

Bestemmingsplan Voormalige Bekkersschool - deelperceel II

Ontwerp

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 24 februari 2012

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Voormalige Bekkersschool - deelperceel II

Subtitel : Ontwerp

Projectnummer : 315855

Referentienummer :

Revisie : 00

Datum : 24 februari 2012

Auteur(s) : F. Sinoo

E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M.J. Schmeink

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Situering en begrenzing	6
2.2	Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.3	Huidige inrichting	7
3	Beleidskader	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.6	Conclusie beleidskader.....	14
4	Planbeschrijving	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Verkeer en parkeren	15
4.3	Groen	16
5	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Water.....	17
5.3	Bodem.....	17
5.4	Natuur	17
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	18
5.6	Externe veiligheid.....	18
5.7	Geluid.....	18
5.8	Luchtkwaliteit.....	19
5.9	Conclusie	19
6	Juridische planbeschrijving	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Planvorm	20
6.3	Planregels	20
6.4	Handhaafbaarheid	21
7	Economische uitvoerbaarheid.....	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	23
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
8.1	Vooroverleg.....	24
8.2	Procedure.....	24

De locatie Bekkersschool is momenteel onbebouwd. De school is niet meer op de locatie gevestigd, waardoor een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het gebied. Gezien de ligging van de locatie in een woongebied is er voor gekozen om de locatie in te richten met een woonfunctie. In 2006 heeft de gemeenteraad van Naarden het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' vastgesteld, waarin de locatie van de voormalige Bekkersschool bestemd is voor woningbouw. In 2007 zijn woningbouwplannen voor de locatie ontwikkeld, die echter qua maatvoering niet paste binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied'. Daarom is destijds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen om dit bouwplan mogelijk te maken. De toenmalige ontwikkelaar heeft echter besloten niet over te gaan tot planrealisatie. De gronden zijn nu weer in eigendom van de gemeente Naarden, waardoor de gemeente de volledige regie over de invulling van het gebied heeft. Inmiddels is een nieuw woningbouwplan ontworpen, welke afwijkt van de verleende vrijstelling uit 2007, maar dat past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan omvat echter ook garages voor bewoners om te parkeren, met bijbehorende ontsluiting, extra parkeerplaatsen langs de Van Hogendorpstraat en een kleinschalig appartementengebouw. Deze onderdelen van het plan passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor planologische procedures nodig zijn. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de garages en de ontsluiting hiervan en de parkeerplaatsen langs de Van Hogendorpstraat mogelijk gemaakt.

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Stedelijk gebied'. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden', zonder bouwvlak. Ten zuiden van het noordelijke deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Voor de locatie is één groot bouwvlak opgenomen waarvan 45% bebouwd mag worden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied ligt in de wijk Tuindorp Keverdijk, ten westen van de vesting. Hierlangs ligt de Amsterdamsestraatweg met naastgelegen Naardertrekvaart. De locatie grenst aan de groene oever langs de buitengracht van de historische verdedigingswerken van Naarden. Het plangebied bestaat uit twee delen: het noordelijke gebied waar de garageboxen met ontsluitingsweg komen en het zuidelijke gebied waar de parkeerplaatsen langs de Van Hogendorp laan worden gerealiseerd. Het noordelijke deel van het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door woningen aan de Meerstraat, aan de zuidzijde door het grasveld aan de Van Hogendorp laan, en ten oosten door de woningen aan de Van Limburg Stirumlaan. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Van Hogendorp laan, aan de noordzijde door de te realiseren woonbebouwing, aan de oostkant grenst het gebied aan de Van Limburg Stirumlaan en aan de westzijde aan de Meerstraat.

In figuur 2.1 wordt de locatie van het plangebied weergegeven. De locatie ligt in bebouwd gebied en wordt deels omgeven door bestaande woonbebouwing.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Naarden is uit militair-strategische overwegingen ontstaan op de rand van het zandgebied. Daarbij is de plaats zo gekozen, dat de belangrijke (en enige) verbinding over land naar de steden Amsterdam en Haarlem door de Vesting heen liep. Aan de noord- en westzijde van de Vesting lagen water en vrijwel ondoorgankelijke moerasgebieden, die een natuurlijke barrière vormden voor vijanden.

De vesting is nog steeds duidelijk als bijzondere eenheid te onderscheiden. 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 bebouwd mocht worden.

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 wijk waar de locatie Bekkerschool in is gelegen is grotendeels in een geleidelijk tempo na de Tweede Wereldoorlog gebouwd.

2.3 Huidige inrichting

Omgeving

Tuindorp Keverdijk is een langgerekt woongebied met één belangrijke doorgaande weg erdoor heen, de Meerstraat. Het plangebied ligt in het oostelijke deel van deze wijk. Tuindorp Keverdijk ligt enigszins geïsoleerd van de overige woongebieden in Naarden, omdat tussen deze buurt en de overige buurten een brede groene zone als afscheiding aanwezig is. Het plangebied ligt in een rustig deel van Naarden, met direct uitzicht over de vestinggracht.

Bebouwing

Bijzonder van deze wijk is de architectuur van het oostelijk deel. Er staan voornamelijk karakteristieke woningen uit de jaren '20 tot '50. De opzet van de buurt, met voornamelijk rechthoekige gesloten en half gesloten bouwblokken, is ruim en groen. De rijen met woningen hebben een ritmische geleding door sprongen in de rooilijn, verhogingen en variaties in de indeling. De detaillering is zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen aangevuld met een mix van geschakelde- en 2-onder-1-kap-woningen. De bouwhoogte is over het algemeen twee lagen met een kap. Er zijn enkele uitzonderingen in bouwhoogte. De wijk heeft een groene uitstraling door de aanwezige voortuinen en het aanwezige openbare groen.

De locatie was in gebruik als basisschool. Inmiddels is de school verplaatst en de bebouwing gesloopt.

Infrastructuur en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Van Limburg Stirumlaan en de Van Hogendorplaan op de Meerstraat. Via de Meerstraat wordt het plangebied ontsloten op de Amsterdamsestraatweg of de Rijksweg richting de A1. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied via de Amsterdamsestraatweg en de Meerstraat te bereiken.

Parkeren gebeurt momenteel langs de openbare weg en incidenteel in parkeerkoffers.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte¹. Deze nota bevat op hoofdlijnen de strategische visie op het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Dit ruimtelijke beleid spitst zich toe op inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte zijn de volgende vier belangrijke thema's omschreven:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

Bij deze vier thema's horen onder andere het oplossen van ruimtelijke knelpunten, het leefbaar maken en houden van stad en land, met een economische vitaliteit. Tevens wordt aandacht besteed aan het behouden en versterken van natuurlijk, landschappelijk en cultureel erfgoed en het voorkomen van rampen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Daarbij gaat het erom aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen te voldoen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

Over de beschikbaarheid van ruimte wordt in de Nota uiteengezet dat het voor de korte termijn nodig is voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. Gesteld wordt dat een deel van de ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen in het bestaande bebouwd gebied kan worden geacommodeerd en dat een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang blijft.

Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van struc-

¹ "Nota Ruimte", ministeries van VROM, LNV en EZ, Den Haag

tuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De (ontwerp) structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Dit ontwerp heeft in augustus-september 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. De hoofdlijnen van de ontwerpstructuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit² geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructuurle capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voor komen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen. De beleidsdoelen van het beleid uit deze nota zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw'

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw³ wil het rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect water met betrekking tot het plangebied.

² Nota Mobiliteit, Ministerie van verkeer en waterstaat en ministerie van VROM, 2005

³ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

Conclusie rijksbeleid

De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet aan de uitgangspunten van het benutten van de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied. Het voorliggende bestemmingsplan pas binnen het ruimtelijk beleid op rijksniveau.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie⁴ geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2010 in werking getreden.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, waarin uit de structuurvisie voortvloeiende regels zijn opgenomen en die voor gemeenten juridisch bindend is, is het bestaand bebouwd gebied (BBG) gedefinieerd als datgene wat op de kaart is opgenomen en de gebieden waar in bestemmingsplannen woon- of bedrijfsbebouwing is toegelaten. Buiten BBG is geen nieuwe woonbebouwing toegestaan.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied, zoals dat op de kaart bij de Verordening is weergegeven, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1 Uitsnede Verordeningkaart Provincie Noord-Holland

De bebouwing ten behoeve van de parkeergarages, de nieuwe ontsluiting en de nieuwe parkeerplaatsen passen binnen het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau.

4 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Provinciale Staten, 21 juni 2010

Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren

Het provinciaal waterplan⁵ beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders treffen vooral waterschappen en gemeenten maatregelen om de burgers te beschermen tegen wateroverlast en watertekort en om de waterkwaliteit te verbeteren. De belangrijkste thema's zijn veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater en de rol van de provincie. Tevens worden twee speerpunten voor de planperiode genoemd:

- aangrijpen van de zandige versterking van de Noordzeekust om de regio, ruimtelijk en economisch, te versterken;
- extra aandacht besteden aan de economische kant van het water.

Conclusie provinciaal beleid

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, passen binnen de beleidsdoelstellingen op provinciaal niveau.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie 2007-2020

In de Regionale Woonvisie⁶ van de negen⁷ Gooi- en Vechtgemeenten wordt uiteen gezet dat in de regio sprake is van een krappe woningmarkt: de dynamiek op de woningmarkt is gering. Door de beperkte nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren wordt er relatief weinig verhuurd. Zowel de doorstroming binnen de woningvoorraad als de instroom van starters op de woningmarkt is gering. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. Verder wordt uiteengezet dat toekomstige ontwikkeling van de huishoudens vergrijzing en ontgroening laat zien. Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen die zorg behoeven, maar ook betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen. In de woonvisie wordt beschreven dat mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn wel aanwezig zijn, maar dat mogelijkheden op lange termijn beperkt zijn. Daarom is extra inspanning en inventiviteit nodig om meer woningen te bouwen.

In de regionale woonvisie worden de volgende 4 kernambities gesteld:

1. Een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn.
2. Meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben.
3. Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.
4. De Gooi- en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er worden drie strategieën beschreven die de regio in gaat zetten om de ambities te verwezenlijken:

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden garages gebouwd ten behoeve van het parkeren voor de omwonenden en worden nieuwe parkeerplaatsen op maaiveld mogelijk gemaakt langs de Van Hogendorpstraat. Door deze ontwikkeling wordt nieuwe woningbouw mogelijk zonder dat een parkeerprobleem ontstaat.

⁵ Provinciaal Waterplan 2010-2015 "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, Provinciale Staten, 16 november 2009

⁶ Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi- en Vechtstreek 2007-2020, januari 2008

⁷ Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren

Regiokaart 2015 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht'⁸ geeft een overzicht van het door de gemeenten van Gooi en Vecht vastgesteld gemeenschappelijk ruimtelijk beleid, uitgesplitst voor de sectoren landschap, recreatie, wonen, werken en verkeer.

Over de functie wonen wordt uiteengezet dat het accent steeds meer zal komen te liggen op het beter benutten van de beschikbare stedelijke ruimte. Op de Regiokaart is aangegeven dat binnen Naarden een taakstelling voor woningbouw bestaat. Het voorliggende bestemmingsplan, dat garageboxen, een ontsluiting hiervan en nieuwe maaiveldparkeerplaatsen mogelijk maakt, maakt deel uit van de ontwikkeling van de locatie Bekkersschool als geheel. Ten zuiden van de nieuwe garages worden woningen gerealiseerd waarvoor geen nieuw bestemmingsplan benodigd is. Deze passen, met een binnenplanse afwijking, binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten zuidwesten van de nieuwe garageboxen wordt een appartementengebouw beoogd, die in een apart bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Deze gehele ontwikkeling valt binnen bestaande bebouwing, waarmee wordt voldaan aan de doelstelling zoals geformuleerd in de brochure bij de Regiokaart, om de beschikbare stedelijke ruimte te benutten.

Conclusie regionaal beleid

Met het voorliggende bestemmingsplan worden parkeergarages ten behoeve van parkeren en maaiveldparkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

3.5 Gemeentelijk beleid

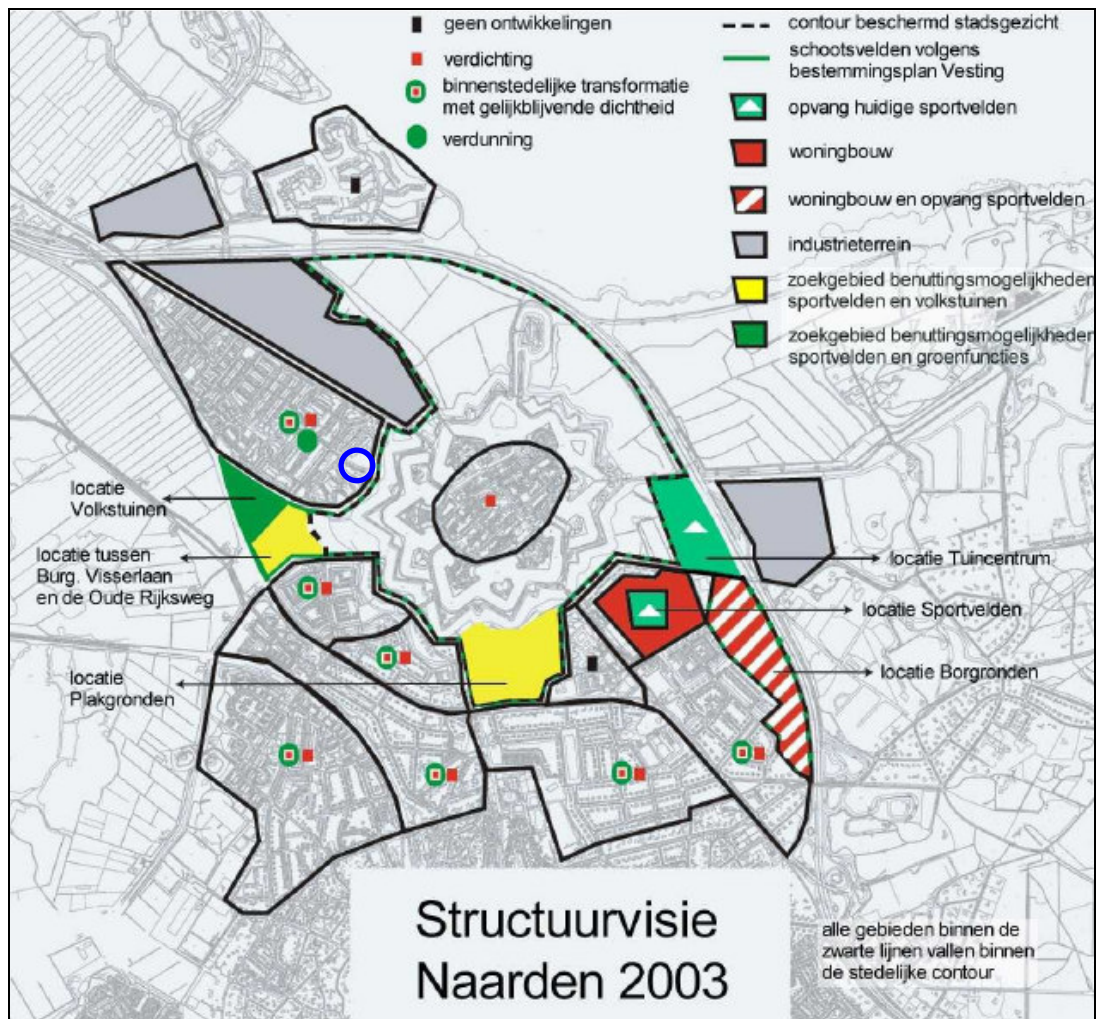
Structuurvisie Naarden 2003

De Structuurvisie Naarden⁹ beschrijft de hoofdlijnen en principes van de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad voor de komende 10 tot 20 jaar. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van de ontwikkelingsrichting van de gemeente en is daarmee coördinerend en richtinggevend voor de inzet van middelen op sectoraal niveau. In de Structuurvisie worden vier verschillende ruimtelijke modellen omschreven. Op basis van deze modellen is een voorkeursvariant ontwikkeld.

In de Structuurvisie wordt beschreven dat dankzij een optimale benutting van gebieden zowel de vestinggracht als de landschappelijke lijnen aan belang en belevingswaarde kunnen winnen. In hoofdzaak wordt aangesloten bij de huidige bebouwingsgrenzen. Op termijn wordt echter uitzondering gemaakt voor logische uitbreidingen buiten die grenzen, met dien verstande dat cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en milieuhygiënische belangen altijd aandacht verdienen. In figuur 3.2 is de ligging van het plangebied op de kaart, behorend bij de structuurvisie, weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen de stedelijke contour is gelegen.

⁸ Regiokaart 2015 Gooi en Vecht, "Van nature sterk", gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Naarden, Muiden, Weesp, Wijdmeren, 2005

⁹ Structuurvisie Naarden 2003, "Ruimtelijke ontwikkeling van Naarden in de periode tot 2020", gemeente Naarden, mei 2003.



Figuur 3.2 Kaart structuurvisie Naarden 2003, blauw = plangebied

Lokale woonvisie Naarden

In de lokale woonvisie Naarden¹⁰ wordt de grondslag gelegd voor alle bouwlocaties binnen de gemeente. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regionale woonvisie.

In de woonvisie van Naarden worden verschillende beleidsambities uitgewerkt. Eén van deze ambities is dat 'er alles aan gedaan moet worden om de nieuwbouwplannen die er zijn ook daadwerkelijk te realiseren en deze nieuwbouwplannen qua aantal zo optimaal mogelijk in te vullen'. Dit is van belang omdat de druk op de woningmarkt in Naarden zeer hoog is, zowel door vraag vanuit Naarden zelf als vanuit de regio en daarbuiten. Het realiseren van de nieuwbouwplannen is noodzakelijk om de druk enigszins te verzachten en vooral ook om woningzoekenden uit Naarden zelf een kans te geven.

In de woonvisie wordt uiteengezet dat het aantal locaties en het aantal woningen dat op deze locaties gebouwd kan worden beperkt is. Zeker in verhouding tot de grote vraag naar woningen in Naarden nu en in de toekomst. Hiernaast is er een grote vraag naar woningen in de gehele regio Gooi- en Vechtstreek. In de woonvisie wordt daarom gesteld dat gestreefd moet worden naar maximale woningbouwaantallen zonder in te leveren op de ambities ten aanzien van doelgroepen en kwaliteit.

In de lokale woonvisie wordt een aantal nieuwbouwlocaties beschreven en geanalyseerd. Van de vijf nieuwbouwlocaties die worden genoemd zijn er drie waarvan de invulling nog niet vastligt. De twee locaties waarvan de invulling wel al worden genoemd, zijn de locatie Bekkersschool en de locatie Apostolische kerk.

De invulling van de locatie Bekkersschool, zoals is beschreven in de Structuurvisie is inmiddels gewijzigd. De nieuwe invulling van het gebied is in samenspraak met omwonenden vastgesteld.

¹⁰ Lokale Woonvisie Gemeente Naarden 2008-2020, gemeente Naarden, februari 2009

Hiernaast wordt in de woonvisie uiteengezet dat de gemeente Naarden mensen die willen wonen en werken aan huis, zoals bijvoorbeeld een kapper of een belastingadviseur, deze kans wil bieden door flexibel om te gaan met bestemmingsplaneisen.

Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan de ambities en doelstellingen uit de woonvisie om de nieuwbouwplannen daadwerkelijk te realiseren.

Welstandsnota Naarden

De gemeente heeft haar welstandsbeleid neergelegd in de welstandsnota¹¹. Doel van dit welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn:

- welstandstoezicht als instrument voor het handhaven en het stimuleren van hoogwaardige architectuur die past in zijn omgeving;
- goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit;
- openbaarheid en inzichtelijkheid.

De wijk Keverdijk, waarin het onderhavige plangebied is gelegen, wordt in de nota beschreven als een naoorlogse uitbreidingswijk, die zich kenmerkt door zijn ruime en groene opzet met herhaling van de woning als basiseenheid. Gesteld wordt dat de bebouwing geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. De verwachting is dat er in de komende jaren aanvragen zullen komen voor aan- en uitbouwen en dakkapellen. Deze moeten zorgvuldig worden ingepast in de op herhaling gebaseerde architectuur van de woningen. Het welstandsbeleid ten aanzien van deze uitbreidingswijk is terughoudend en gericht op het beheer.

Voor de wijk de Keverdijk geldt een regulier welstandsniveau, waarbij de welstandsbeoordeling is gericht op het bewaren van de sobere opzet, herhaling van woningen en een eenvoudige opbouw.

Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan¹² van de gemeente Naarden heeft betrekking op het groen binnen de komgrenzen van de gemeente. Het plan licht het belang van groen vast voor de toekomst en geeft voor de periode 2008 - 2023 richting aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente Naarden. In het groenstructuurplan wordt onderscheid gemaakt tussen de drie niveaus stadsstructuur, wijkstructuur en overig groen.

De wijk Keverdijk wordt in het Groenstructuurplan onderverdeeld in vier buurten. Het onderhavige plangebied ligt binnen het meest oostelijke deel van de wijk. Hiervan wordt beschreven dat deze buurt een speelse opzet met hofjes heeft. Binnen de hofjes zijn grote groenvlakken aanwezig. Verder geeft de groene rand van de wijk een aantrekkelijk uitzicht op de vesting en het omliggende landschap.

In het Groenstructuurplan wordt uiteengezet dat, om het karakter van de gemeente ook in de toekomst te behouden, de groenstructuur een belangrijke rol heeft. De groenstructuren zijn, naast de stedenbouwkundige opzet, de dragers van de sfeer en het karakter van de gemeente. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het groene karakter van de wijk behouden.

3.6 Conclusie beleidskader

De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de beleidskaders op de verschillende bestuursniveaus.

¹¹ Welstandsnota Naarden, Gemeente Naarden, april 2004

¹² Groenstructuurplan Gemeente Naarden, Gemeente Naarden, augustus 2009

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Sinds de Bekkersschool is verplaatst, is de locatie onbebouwd en heeft deze geen specifieke functie. Gezien de ligging van het gebied in een woonwijk is er voor gekozen om het gebied in te vullen met een woonfunctie. Op de locatie worden twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en een appartementengebouw gerealiseerd, met parkeergarages, parkeerplaatsen en toegangswegen en –paden. Met het voorliggende bestemmingsplan worden parkeergarages, parkeerplaatsen en wegen en paden mogelijk gemaakt. Het appartementengebouw wordt in een apart bestemmingsplan opgenomen en de grondgebonden woningen passen, met een binnenplanse afwijking, binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het gebied beschreven.

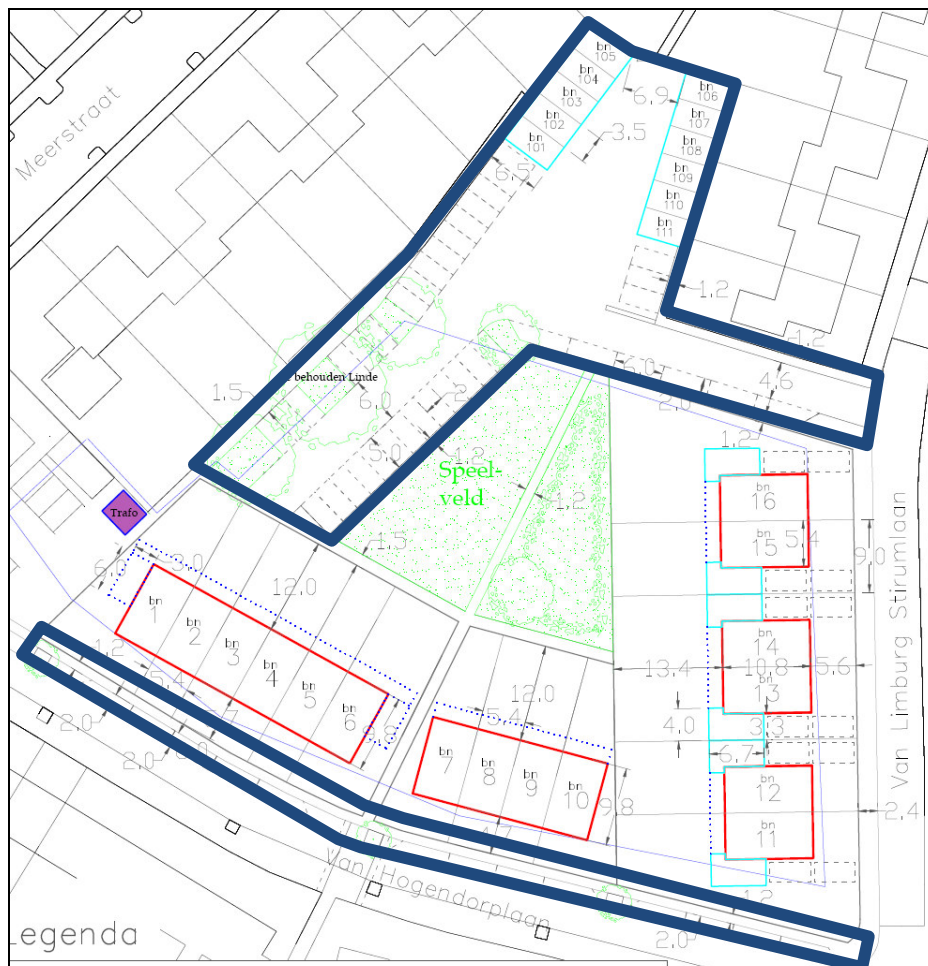
4.2 Verkeer en parkeren

De elf parkeergarages in het plangebied worden gerealiseerd ten behoeve van de huidige bewoners die in het verleden een garage hadden en die zijn gesloopt. Deze parkeergarages tellen daarom niet mee bij het berekenen van de parkeernorm. De parkeergarages worden aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd, tussen de bebouwing aan de Van Limburg Striumlaan en de bebouwing aan de Meerstraat.

In het zuidwesten van het plangebied wordt een parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd, ten behoeve van de nieuwe woningbouwontwikkeling. Om deze te bereiken wordt een toegangsweg vanaf de Van Limburg Striumlaan in westelijke richting aangelegd, ten zuiden van de nieuw te bouwen parkeergarages. Aan deze weg worden nog 6 parkeerplaatsen aangelegd. Tot slot worden aan de Van Hogendorpstraat parkeerplaatsen aangelegd om te voldoen aan de parkeernorm. In totaal worden 51 openbare parkeerplaatsen, 7,8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 11 garageboxen gerealiseerd.

Voor de geplande bebouwing is een aantal van 48 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden er $(51+7,8=)$ 58,8 parkeerplaatsen gerealiseerd (exclusief de garageboxen die hierin niet meetellen). Hierin zijn niet de parkeerplaatsen voor deelperceel I, het appartementengebouw meegenomen. Voor dit deelperceel worden 6 aparte parkeerplaatsen binnen dat plangebied gerealiseerd.

In figuur 4.1 is een overzicht van de planontwikkeling weergegeven.



Figuur 4.1 Inrichting plangebied, blauw omljnd = plangebied

4.3 Groen

Binnen het plangebied, en binnen de ontwikkeling van de locatie Bekkersschool als geheel wordt een groenstructuur aangebracht. Zoals in de figuur te zien is wordt ten oosten van het plangebied een plantsoen aangelegd en worden tussen de parkeerplaatsen bomen geplaatst.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn daarom onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, dan wel wenselijk, zijn.

5.2 Water

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan water, in en met de omgeving' goedgekeurd. Het waterbeheerplan gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Daarnaast komen de maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap. Bestemmingsplannen worden getoetst aan de doelen die zijn opgenomen in het Waterbeheerplan.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen neemt het verharde oppervlak vaak toe. Omdat hierdoor het hemelwater versneld wordt afgevoerd, dient compensatie plaats te vinden. Het hoogheemraadschap hanteert een compensatieplicht bij een toename van verhardingsoppervlakte vanaf 1.000 m² in de vorm van te graven water.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Alleen de nieuwe parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van het noordelijk deel van het plangebied en het zuidelijke deel van het plangebied zijn momenteel onverhard. Deze hebben een oppervlakte van circa 615 m². Voor het gehele plan op de locatie Bekkersschool, dus inclusief het appartementengebouw dat met een apart bestemmingsplan wordt geregeld en de woningen die passen binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt water gecompenseerd aan de Galgesloot.

Het hemelwater van zowel de straatkolken als de garageboxen wordt geloosd op het nabijgelegen oppervlaktewater en gaat dus niet naar de waterzuivering. Het gemeentelijk beleid is om, wanneer lozen op oppervlaktewater mogelijk is, dit te kiezen boven infiltratie.

5.3 Bodem

In april 2005 is een verkennend bodemonderzoek¹³ gedaan op de locatie Bekkersschool. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de ondergrond als in het grondwater geen verontreinigingen aanwezig zijn en er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

5.4 Natuur

Het plangebied maakt deel uit van bestaand bebouwd gebied. De locatie en de directe omgeving wordt gebruikt voor bewoning. De nieuwe inrichting van het plangebied met parkeergarages, wegen en paden en parkeerplaatsen, zal daardoor geen extra invloed hebben.

13 Verkennend bodemonderzoek aan de Van Limburg Striumlaan 19 te Naarden, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Eemnes, april 2005.

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurbeschermingsgebied of Ecologische Hoofdstructuur.

Voor het plangebied is een ecologische Quick Scan¹⁴ uitgevoerd. De quick scan is enigszins verouderd, maar gezien het stedelijke karakter van het plangebied en omdat het plangebied sinds deze quick scan onveranderd is, wordt deze wel gebruikt in dit bestemmingsplan. De Quick Scan is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied van geringe ecologische betekenis is en er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Verder wordt geconcludeerd dat waarschijnlijk foeragerende vleermuizen aanwezig zijn, maar dat vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen ontbreken.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het bestemmingsplan is het van belang om te weten of archeologische of cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Hiertoe is voor het onderhavige plangebied de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.

Hierop is te zien dat het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden bevat. Daarnaast is de archeologische beleidskaart van de gemeente geraadpleegd. Hierin is het plangebied in twee archeologische verwachtingsgebieden gelegen:

- Het deel gelegen aan de zijde van de Van Limburg Striumlaan. Dit gebied heeft een zeer lage archeologische verwachting. Hiervoor is aangegeven dat geen beleidsadvies geldt en er geen voorwaarden voor behoud bestaan.
- Het deel gelegen aan de zijde van de Meerstraat. Dit heeft een lage archeologische verwachting en hiervoor geldt geen beleidsadvies. Voor plannen kleiner dan 10 hectare bestaan geen voorwaarden voor behoud.

Het aspect archeologie heeft daarom geen invloed op de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

5.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk enerzijds de kwetsbaarheid van de nieuwe bestemming ten aanzien van:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen realisatie van kwetsbare objecten mogelijk en ligt bovendien niet in het invloedsgebied van bovenstaande risicobronnen.

Anderzijds wordt gekeken naar de risicovolle activiteiten die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ook hiervoor geldt dat het voorliggende bestemmingsplan geen risicovolle activiteiten mogelijk maakt die een risico vormen voor de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 Geluid

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen zoneringsplichtige wegen aangelegd. Er geldt daarom geen onderzoeksplicht vanuit de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel nodig om na te gaan of een goed leef- en woonklimaat kan worden geborgd. In dit geval zal de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet veel toenemen. Bovendien is de maximum snelheid op de Van Limburg Striumlaan 30 km per uur, waardoor geen overlast zal ontstaan.

14 Ecologische Quick Scan locaties Bekkersschool en Apostolische kerk, 7 juni 2005, RBOI, Rotterdam

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Gezien de kleinschaligheid van de onderhavige ontwikkeling wordt de 3%-grens hierbij niet overschreden en is onderzoek daarom niet nodig.

5.9 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten behoeve van milieu- en omgevingsaspecten.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een gedetailleerde eindbestemming. Binnen de regels is sprake van een positieve bestemming. Een positieve bestemming laat rechtstreeks het gebruik toe. Bouwen is mogelijk nadat een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels;
- c. (eventueel) afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) afwijken van de gebruiksregels.

Artikel 3: Verkeer- en Verblijfsgebied

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied'. Hierbinnen zijn wegen en paden, parkeerplaatsen, groen en water toegestaan. Bovendien zijn bouwvlakken opgenomen met een functieaanduiding 'garage', waarbinnen garageboxen mogen worden gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Hiermee wordt flexibiliteit voor de plaatsing van de garageboxen gegeven, maar wordt wel een maximale oppervlakte gewaarborgd. Ook de maximale bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 5: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de bevoegdheid af te wijken van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake hoogte van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 6: Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Bepaald wordt dat bouwwerken welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, en afwijken van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, alsmede na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.

Tevens is bepaald dat burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. De overgangsbepaling is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Voor gebruik is de bepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierbij is bepaald dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Artikel 7: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool – deelperceel II' is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In dit geval wordt het gehele plangebied van locatie Bekkersschool, waaronder het plangebied van dit bestemmingsplan, verkocht aan een ontwikkelaar, die het plan voor eigen risico en rekening tot ontwikkeling zal brengen. De kosten van de planvorming van de gemeente worden door de grondverkoop terugverdiend.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

In de fase van ontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee zal het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

- Inspectie VROM;
- Provincie Noord-Holland;
- Waternet.

8.2 Procedure

Nadat alle overlegreacties zijn verwerkt, wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.