de nieuwe woningen zullen aansluiten bij de typologieën bebouwing in de directe omgeving en zullen daardoor een samenhangend geheel vormen met de directe omgeving. De nabij gelegen woning Thorbeckelaan 28 kan dan bijvoorbeeld model staan voor het ontwerp. Echter, een ander ontwerp is ook mogelijk; dit zal nader uitgewerkt worden in de omgevingsvergunning. De welstandsnota is het instrument om te zijner tijd een zorgvuldige architectuur af te dwingen. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De woningen krijgen een footprint van maximaal 120 m^2 . Deze footprint is wat groter dan de gemiddelde vrijstaande villa in de omgeving (deze zijn gemiddeld circa 110 m^2). De woningen komen echter te staan op een zeer ruim perceel (1.431 m^2 respectievelijk 1.578 m^2), ruimer dan hetgeen gebruikelijk is in de omgeving. Het binnenterrein kent dus een zodanige grote omvang dat twee woningen stedenbouwkundig goed inpasbaar zijn. Dit, in combinatie met het feit dat de woningen niet zichtbaar zijn vanaf de straat, rechtvaardigt een ruimere footprint. Daarmee voegt de nieuwe bebouwing zich qua schaal en verschijningsvorm goed in de omgeving. Er kan ook voldoende afstand worden aangehouden tot omringende woningen. Opgemerkt wordt dat voornoemde maatvoering een echt maximum is. De woningen kunnen dus ook kleiner worden, afhankelijk van het exacte ontwerp. De situering van beide woningen verschilt licht; de meest “westelijke” woning zal een vierkante footprint krijgen, terwijl de “oostelijke” woning een meer langwerpig ontwerp kent. Voor de omringende woningen gaat de situatie er op vooruit; het perceel staat momenteel braak en verloedert, hetgeen niet goed is voor de leefbaarheid. Ook ligt het gevaar van hangjeugd op de loer.

Beide woningen worden voorzien van een garage. Aangezien hier sprake is van een specifieke locatie, zijnde een binnenterrein tussen bestaande woningen, worden de garages gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn van de twee nieuwe vrijstaande woningen. Het is niet logisch dat de garages achter de woningen komen; deze zouden dan een lange weg over het terrein moeten afleggen, hetgeen ten koste gaat van de tuin en leidt tot extra verharding. Bovendien ontnemen de garages niet het zicht op de woningen vanaf de straat, aangezien de woningen sowieso al niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De woningen worden ontsloten via de bestaande ingang tussen de woningen Albert Grootlaan nummers 18 en 20.



Schetsontwerp toekomstige situatie



Situatietekening beoogde woningen en bijgebouwen

3 Beleid

3.1 Inleiding

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zo veel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie, de regio en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie, regio of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege regionaal, provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6).

De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Beoordeling

Het initiatief is zodanig kleinschalig dat het, mede gelet op jurisprudentie¹, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Nadere toetsing aan de SER-ladder kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met het kenmerk [201608869/1/R3](#).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)*

De Structuurvisie Noord-Holland 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap; Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden; Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten; Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken; Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting; Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast; Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruikmaken van de beschikbare ruimte.

Beoordeling en conclusie

De locatie was tot voorheen in gebruik als bedrijfslocatie. De bedrijfsvoering is inmiddels verplaatst en alle bestaande opstallen zijn of worden gesloopt. Het landschap wordt door de sloop van deze bebouwing, de omvorming van bedrijfsbestemming naar woonbestemming en de realisatie van twee nieuwe woningen op dit perceel niet aangetast. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving wordt verbeterd door deze ontwikkeling. Het plan past hiermee in het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2010, technische wijziging 2014)*

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemeind is.

Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Onderhavig perceel is niet gelegen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Bestaand Bebouwd Gebied wordt namelijk als volgt gedefinieerd:

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening – geldend bestemmingsplan toege laten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Dat wat niet Bestaand Bebouwd Gebied is, wordt door de provincie als landelijk gebied gezien.

Beoordeling en conclusie

Als gevolg van de merkwaardige definitie moet de – overduidelijk binnenstedelijk gelegen – locatie als landelijk gebied worden aangemerkt. Het is bekend dat de provincie op de hoogte is gesteld van het merkwaardige karakter van betreffende regeling. Desalniettemin is de Verordening er niet op aangepast. Daar de regeling overduidelijk niet klopt, toetst de gemeente er verder niet aan. Het gebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en het plan is een typisch voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief is dus wel in lijn met de beleidsmatige gedachten van de provincie aangaande stedelijk gebied.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 (2010)

Op 27 september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld door Provinciale Staten. Met deze visie kiest de provincie, waar het gaat om woningbouw, voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven genoemd waarop de provincie zich wil richten:

- 1 De eerste opgave is gerelateerd aan de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
- 2 De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoefte, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
- 3 De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

- 4 Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
- 5 Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- 6 Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. De RAP's worden in het eerste kwartaal van 2011 afgerond voor de periode 2011-2015. In 2015 worden de RAP's voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014. Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt momenteel een nieuw RAP opgesteld.

Beoordeling en conclusie

Met het plan is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De huidige bedrijfsbestemming maakt plaats voor een woonbestemming. Hiertoe worden alle huidige opstallen gesloopt en zullen er twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Met de geringe toename van twee woningen wordt gedeeltelijk en op bescheiden wijze bijgedragen aan het vervullen van de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie 'Zorg voor wonen' 2007-2020 (2007)

De regionale woonvisie is door gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk gemaakt en in alle negen regiogemeenten vastgesteld, waaronder de voormalige gemeente Naarden. De visie en het wensbeeld uit 2007 zijn vandaag de dag nog steeds actueel. De gemeenten hebben dit in 2012 in het Regionale Actieprogramma Wonen nogmaals bevestigd.

Wensbeeld 2020

De Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. Dat wil zeggen, een regio met een in meerdere opzichten heterogene bevolking, zowel wat betreft leeftijd, als wat betreft inkomen en herkomst. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich meebrengt, hebben ook jongeren en jonge gezinnen in 2020 meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de voorraad en de variatie in woonmilieus, en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's en -productie. Ook is de woningmarkt in beweging, door de toepassing van allerlei instrumenten en de ontwikkeling van innovatieve ideeën en concepten. De kansen die nieuwbouw en herstructurering bieden worden ten volle benut.

Beoordeling en conclusie

De bedrijfsvoering in het plangebied is reeds verplaatst. Alle bestaande bebouwing wordt of is gesloopt en ter compensatie worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en zal aansluiten bij de karakteristieken van omliggende bebouwing. Daarmee wordt aangesloten bij het wensbeeld voor de regio in 2020.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Naarden-Bussum 2040 (2014)

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Naarden-Bussum 2040 vastgesteld door de voormalige gemeenteraden van Naarden en Bussum. Dit beleid is niet ingetrokken na de fusie van Muiden, Naarden en Bussum en geldt dus nog. In de Structuurvisie Naarden-Bussum wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Naarden en Bussum in de periode tot 2040 beschreven. Het gezamenlijke verleden van Naarden en Bussum bepaalt in grote mate ook het belang van een gezamenlijke toekomst en een gezamenlijke toekomstvisie en structuurvisie. Het beschrijft de hoofdlijnen en visies in de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad op dit gebied. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk beeld geschetst waarin alle sectoren worden afgewogen. Tevens worden een aantal speerpunten genoemd, waarop beide gemeenten (inmiddels gemeente Gooise Meren) zich zullen richten.

Het speerpunt 'een thuis voor iedereen' is van toepassing op onderhavig plan. Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en

de diverse leeftijdsgroepen zo veel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. Beide gemeenten zullen zich de komende periode dan ook inzetten om voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te blijven realiseren. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaarden, zowel rondom de kernen als daarbinnen. Naarden en Bussum zetten de komende periode om die reden vooral in op kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering. Tot 2020/2025 is de woningbehoefte geborgd binnen de in het woningbouwprogramma van de beide gemeentes opgenomen locaties (gezamenlijke capaciteit maximaal circa 1.000 nieuwe woningen). Met het woningbouwprogramma voldoen de gemeenten Naarden en Bussum (inmiddels de gemeente Gooise Meren) aan de regionaal gemaakt afspraken ten aanzien van woningbouw.

Na de (her)ontwikkeling van deze in het woningbouwprogramma opgenomen locaties gaan beide gemeenten verder op zoek naar mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding, dat wil zeggen binnen de bestaande bebouwde kom en indien mogelijk op de lange termijn ook op bedrijventerreinen. Deze kleinschalige inbreiding in de toekomst mag niet ten koste gaan van aanwezige structurerende groene elementen zoals bijvoorbeeld de schootsvelden en de Groene As.

Naast het behouden van de structurerende groene elementen zullen beide gemeenten bij de zoektocht naar nieuwe kleinschalige inbreidingslocaties waar mogelijk ook het kleinschalig kenmerkend groen in de wijken behouden. Het belang wordt per locatie afgewogen.

Beoordeling en conclusie

Dit plan maakt twee nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen komen in plaats van het voormalige tuincentrum ter plaatse. Een dergelijke (kleinschalige) herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Naarden-Bussum 2040.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied en omgevingsaspecten toegekend. Deze hebben of kunnen ook betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is 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. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bodem*

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied is daarom een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Toetsing

Ouder bodemonderzoek 2009

In 2009 zijn een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uiteindelijk volgde hieruit de conclusie, gezien de vastgestelde bodemkwaliteit, dat er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn. Het plangebied werd vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik.

Aangezien deze bodemonderzoeken inmiddels gedateerd zijn, zijn deze niet meer verder besproken in deze toelichting en niet opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Actualiserend verkennend bodemonderzoek 2016

Er is een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2016. Dit onderzoek² is opgenomen als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat de vooraf gestelde hypothese "De gehele locatie is onverdacht" verworpen dient te worden. Op basis van de analyseresultaten is een nader onderzoek naar de omvang en de herkomst van de verontreiniging met Lood en PAK noodzakelijk. In het nader onderzoek dient vastgesteld te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Wat betreft asbest is tijdens de veldwerkzaamheden gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van een boring asfalt resten aangetroffen. Een asbestonderzoek conform de NEN 5707 (bodem) is wenselijk.

Verkennen asbest- en nader bodemonderzoek

Er is gezien de resultaten uit het actualiserend bodemonderzoek een nader onderzoek uitgevoerd bestaande uit een asbestonderzoek en een nader bodemonderzoek (algemeen en OVB's (bestrijdingsmiddelen)). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting³.

Nader bodemonderzoek (algemeen)

Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er maximaal matig verhoogde gehalten lood en PAK zijn aangetroffen in zowel het verificatiemonster als de afperkende boringen.
- Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Het in het voorgaande onderzoek aangetroffen sterk verhoogde gehalte Pak wordt derhalve niet representatief geacht.
- Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek OCB's

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek t.b.v. OCB's kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.
- De puinlaag is vermoedelijk niet herbruikbaar. Dit is echter niet onderzocht.

² Verkennend bodemonderzoek Albert Grootlaan 18 en 20, te Naarden, Rouwmaat, kenmerk MT16289, 12 september 2016.

³ Verkennend asbest en nader bodemonderzoek Albert Grootlaan 18-20 te Naarden, Rouwmaat, kenmerk MT18570, datum 21 december 2018.

Verkenkend onderzoek asbest

Uit het uitgevoerde verkenkend asbest in bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In de mengmonsters ASMM01 (puin) en ASMM02 (grond) van de fijne fractie is analytisch in de fractie < 20 mm asbest aangetoond. In beide gevallen is het gehalte onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De hypothese voor het asbestonderzoek “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd” wordt verworpen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Geconcludeerd wordt dat de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en een autohandel uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een grootste afstand van 30 meter. De afstand tussen het plangebied en dit bedrijf bedraagt circa 115 meter. De tussenliggende afstand is voldoende groot. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven of functies gelegen die hinder veroorzaken ter plaatse van de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van voorliggend plan⁴. Op basis van onderhavig onderzoek blijkt dat ruim kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en dat verdere maatregelen niet noodzakelijk zijn. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 zijn kwaliteitseisen met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De wet is 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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende

⁴ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, Albert Grootlaan 18a-18b, Naarden, SAB, 18 april 2018, kenmerk 160148.

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. Plannen die in betekenende 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. Plannen 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 plan '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 2007 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 nieuw vestiging 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.

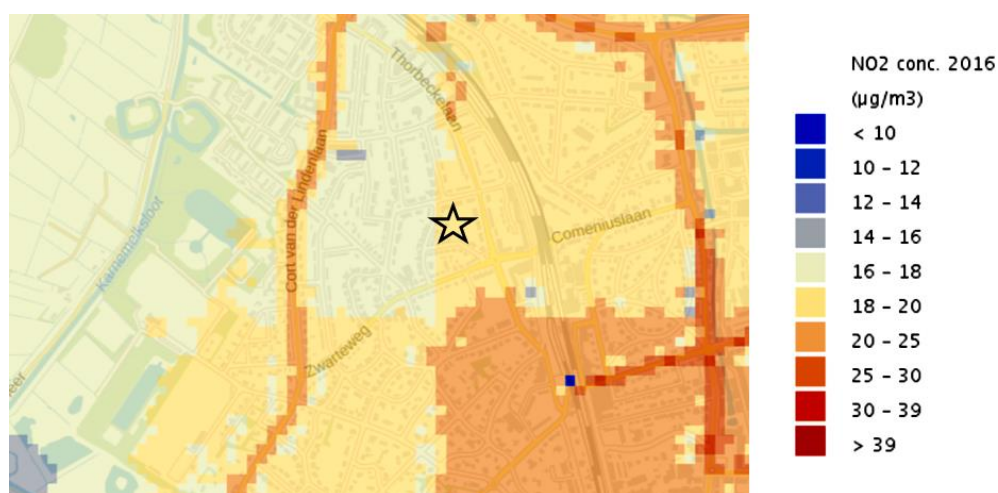
Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om de bedrijfsbestemming om te vormen tot woonbestemming. Het aantal te realiseren woningen is twee en daarmee kleiner dan 1.500 bij één ontsluitingsweg. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2014, 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

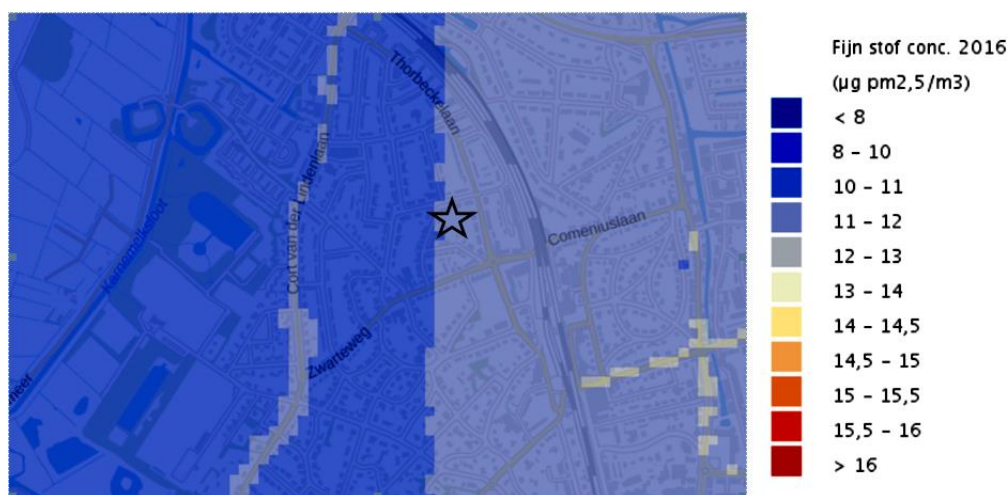
Ook is gekeken naar de bestaande blootstelling op basis van bestaande achtergrondconcentraties. De kaartbeelden uit de Atlas Leefomgeving geven hiervoor de benodigde informatie (de cijfers zijn uit 2016 maar zijn nog steeds bruikbaar, aangezien in algemene zin de luchtkwaliteit in Nederland steeds beter wordt).



Achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO_2) met globale aanduiding plangebied



Achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) met globale aanduiding plangebied



Achtergrondconcentratie zeerfijnstof ($PM_{2,5}$) met globale aanduiding plangebied

Uit voorgaande blijkt dat de achtergrondconcentraties ter plaatse relatief laag zijn: die van stikstofdioxide (NO_2) bedraagt 18-20 $\mu g/m^3$, terwijl de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$ bedraagt. Wat betreft fijnstof (PM_{10}) is de achtergrondwaarde 19-20 $\mu g/m^3$, terwijl de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$ bedraagt. Wat betreft zeerfijnstof ($PM_{2,5}$) ten slotte is de achtergrondwaarde 12-14 $\mu g/m^3$, terwijl de grenswaarde 25 $\mu g/m^3$ bedraagt. Hiermee is aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval.

Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

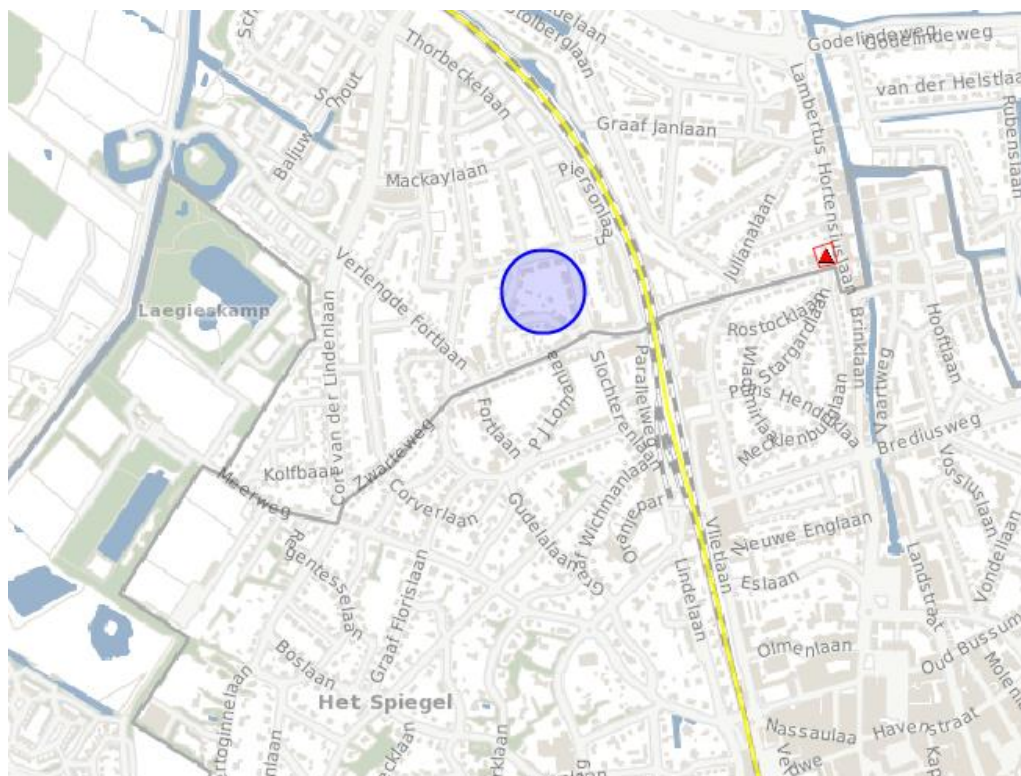
Algemeen

Er is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd en opgesteld⁵. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Risicobronnen

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat er in de nabije omgeving (straal van minimaal 400 meter) van het plangebied geen stationaire risicobronnen of buisleidingen gelegen zijn.

⁵ Onderzoek externe veiligheid, Albert Grootlaan, Naarden, gemeente Gooise Meren, 23 april 2018, kenmerk 160148.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het spoor Amsterdam-Amersfoort, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Plaatsgevonden risico

PR 10^{-6} risicocontour geldt als een grenswaarde voor kwetsbare bestemmingen: binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen, zoals woningen, worden ontwikkeld.

Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als een streefwaarde. Ter hoogte van het plangebied is het PR lager dan 10^{-6} /jr. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (veiligheidszone) ligt op 7 meter gemeten vanuit het hart van de spoorbundel. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 200 meter van het spoor. Ingevolge artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval ingegaan worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op basis van artikel 8 blijkt dat voor een gebied binnen 200 meter van een bron een onderzoek moet plaatsvinden naar het groepsrisico. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien:

- a. het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- b. 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- 2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden

Uit eerder onderzoek⁶ is gebleken dat de groepsrisico's met betrekking tot deze spoorlijn relatief laag zijn (maximaal 0,13 maal de oriëntatiewaarde). Bovendien neemt het groepsrisico door dit plan af. Een tuincentrum heeft een veel hogere personen-dichtheid dan twee woningen: niet alleen vanwege het werkende personeel maar ook vanwege het bezoek. Er kan derhalve gesteld worden dat kan worden voldaan aan artikel 8 lid b. Het groepsrisico neemt met niet meer dan 10% toe en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Verantwoording groepsrisico Spoorlijn Amsterdam-Amersfoort

Op het spoor kunnen de volgende scenario's een rol spelen:

- Een plasbrand
- Een wolkbrand
- Een explosie
- Een BLEVE (koud en warm)
- Een toxische wolk

De optredende gevolgen van de scenario's waar dan binnen het plangebied mee rekening moet worden gehouden zijn de volgende:

- Hittebelasting door brand.
- Drukbelasting ten gevolge van een explosie.
- Druk- en hittebelasting ten gevolge van een BLEVE
- Toxische belasting ten gevolge van giftig gas/damp

Het is van belang dat er bij de inrichting van het plangebied voldoende aandacht is voor de bestrijding van de bovengenoemde gevolgen. Dit kan door rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- De bereikbaarheid van het blootgestelde gebied moet voldoende zijn.
- Er moet voldoende opstelbaarheid zijn voor hulpverleningsmiddelen in het blootgestelde gebied.
- De inzetbaarheid van middelen moet goed mogelijk zijn (dus bluswatervoorzieningen en inzet van materieel bij branden en het realiseren van een waterscherm en afdekkende schuimlaag ingeval van toxische belasting moet mogelijk zijn).

Het spoor en de gebouwen langs het spoor moeten voor hulpverleningsvoertuigen voldoende bereikbaar zijn om branden te kunnen blussen. De wegen in het plangebied dienen geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Bij de inrichting van het plangebied moet hiermee rekening worden gehouden. Voor de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid is het van belang dat de hulpdiensten snel gealarmeerd zijn en deze snel aanwezig kunnen zijn. Alarmeringspalen en NL-Alert zijn hier een hulpmiddel bij.

In de directe omgeving van bluswatervoorzieningen dient voldoende ruimte te zijn voor het opstellen van de hulpverleningsvoertuigen. Bij de inrichting van het plangebied moet hiermee rekening worden gehouden.

⁶ Rapportage van Aviv: Externe veiligheid spoor Naarden Herontwikkeling kantoorgebouw Nederenck, project nummer 122263 d.d. 6 juli 2012.

Er dient voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn, zowel bij het spoor als binnen het plangebied. Tevens dienen de hulpdiensten snel te worden gealarmeerd en op de hoogte te worden gesteld van het optredende scenario zodat adequaat kan worden geanticipeerd op de in te zetten middelen. NL-Alert is hier een goed hulp middel bij.

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de ketelwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft of verbrand. Voor een koude BLEVE en een wolkbrand zijn geen mogelijkheden voor zelfredzaamheid, aangezien dit scenario geen ontwikkeltijd kent. Wel kunnen er bouwkundige maatregelen worden getroffen die verder gaan dan het Bouwbesluit. Hierbij kan gedacht worden aan hittewerende gevels en splinterwerend glas.

Ten aanzien van de branden die kunnen ontstaan door een koude BLEVE en een wolkbrand moeten slachtoffers kunnen vluchten uit de gebouwen. In het Bouwbesluit zijn hiervoor eisen opgenomen. Aanbevolen wordt om vluchtroutes van het spoor af te richten en geen vluchtingangen van gebouwen te realiseren aan de spoorzijde.

Gezien een koude BLEVE geen ontwikkeltijd kent en maar enkele seconden duurt, is het niet mogelijk om voor het incident het gebied te ontluchten en/of te schuilen. De inrichting van het plangebied is daardoor niet bepalend voor de zelfredzaamheid. Voor de wolkbrand geldt hetzelfde als voor de koude BLEVE. Daarom is het niet nodig om extra eisen te stellen aan de inrichting van de directe omgeving van het spoor gelet op de gevolgen van een koude BLEVE en een wolkbrand.

Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand van zeer brandbare vloeistof in de nabijheid van een ketelwagen met brandbaar gas. Door de hitte van de brand loopt de druk in een ketelwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met het convenant BLEVE-vrij rijden zijn ketelwagens met zeer brandbare vloeistof ruimtelijk gescheiden van ketelwagens met brandbaar gas. Door deze ruimtelijke scheiding treedt een warme BLEVE minder snel op en krijgen de hulpdiensten extra tijd voor het bestrijden van de brand en het koelen van de ketelwagen met brandbaar gas.

Tevens kan de langere ontwikkeltijd gebruikt worden om het invloedsgebied te ontruimen.

In het kader van de zelfredzaamheid is het van belang dat personen die zich binnen het invloedsgebied van de warme BLEVE bevinden tijdig worden gealarmeerd en het gebied ontluchten. Naast een tijdige alarmering is het van belang dat het gebied voldoende mogelijkheden biedt van de bron af te vluchten. NL-Alert is één van de mogelijkheden die bijdraagt aan tijdige alarmering.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Dit is afhankelijk van de blootstellingsduur en de concentratie. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden. Het beste advies is dus te schuilen, mits ramen deuren en ventilatie

gesloten kan worden (het kunnen sluiten van ventilatie is geregeld binnen het Bouwbesluit).

Indien dit niet mogelijk is kan ervoor gekozen worden te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Om de zelfredzaamheid hiervoor te bevorderen moeten vluchtwegen beschikbaar zijn die van het spoor af gericht zijn en haaks op elkaar staan. Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. Dit kan met behulp van zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen en NL-Alert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. De vereiste (beperkte) verantwoording groepsrisico is hiervoor opgenomen.

4.2.7 Geur

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Toetsing

Op ruime afstand (circa 1,5 kilometer) ligt het geurstoffenbedrijf Givaudan dat werkt onder een provinciale milieuvergunning waarvan de geurcontour herzien moet worden. Het bedrijf heeft momenteel een milieuvergunning (afgegeven in 2005) waarin is opgenomen dat er geen geurgehinderden mogen worden toegevoegd rondom het bedrijf. Hierbij was geen geurcontour aangegeven. Sinds enige jaren heeft dit ertoe geleid dat er in Bussum en Naarden een stop is gezet op het toevoegen van geurgevoelige functies (met name woningen en bedrijven). Het bedrijf heeft een revisievergunning aangevraagd bij de provincie. Vooruitlopend op de aanvraag en vergunningverlening is het aspect geur uit het revisievergunningstraject vooruit getrokken. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft dit geuronderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Hierbij is een geurcontour van circa 200 tot 400 meter rondom het bedrijf vastgesteld. De contour uit dit onderzoek kan tot aan de verlening van de revisievergunning gehanteerd worden. De ontwikkellocatie ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het bedrijf en valt dus niet binnen de geurcontour. Verder bleek uit overleg met de gemeente Gooise Meren dat de geurvergunning van Givaudan geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling op het gebied van geur niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect 'geur' leidt dus niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordeningen waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Flora en fauna onderzoek

Om te toetsen aan de verschillende wetgeving is flora en fauna onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quick scan⁷, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is gevoegd.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Doordat het plan slechts een kleine ontwikkeling mogelijk maakt, door de afstand en door de reeds aanwezige verstoring uit de kern van Naarden zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden uitgesloten. Onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt verder niet in het NNN, een natuurverbinding, een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied. Het dichtstbijzijnde gedeelte van het NNN bevindt zich op ongeveer 425 meter ten westen van het plangebied. Aangezien het plangebied niet in het NNN, een natuurverbinding, een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied ligt, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Vanwege de afstand, tussenliggende wegen en bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Naarden zijn daarnaast geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN, natuurverbindingen, weidevogelleefgebied en ganzenfoerageergebied staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen er verschillende grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat aan de

⁷ Quick scan flora en fauna Albert Grootlaan 18, SAB, 17 mei 2018.

rand van het plangebied heggen aanwezig zijn die mogelijk essentieel zijn als (tijdelijke) verblijfplaats voor huismussen. Overige essentiële elementen werden niet aangetroffen. Wanneer de heggen aan de rand van het plangebied niet worden aangetast, is nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. Wanneer de heggen wel verwijderd moeten worden, dient eerst door middel van nader onderzoek vastgesteld te worden wat de functie van deze heggen is voor de huismus.

Broedperiode en zorgplicht

Er moet bij het plan rekening worden gehouden met de broedperiode: de geplande ruimtelijke ontwikkeling moeten buiten de broedperiode van vogels worden starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk.

Ook moet de zorgplicht in acht worden genomen; overeenkomstig artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zo veel mogelijk te voorkomen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Vervolgstappen

Bij onderhavig plan zullen de hagen aan de noordzijde van het plangebied worden gespaard, omdat deze mogelijk een essentiële functie vervullen voor de huismus. Aangezien deze worden gespaard is geen vervolgonderzoek nodig.

Verder zal bij het plan rekening worden gehouden met broedende vogels. Door buiten het broedseizoen de planontwikkeling te beginnen, wordt de mogelijke verstoring van nesten voorkomen. Nader onderzoek is ook naar dit aspect niet nodig.

Algemene maatregelen ter versterking van ecologie

Bij de uitwerking van de plannen en de realisatie van de woningen zullen maatregelen worden gezocht om de ecologische waarde van de locatie te versterken. Dit wordt gedaan door natuurbewust te bouwen en te ontwikkelen; dit is ook het beleid van de gemeente Gooise Meren. Er wordt hierbij gedacht aan de volgende maatregelen:

- In de nieuw te bouwen woningen zullen waar mogelijk nestvoorzieningen voor vleermuizen en huismussen worden gerealiseerd. Gedacht kan worden aan open stootvoegen in de muren of in het gebouw geïntegreerde nestkasten voor vleermuizen.



Voorbeeld open stootvoegen in de gevel van een gebouw

Er kunnen verder nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van huismussen en gierzwaluwen. Deze beschermde soorten verliezen steeds meer nest-mogelijkheden. De gronden rondom de woningen zullen zo groen mogelijk worden ingericht, wat bijdraagt aan de voedselvoorziening van o.a. de mussen. De bestaande groene haag wordt gehandhaafd.



Voorbeeld nestpannen in een gebouw

- Er kunnen eveneens voorzieningen worden getroffen voor gierzwaluwen in de gebouwen, gedacht kan worden aan inmetzelstenen.



Voorbeelden van inmetzelstenen gierzwaluwen

- Er zullen bomen worden geplant en struiken geschikt voor vogels en vleermuizen worden toegevoegd waar mogelijk. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten. Bomen zullen verder zo veel mogelijk worden gespaard. En ten slotte zullen de tuinen zo beperkt mogelijk worden verhard.

- Er zal omzichtig worden omgegaan met de toepassing verlichting (geen verlichting die teveel naar boven uitstraalt).
- Als er zolders of vlieringen worden aangelegd, dan zouden deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor worden de zolders mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.

Conclusie

Het aspect 'natuur' is voldoende bekeken. Van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden is geen sprake. Ook kan verstoring van beschermde soorten worden uitgesloten. Verder zullen er aanvullende maatregelen worden genomen om de ecologische waarde van het plangebied te versterken.

4.3.2 Water

Beleid

Watervisie Noord-Holland en uitvoeringsprogramma

Op 16 november 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Watervisie 2021 vastgesteld. De Watervisie biedt een doorkijk voor het regionale waterbeleid tot 2040 en geeft aan waar in de periode 2016-2021 de prioriteiten liggen voor waterveiligheid en schoon en voldoende water. De Watervisie 2021 is op 23 december 2015 in werking getreden en vervangt het Waterplan 2010-2015. Voor de Watervisie is een Uitvoeringsprogramma 2016-2021 opgesteld, waarin staat wat de provincie concreet gaat doen.

Het Uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021 en Keur 2017

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:

- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte et cetera) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sport- en kunstgrasvelden worden beschouwd als half verharding en tellen mee als 50% verharding.

Visie

Door de gemeente Gooise Meren 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

De gemeente Gooise Meren 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 overal 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, is dit thema verder buiten beschouwing gelaten in het waterplan.

Grondwater

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door de gemeente Gooise Meren 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 (inmiddels: de gemeente Gooise Meren) 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

De gemeente Gooise Meren streeft naar het waar mogelijk versterken van de cultuur-historische 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.

Toetsing

In het plangebied worden alle bestaande opstallen en verharding van het voormalige tuincentrum gesloopt. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen en twee bijgebouwen (garages) terug gebouwd. De nieuwe bebouwing heeft een maximale totale oppervlakte van 608 m². In dit geval vindt er dus geen toename van het verhard oppervlak plaats van meer dan 1.000 m² en hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwateroverlast wordt binnen het terrein niet verwacht. Ondanks dat het plangebied ingesloten ligt tussen woningen, is in dit ingesloten binnengebied geen sprake van een lagere ligging, zodat er sprake is van wateroverlast bij hevige regenbuien. De gemiddelde grondwaterstand ter plaatse van de Albert Grootlaan 18a-18b bedraagt circa 1m-maaiveld (0,28 m-NAP). Bij de uitwerking van de plannen vormt een voldoende ontwatering daarom uiteraard wel een aandachtspunt. Bij de eventuele bouw van een kelder in één van de nieuwe woningen moet de betreffende particulier zelf zorgen voor het waterdicht maken ervan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

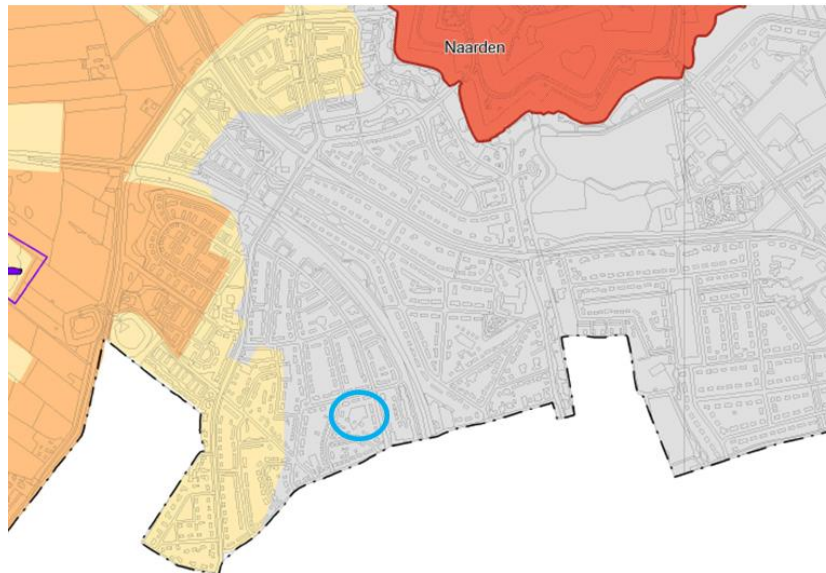
4.3.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroid, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In 2011 heeft de gemeente een eigen beleidsnota archeologie vastgesteld. Bij deze beleidsnota hoort een archeologische beleidsadvieskaart en een archeologische verwachtingskaart, zie navolgende figuur. Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat voor het plangebied een zeer lage archeologische verwachting geldt.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

Daarnaast zijn een groot deel van de gronden in het plangebied vergraven of geëgaliseerd. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daardoor verstoord. Gezien de beperkte omvang van de bodemingrepen en het feit dat de gronden reeds verstoord zijn, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

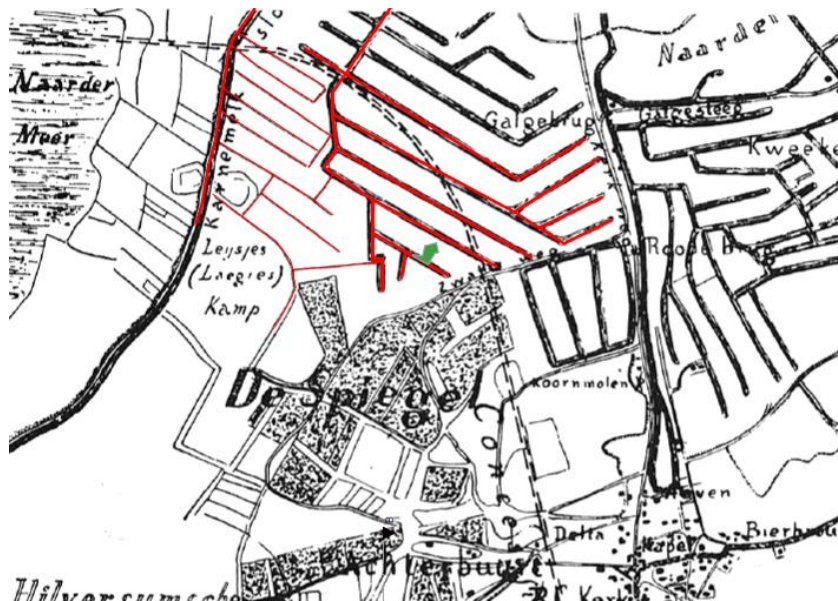
Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Onderhavig plangebied betreft een ingesloten locatie binnen de bebouwde kom van Naarden waar voorheen een tuindersbedrijf gevestigd was.

Naarden is een historisch vestingstadje. Via de Gooise zandheuvel was Naarden makkelijk bereikbaar voor de legers van Napoleon. Na de Napoleontische tijd is men vanuit verdedigingsgronden begonnen rond de vesting Naarden zand af te graven. Dit zand werd ook gebruikt om uitbreidingsgebieden van Amsterdam op te hogen. Een bijeffect was dat deze grond op de ligging tussen het hoger gelegen zandgebied en het zeekleigebied goede kweekaarde was. Ook was sprake van een gunstige ontwateringssituatie door een uitgebreide slotenstructuur, zoals op navolgende kaart is te zien. Uit de kaart blijkt dat het plangebied zich eind negentiende eeuw bevond op de rand van een gebied met een uitgebreide slotenstructuur.



Kaart met ligging plangebied in de oude slotenstructuur

Een gevolg hiervan is dat zich in de omgeving van Naarden en Bussum in het verleden vele tuiniersbedrijven ontwikkeld hebben. Zo ook binnen het onderhavige plangebied. Navolgende historische kaarten laten de ontwikkeling in de 20^{ste} eeuw zien.



Kaarten wordingsgeschiedenis omgeving plangebied (bron:topotijdreis.nl, bewerking SAB)

Uit de historische kaarten blijkt dat door de ontwikkeling van Naarden de voornoemde slotenstructuur vrijwel geheel verdwenen is. Wel is duidelijk dat op de zuidelijke rand van onderhavig plangebied een sloot aanwezig was.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen zullen evenals in de huidige situatie worden ontsloten via de ingang tussen de woningen Albert Grootlaan nummers 18 en 20. De beëindiging en verwijdering van de bedrijfsbestemming zal zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de twee nieuwe woningen, hetgeen gunstig is voor de verkeerssituatie in de omgeving.

Toegankelijkheid hulpdiensten

Het bouwen van 2 woningen op het terrein van de tuinderij heeft geen invloed op de aanrijdtijden van de hulpdiensten en er verandert niets aan de straat. De woningen krijgen een oprijlaan die breed genoeg is voor hulpdiensten. Tijdens de bouw van de woningen zullen de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruikge-
maakt van de kengetallen van het CROW⁸. Bij de berekening van de parkeerbehoefte
is uitgegaan van twee vrijstaande koopwoningen in matig stedelijk gebied. Hiervoor
wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per wo-
ning gehanteerd (rest bebouwde kom). In het plangebied is voldoende ruimte aanwe-
zig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt
voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied re-
kening moet worden gehouden.

4.3.7 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid staat bij de gemeente Gooise Meren hoog in het vaandel.
Bij onderhavig plan zal worden gezocht naar mogelijkheden om hieraan bij te dragen
door het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals groene daken en zonne-
panelen.

⁸ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit 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.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er één of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

4 Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels 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 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en kent enkel de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

In de artikelen 1 en 2 zijn enkele verklarende begrippen opgenomen respectievelijk de wijze van meten.

Tuin (artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Tuin' mogen worden gebruikt voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Parkeren mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren in tuin'. Daarnaast zijn toegangswegen toegestaan.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd.

Wonen (artikel 4)

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding is hiertoe voor de twee vrijstaande woningen apart een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag maximaal voor 70% worden bebouwd. Het bouwvlak is (dus) ruimer ingetekend dan de daadwerkelijke footprint; op die manier ontstaat er voor de architect flexibiliteit ten aanzien van de exacte positionering van de woning. De maximum goot- en bouwhoogten zijn aangeduid op de verbeelding.

Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens zijn enkele aanvullende bepalingen in de regels opgenomen. Ten slotte zijn enkele voorwaarden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

In dit artikel is geregeld dat bouwgrenzen en bouwhoogtes door ondergeschikte bouwdelen overschreden mag worden. Tevens is er een regeling toegevoegd over ondergronds bouwen: deze is toegestaan tot 3 m verticale diepte.

Algemene afwijkingsregels

Van enkele (algemene) bouwregels mag worden afgeweken voor kleinschalige overschrijdingen. Het gaat dan om 10% van de voorgeschreven maatvoering.

Parkeerregeling

In deze regeling is geregeld dat het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Overgangs- en slotregels

Deze regels behoeven geen toelichting.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Aangezien er voor de gemeente geen kosten zijn te verhalen, wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.3 Conclusie

De economische haalbaarheid is gelet op bovenstaande voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Hierna worden de ingekomen reacties kort besproken:

7.1.1 **Gasunie**

(per e-mail van 7 maart 2018 van H.H. Keizer).

Inhoud reactie

Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De reactie behoeft geen beantwoording.

7.1.2 **Reactie BrandweerGooi en Vechtstreek – Veiligheidsregio**

(per e-mail d.d. 30 maart 2018, van R. van Miltenburg)

Inhoud reactie

Over het plan zijn geen op- of aanmerkingen te maken. De brandweer onderschrijft de conclusie van de verantwoording van het groepsrisico zoals beschreven bij paragraaf 4.2.6 van de toelichting over het bestemmingsplan. Bij Albert Grootlaan 20 ligt een brandkraan voor de deur. Er is voor het betreffende plangebied voldoende bluswater aanwezig.

Beantwoording

De reactie behoeft geen beantwoording.

7.1.3 **Reactie PWN**

(per brief van 4 april 2018, kenmerk UHZV-2-3125)

Inhoud reactie

Het toegezonden concept-bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting

van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn.

2. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied. Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-53266306.
3. Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.
4. Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.
5. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Beantwoording

Alle opmerkingen van PWN betreffen aspecten die in de uitvoeringsfase en de verdere civieltechnische uitwerking zullen worden meegenomen. Voor dit bestemmingsplan leiden de opmerkingen niet tot aanpassingen.

Wat betreft opmerking 5 kan aanvullend worden gesteld dat geen sprake is van de aanwezigheid van vervuilde gronden (zie ook paragraaf 4.2.2).

7.1.4 Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

per brief van 29 maart 2018, kenmerk 339552/HZ_ADV_EXP-83846

Inhoud reactie

- 1 Geadviseerd wordt om de bronvermelding op te nemen van het onderzoek waarnaar in alinea 4.2.6 (Externe veiligheid, groepsrisico spoor, bladzijde 24) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen en de hoogte van het bestaande groepsrisico in de tekst te vermelden.
- 2 Geadviseerd wordt om een beperkte verantwoording in de toelichting op te nemen zoals is voorgeschreven in artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. De veiligheidsregio moet daarna in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over de in artikel 7 genoemde onderwerpen.
- 3 Geadviseerd wordt om het akoestisch rapport in te richten op de toegestane bouwhoogte.

- 4 Geadviseerd wordt om een actualiserend bodemonderzoek uit te laten voeren met aanvullende parameters.

Beantwoording

- 1 De bron betreft "Rapportage Externe veiligheid spoor Naarden Herontwikkeling kantoorgebouw Nederenck, AVIV project nummer 122263 d.d. 6 juli 2012". In de toelichting is dit toegevoegd.
- 2 De toelichting is aangevuld met de gevraagde beperkte verantwoording groepsrisico. Deze is door de gemeente opnieuw ter beoordeling aangeboden. Eventuele aanvullende opmerkingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.
- 3 In het akoestische onderzoek was een bijlage weggefallen. Deze is toegevoegd.
- 4 Er wordt een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd waarin op de gevraagde onderwerpen (asbest en bestrijdingsmiddelen) is ingegaan. In paragraaf 4.2.2 is dit nader beschreven.

7.1.5 Waternet

per e-mail d.d. 12 maart 2018 van H. Schulz

Inhoud reactie

- 1 De conclusie dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem wordt onderschreven.
- 2 Een punt van aandacht is het verouderde beleid. Gevraagd wordt om op pagina 27 de tekst over het waterbeleid te actualiseren:
 - Het waterplan Noord-Holland is veranderd in de watervisie met het bijbehorende uitvoeringsprogramma
 - De keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is in november 2017 herzien. Keur 2011 moet zijn Keur 2017.Een gevolg van deze wijziging is dat sport- en kunstgrasvelden worden beschouwd als half verharding en tellen mee als 50% verharding. Gevraagd wordt de laatste zin van de tweede alinea op pagina 28 aan te passen.
- 3 Onder het kopje Waterkwantiteit staat Naarden en Bussum vermeld. Ik neem aan dat hiermee Gooise Meren wordt bedoeld.

Beantwoording

- 1 Deze opmerking behoeft geen beantwoording.
- 2 De gevraagde passages zijn aangepast.
- 3 De gevraagde passage is aangepast.

7.2 Inspraak

De raad van de gemeente Gooise Meren zet hoog in op burgerparticipatie. Mede in dit kader zijn diverse informatieavonden belegd.

Informatieavond 20 april 2017

De initiatiefnemers (de gebroeders Spaans) hebben op 20 april 2017 een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden in het bestaande tuincentrum Spaans aan de Meentweg 19 te Bussum. In de bijlage is een uitgebreid verslag opgenomen

van de inhoud van de inspraakavond. Hierin is besproken welke onderwerpen aan de orde zijn gekomen, en op welke wijze opmerkingen worden meegenomen in de planvorming.

Informatieavond 15 mei 2018

Er is een tweede informatieavond gehouden d.d. 15 mei 2018. In de bijlage is een uitgebreid verslag opgenomen van de inhoud van de inspraakavond.

7.3 Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Albert Grootlaan 18a-18b' heeft met ingang van donderdag 25 oktober 2018 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 5 december 2018) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en de-halve ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen die als separate bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, worden alle binnengekomen reacties en voorzien van een beantwoording. Daarnaast zijn er door gewijzigde inzichten ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze worden eveneens in deze nota besproken.

7.4 Vaststelling bestemmingsplan

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - Albert Grootlaan 18a - 18b' vastgesteld⁹, dit vaststellingsbesluit is opgenomen als bijlage. Tegen dit vaststellingsbesluit zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee beroepschriften ingediend. In één van de beroepschriften is aangegeven dat binnen de bestemming 'Tuin' ten onrechte geen toegangswegen zijn toegestaan, waardoor de voorziene woningen en parkeerplaatsen niet vanaf de openbare weg te bereiken zullen zijn.

Tijdens de beroepsprocedure is aanbevolen een nieuw besluit te nemen¹⁰, deze tussenuitspraak is opgenomen als bijlage. Artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht staat dit toe. Met het nemen van het nieuwe vaststellingsbesluit wordt tegemoet gekomen aan de inhoud van het beroep, aangezien in het gewijzigde plan binnen de bestemming 'Tuin' toegangswegen mogelijk zijn gemaakt.

⁹ Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b d.d. 3 juli 2019.

¹⁰ Tussenuitspraak AbRS over bestemmingsplan Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b d.d. 2 september 2020.