

# **Bestemmingsplan Voormalige Bekkersschool - deelperceel I**

Definitief

Gemeente Naarden

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 21 oktober 2012

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Voormalige Bekkersschool - deelperceel I  
**Subtitel** :  
**Projectnummer** : 315855  
**Referentienummer** : GM-0058238  
**Revisie** : 00  
**Datum** : 21 oktober 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 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding.....                         | 5  |
| 1.1 | Aanleiding en doelstelling .....       | 5  |
| 1.2 | Vigerend bestemmingsplan .....         | 5  |
| 1.3 | Leeswijzer .....                       | 6  |
| 2   | Huidige situatie .....                 | 7  |
| 2.1 | Situering en begrenzing .....          | 7  |
| 2.2 | Ontstaansgeschiedenis.....             | 7  |
| 2.3 | Huidige inrichting .....               | 8  |
| 3   | Beleidskader .....                     | 9  |
| 3.1 | Algemeen .....                         | 9  |
| 3.2 | Rijksbeleid.....                       | 9  |
| 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 | Wonen.....                             | 15 |
| 4.3 | Verkeer en parkeren .....              | 16 |
| 4.4 | Groen .....                            | 16 |
| 5   | Milieu- en omgevingsaspecten .....     | 17 |
| 5.1 | Algemeen .....                         | 17 |
| 5.2 | Water.....                             | 17 |
| 5.3 | Bodem.....                             | 17 |
| 5.4 | Natuur .....                           | 18 |
| 5.5 | Archeologie en cultuurhistorie.....    | 18 |
| 5.6 | Geluid.....                            | 18 |
| 5.7 | Externe veiligheid.....                | 19 |
| 5.8 | Luchtkwaliteit.....                    | 20 |
| 5.9 | Conclusie .....                        | 20 |
| 6   | Juridische planbeschrijving .....      | 21 |
| 6.1 | Algemeen .....                         | 21 |
| 6.2 | Planvorm .....                         | 21 |
| 6.3 | Planregels .....                       | 21 |
| 6.4 | Handhaafbaarheid .....                 | 22 |
| 7   | Economische uitvoerbaarheid.....       | 24 |
| 7.1 | Algemeen .....                         | 24 |
| 7.2 | Economische uitvoerbaarheid.....       | 24 |
| 8   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 25 |
| 8.1 | Vooroverleg.....                       | 25 |

|     |                |    |
|-----|----------------|----|
| 8.2 | Procedure..... | 25 |
|-----|----------------|----|

Bijlage 1: Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

# 1 Inleiding

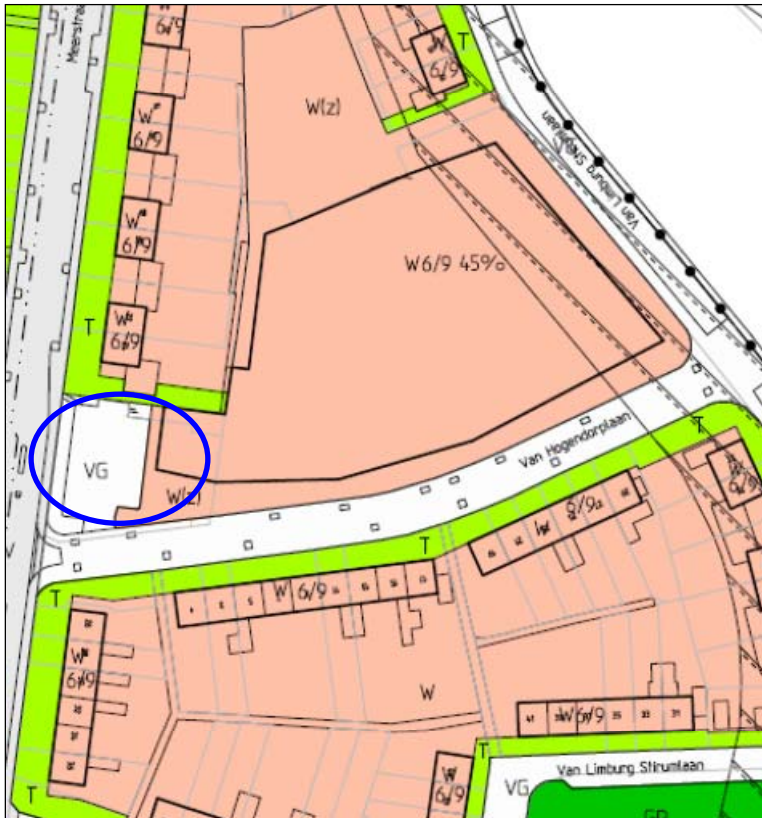
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

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 en voor Verblijfsgebied ten behoeve van parkeerplaatsen. 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. Het woningbouwplan past gedeeltelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, voor wat betreft de grondgebonden woningen. De ontsluiting, parkeerplaatsen, garageboxen en het appartementengebouw passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom voor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen voor de garageboxen, de parkeerplaatsen en de ontsluiting hiervan en een bestemmingsplan voor het appartementengebouw.

De garageboxen, parkeerplaatsen en ontsluiting zijn in het bestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool – deelperceel II' onder gebracht. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het appartementengebouw mogelijk gemaakt.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Stedelijk gebied'. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' en Verblijfsgebied, wat in gebruik is als parkeerterrein. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.1 Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

### 1.3 Leeswijzer

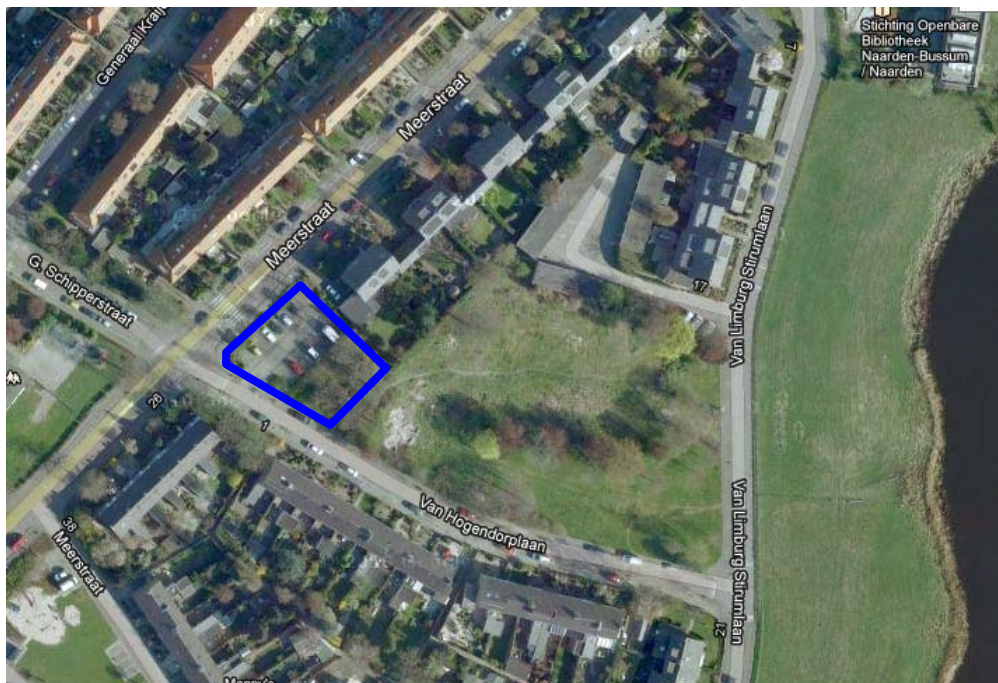
In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 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. Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan de Meerstraat, aan de zuidwestzijde aan de Van Hogendorplaan en aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de locatie van de voormalige Bekkersschool, dat nu braak ligt en waar de eengezinswoningen zijn beoogd. Aan de noordoostkant grenst het plangebied aan de percelen van de bestaande woningen 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 Locatie 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 schietsveld 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 af-

stand 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, aan de oostzijde van de wijk, vlakbij 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 als geheel was in gebruik als basisschool. Inmiddels is de school verplaatst en de bebouwing gesloopt. Het onderhavige plangebied is ingericht als parkeerterrein met circa 18 plaatsen. Aan de zijde van de Meerstraat is de locatie afgeschermd door opgaand groen.

### *Infrastructuur en parkeren*

De locatie wordt ontsloten via de Van Hogendorpstraat 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.

## 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

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De 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. De hoofdlijnen van de structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de structuurvisie dat 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. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

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

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw<sup>1</sup> 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.

#### *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.

---

<sup>1</sup> Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

### 3.3 Provinciaal beleid

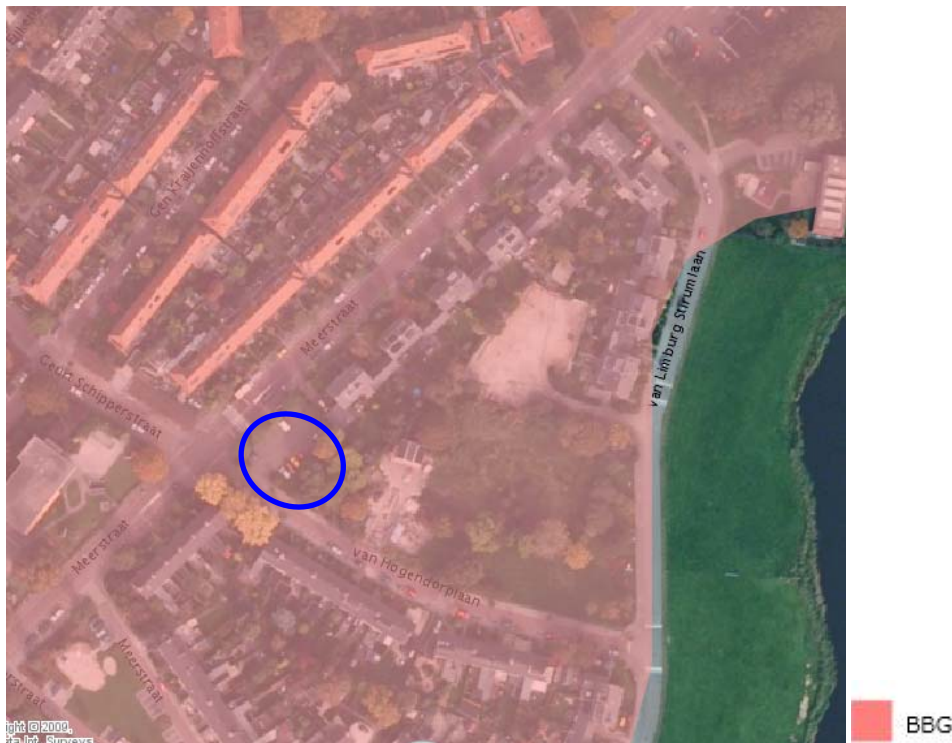
#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

In de structuurvisie<sup>2</sup> 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*

Het met dit bestemmingsplan beoogde appartementengebouw past binnen het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau.

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

Het provinciaal waterplan<sup>3</sup> 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:

<sup>2</sup> Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Provinciale Staten, 21 juni 2010

<sup>3</sup> Provinciaal Waterplan 2010-2015 "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, Provinciale Staten, 16 november 2009

- 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 Woonvisie<sup>4</sup> van de negen<sup>5</sup> 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 verhuisd. 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 wordt een kleinschalig appartementengebouw mogelijk gemaakt met woningen die geschikt zijn voor starters en senioren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag van jongeren naar woningen.

#### *Regiokaart 2015 Gooi en Vecht*

De brochure 'Regiokaart 2015 Gooi en Vecht'<sup>6</sup> 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,

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

5 Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren

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

dat het appartementengebouw mogelijk maakt, maakt deel uit van de ontwikkeling van de locatie Bekkersschool als geheel, waar grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk worden 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.

Het voorliggende bestemmingsplan, dat een kleinschalig appartementengebouw mogelijk maakt, maakt deel uit van de ontwikkeling van de locatie Bekkersschool als geheel. Ten oosten van het nieuwe appartementengebouw worden grondgebonden woningen gerealiseerd waarvoor geen nieuw bestemmingsplan benodigd is. Deze passen binnen het vigerende bestemmingsplan. 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 wordt een kleinschalig appartementengebouw mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

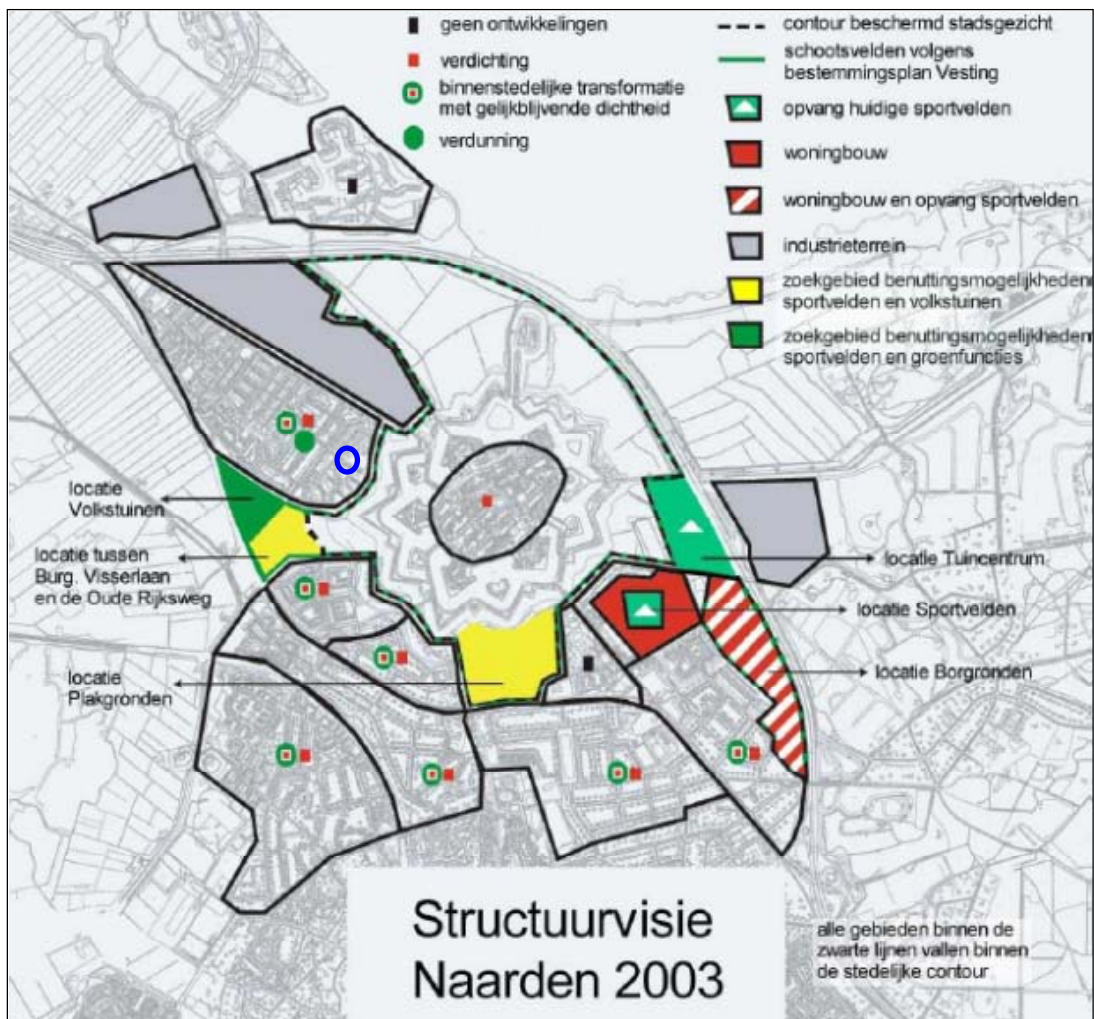
### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Naarden 2003*

De Structuurvisie Naarden<sup>7</sup> 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 een 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.

<sup>7</sup> 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 Naarden<sup>8</sup> wordt de grondslag gelegd voor alle bouwlocaties binnen de gemeente. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regionale woonvisie (zie 3.4).

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. Daarnaast 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.

<sup>8</sup> 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 welstandsnota<sup>9</sup>. 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 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 groenstructuurplan<sup>10</sup> 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.

<sup>9</sup> Welstandsnota Naarden, Gemeente Naarden, april 2004

<sup>10</sup> 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 wordt het appartementengebouw, met zes parkeerplaatsen, mogelijk gemaakt, aan de westkant van de locatie Bekkersschool. De garageboxen, parkeerplaatsen aan de Van Hogendorpstraat en ontsluiting worden in een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

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

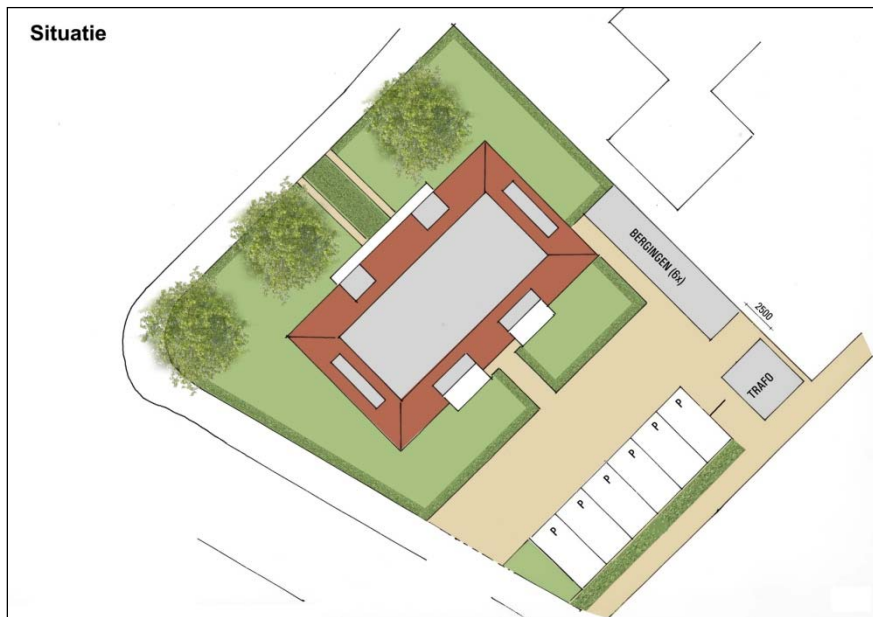
### 4.2 Wonen

In het toekomstige appartementengebouw worden 6 woningen gerealiseerd: 2 per bouwlaag. De doelgroepen voor wie wordt gebouwd zijn starters en senioren. Het appartementengebouw wordt georiënteerd op de Meerstraat, waarbij aan de achterzijde van het appartementengebouw parkeerplaatsen en een bijgebouw voor berging en opslag worden gerealiseerd.

De afstand van het nieuwe gebouw tot aan de naastgelegen woning aan de Meerstraat (noordoostzijde) bedraagt 7 meter. De voorgevel komt gelijk aan de voorgevel van de bestaande bebouwing aan de Meerstraat te liggen. De goothoogte van het gebouw wordt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9,9 meter. Hierdoor, en door de kleinschaligheid, krijgt het appartementengebouw de uitstraling van grondgebonden rijwoningen. Naar deze uitstraling zal bij het bouwkundig ontwerp ook zoveel mogelijk naar worden gestreefd.

Het bijgebouw krijgt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

In figuur 4.1 is een overzicht van de ontwikkeling van het appartementengebouw weergegeven.



*Figuur 4.1 Inrichting plangebied (niet op schaal)*

#### **4.3 Verkeer en parkeren**

Binnen het plangebied worden, aan de achterzijde van het appartementengebouw, parkeerplaatsen aangelegd. Hier is plaats voor 6 auto's. De parkeernorm voor de appartementen in dit gebied bedraagt 1,4 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat voor dit appartementengebouw 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. De drie parkeerplaatsen die niet op het perceel kunnen worden gerealiseerd, worden langs de Van Hogendorplaan aangelegd. Daarnaast worden, ook voor de nieuwbouw van de grondgebonden woningen, parkeerplaatsen ten noorden en westen van deze nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd.

Hiernaast zijn in de huidige situatie 18 parkeerplaatsen aanwezig, die terug worden geplaatst langs de Van Hogendorplaan en op het nieuwe parkeerterrein.

#### **4.4 Groen**

Binnen de gehele ontwikkeling van de locatie Bekkersschool wordt een groenstructuur aangelegd. Binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool – deelperceel II' is ruimte voor een plantsoen. Daarnaast wordt gestreefd naar behoud van de bomen die als waardevol zijn aangegeven, of een gelijkwaardige vervanging daarvan. De bestaande Lindeboom blijft in ieder geval gehandhaafd.

## 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.

#### *Waterkwantiteit*

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 m<sup>2</sup> in de vorm van te graven water.

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard. In de toekomstige situatie zal een deel verhard zijn, maar wordt ook een tuin aangelegd, wat onverhard zal zijn. De verharding zal daardoor afnemen, of in ieder geval, gelijk blijven. Compensatie is daarom niet nodig.

Echter, voor het gehele plan op de locatie Bekkersschool (het appartementengebouw, de grondgebonden woningen, parkeerplaatsen, garageboxen en de ontsluiting) wordt water gecompenseerd aan de Galgesloot.

Voor het plangebied wordt daarom voldoende water aangelegd, waardoor versnelde afstroming op het riool niet aan de orde is.

#### *Waterkwaliteit*

In verband met de waterkwaliteit is het gebruik van uitloogbare materialen bij de realisatie van het appartementengebouw, bergingen en parkeerplaatsen, niet toegestaan.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Het gemeentelijk beleid is om, wanneer lozen op oppervlaktewater mogelijk is, dit te kiezen boven infiltratie. De afvoer van afvalwater geschiedt via de bestaande riolering.

### 5.3 Bodem

In 2005 heeft een verkennend bodemonderzoek<sup>11</sup> plaatsgevonden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het verkennend bodemonderzoek bleek dat er vanuit bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling en de bodem niet verder onderzocht hoeft te worden.

---

<sup>11</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Van Limburg Sirumlaan 19 te Naarden, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, april 2005

#### 5.4 Natuur

Voor het plangebied is een Quick Scan flora en fauna<sup>12</sup> uitgevoerd, om na te gaan of er beschermde gebieden of soorten in het gebied aanwezig zijn. De quick scan is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De Quick Scan gaat is op gebieds- en soortenbescherming. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische hoofdstructuur. De Natura 2000-gebieden Naardermeer en Gooimeer liggen op een dermate grote afstand dat er geen ecologische relaties bestaan tussen het plangebied en de natuurwaarden van deze beschermde gebieden.

Met betrekking tot soortenbescherming wordt geconcludeerd dat voor de mogelijk aanwezige soorten de gunstige staat van instandhouding niet wordt aangetast. Voor vogels geldt aanvullend dat de vegetatie gekapt dient te worden op het moment dat er geen vogels broeden.

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

#### 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 voor het plangebied de volgende archeologische verwachtingswaarde opgenomen:

- 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 Geluid

Omdat de nieuwe woningen in het appartementengebouw binnen de wettelijke geluidszone van de Meerstraat vallen, is een akoestisch onderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd naar de gevelbelasting van de nieuwe woningen als gevolg van deze weg. De overige, in de buurt gelegen wegen, hebben geen wettelijke zone omdat de maximum snelheid hier 30 km/u bedraagt.

Ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Meerstraat vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De maximaal optredende geluidbelastingen op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeer op de Meerstraat zijn in tabel 5.1 weergegeven.

12 Quick Scan Flora en fauna op het terrein van de voormalige Bekkersschool te Naarden, Oranjewoud, Almere, april 2012

13 Appartementengebouw 6 woningen locatie voormalige Bekkersschool Naarden Akoestisch onderzoek wet geluidhinder, Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs, 8 februari 2012

Tabel 5.1 Maximaal optredende geluidbelastingen per gevel en bouwlaag

| Gevel                                | Niveau                    | Maximaal optredende geluidbelasting L <sub>den</sub> [dB] |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Meerstraat                           | Begane grond              | 55                                                        |
|                                      | 1 <sup>e</sup> verdieping | 55                                                        |
|                                      | 2 <sup>e</sup> verdieping | 55                                                        |
| Zijgevel noordzijde                  | Begane grond              | 51                                                        |
|                                      | 1 <sup>e</sup> verdieping | 52                                                        |
|                                      | 2 <sup>e</sup> verdieping | 51                                                        |
| Zijgevel zuidzijde Van Hogendorplaan | Begane grond              | 51                                                        |
|                                      | 1 <sup>e</sup> verdieping | 51                                                        |
|                                      | 2 <sup>e</sup> verdieping | 51                                                        |
| Achtergevel                          | Begane grond              | 34                                                        |
|                                      | 1 <sup>e</sup> verdieping | 34                                                        |
|                                      | 2 <sup>e</sup> verdieping | 35                                                        |

Tevens wordt, door de waarde op achtergevel voldaan aan de 'Beleidsregel inzake vaststelling hogere waarde geluid gemeente Naarden 2009', omdat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op de gehele achtergevel kleiner is dan 48 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de 30 km/uur-wegen in de nabijheid van het plan (Van Hogendorplaan en Van Limburg Stirumlaan) indien mogelijk in kaart gebracht. De gemeente Naarden beschikt alleen over telgegevens van de Van Limburg Stirumlaan. De optredende geluidbelasting als gevolg van deze weg is berekend. De ten hoogste optredende geluidbelasting ten gevolge van de Van Limburg Stirumstraat op de gevels van het plan bedraagt circa 31 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Hiermee blijft de geluidbelasting ver beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De verkeersintensiteiten op de Van Hogendorplaan zijn naar verwachting lager dan die op de Van Limburg Stirumlaan. De geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer op de Van Hogendorplaan overschrijden naar verwachting evenmin de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat als gevolg van de Meerstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren. De resultaten hiervan zijn in hetzelfde onderzoeksrapport van 8 februari 2012 beschreven. Gebleken is dat maatregelen grote bezwaren met zich meebrengen en het realistisch is voor de zes woningen aan de Meerstraat een hogere waarde aan te vragen. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 55 dB.

## 5.7 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.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van de wetgeving die bekend staat als de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijkeconomische 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 betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> 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 plankaart 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 plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart 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 drie 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 – Verblijfsgebied**

De gronden achter het appartementengebouw hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Hier mogen parkeerplaatsen, wegen, paden en straten, groen, water en nutsvoorzieningen. Hier zijn geen gebouwen mogelijk, anders dan vergunningsvrij. Het bestaande trafogebouw is vergunningsvrij en daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit gebouw blijft wel bestaan.

Verder mogen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd van maximaal 2 meter hoog.

**Artikel 4: Wonen**

De gronden met de bestemming wonen zijn bestemd voor het wonen in het appartementengebouw, aan huis verbonden beroep en bedrijf en tuinen en erven. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Voor dit gebouw is in de regels een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Daarnaast is binnen het kleinere bouwvlak ruimte voor een bijgebouw met een maximale hoogte van 3 meter.

**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 de bouwgrenzen tot maximaal 2,5 meter, als dat om technische redenen nodig is.

**Artikel 6 Algemene wijzigingsregels**

In deze regel is de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om kleine wijzigingen in de bestemmingsgrenzen aan te brengen met een maximale overschrijding van 3 meter.

**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. Hiermee wordt, in het kort, geregeld dat bestaande bouwwerken en bestaand gebruik, dat op basis van het vorige bestemmingsplan (of ingevolge het overgangsrecht daarin) al mogelijk was, en niet past binnen dit bestemmingsplan, behouden danwel voortgezet mag worden.

**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 I' 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 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 voor de planvorming worden direct doorberekend aan de initiatiefnemer.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg en inspraak

In de fase van voorontwerp 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 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

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

Alleen Waternet heeft een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven. Deze reactie is in de bijlage samengevat en beantwoord.

Tegelijk met het verplichte vooroverleg heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties ingediend.

### 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.

## **Bijlage 1**

### Nota van overlegreacties 3.1.1 Bro

# Nota artikel 3.1.1. Bro

Bestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool deelperceel I'



## Inhoudsopgave

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                       | 5  |
| 2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro..... | 7  |
| 3. Overzicht wijzigingen .....           | 10 |
| I. Bijlage 1 .....                       | 12 |



# 1. Inleiding

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de ontvangen reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven en aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

De in het kader van het overleg artikel 3.1.1 Bro ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen bij deze nota.



## **2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de navolgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA, Haarlem
2. VROM- inspectie, Ministerie I&M Postbus 16191, 2500 BD, Den Haag
3. Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ, Amsterdam

Van deze instantie heeft alleen Waternet een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven. Deze reactie is hieronder samengevat en beantwoord. De desbetreffende reactie is in Bijlage I 'Artikel 3.1.1 –reacties' opgenomen.



De reacties van de instanties die gereageerd hebben zijn in deze nota opgenomen en van commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. Indien dit het geval is, is dit cursief weergegeven.

| Nr. | NAW GEGEVENS INDIENDER | SAMENVATTING ARTIKEL 3.1.1-BRO REACTIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.  | Waternet               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Waternet is het ermee eens dat het onderwerp 'waterkwantiteit' voldoende geborgd is in de ontwikkeling van deze locatie.</li> <li>2. Het onderwerp 'waterkwaliteit' mist echter in de waterparagraaf. Waternet adviseert op te nemen dat geen gebruik van uitloogbare bouwmaterialen gemaakt mag worden en nader aan te geven hoe om zal worden gegaan met de afvoer van vuil- en hemelwater</li> </ol> <p><b>1. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.</b></p> <p><b>2. <i>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf (5.2) toegevoegd dat geen gebruik mag worden gemaakt van uitloogbare materialen. Het hemelwater wordt geloosd op het nabijgelegen oppervlaktewater. Het gemeentelijk beleid is om, wanneer lozen op oppervlaktewater mogelijk is, dit te kiezen boven infiltratie De afvoer van afvalwater geschiedt via de bestaande riolering. Dit wordt ook in paragraaf 5.2 van de toelichting opgenomen.</i></b></p> |

### 3. Overzicht wijzigingen

| Onderwerp                        | Wijziging                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waterparagraaf in de toelichting | In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt aangegeven dat het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan. Tevens wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de afvoer van vuil- en hemelwater. |



## **Bijlage 1**

Ontvangen reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Gemeente Naarden  
T.a.v. het college van B&W  
Postbus 5000  
1400 AA NAARDEN



|                  |              |        |    |
|------------------|--------------|--------|----|
| GEMEENTE NAARDEN |              |        |    |
| nr.              | WK.NR. /     |        |    |
| clnr.            | - 1.7.31.212 |        |    |
| Ing              | - 2 JUL 2012 |        | 66 |
| PS               |              |        |    |
| 200m             | fc.          | b en w |    |
|                  |              | raad   |    |
|                  |              |        |    |
|                  |              |        |    |
|                  |              |        |    |

**Onderwerp**

Reactie art. 3.1.1. BRO voorontwerp bestemmingsplan voormalige Bekkersschool  
deelperceel 1

Geachte mevrouw/heer,

Via uw mail van 16 mei 2012 werd ik geattendeerd op de ter inzage legging  
van het voorontwerp bestemmingsplan Bekkersschool Deelperceel I.

Waternet voert alle waterbeheer taken van het hoogheemraadschap Amstel,  
Gooi- en Vecht uit. Hierbij geeft Waternet, namens AGV haar reactie op dit  
voorontwerp.

U geeft in de waterparagraaf aan dat het verhard oppervlak binnen dit plan  
niet toeneemt en dat compensatie daarom niet nodig is, en dat bovendien in  
het kader van deelplan II water gecompenseerd wordt aan de Galgesloot. Wij  
zijn het ermee eens dat het onderwerp 'waterkwantiteit' voldoende geborgd  
is in de ontwikkeling van deze locatie.

Over het onderwerp 'waterkwaliteit' lees ik echter niets terug in de water-  
paragraaf. Ik adviseer u op te nemen dat geen gebruik van uitloogbare  
bouwmaterialen gemaakt mag worden en nader aan te geven om zal worden  
gegaan met de afvoer van vuil- en hemelwater<sup>1</sup>.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Als u nog  
vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw  
Mosselman.

Met vriendelijke groet,  
namens het Dagelijks bestuur van AGV,

O. van Drongelen  
teamleider Planadvies

**Datum**

28 juni 2012

**Ons kenmerk**

12.083217

**Contactpersoon**

T. Mosselman

**Doorkiesnummer**

020 608 53 60

**E-mail**

tanja.mosselman@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7  
Amsterdam  
Postbus 94370  
1090 GJ Amsterdam  
T 0900 93 94 (lokaal tarief)  
F 020 608 39 00  
KvK 41216593

www.waternet.nl

<sup>1</sup> Voorkeursvolgorde Hoogheemraadschap: vasthouden-bergen-afvoeren

## **Bijlage 2**

### Nota van zienswijzen

# Nota Zienswijzen

*Bestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool - deelperceel I'*



## Inhoudsopgave

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. Inleiding.....             | 4 |
| 2. Zienswijzen.....           | 5 |
| 2. Overzicht wijzigingen..... | 8 |
| I. Bijlage .....              | 9 |

## 1. Inleiding

Vanaf 23 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 heeft ten behoeve van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool – deelperceel I' ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig appartementengebouw met parkeerplaatsen en bergingen aan de Van Hogendorpstraat en de Meerstraat.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 1 zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

In hoofdstuk 3 zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan samengevat.

De zienswijze is als bijlage opgenomen bij deze nota.

## **2. Zienswijzen**

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijze ontvangen:

M.L. van Hooren, Meerstraat 24, 1411BH, Naarden

De zienswijze van de persoon die gereageerd heeft is in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het ´ ***cursief en vet*** weergegeven´.

**1.**

Indiener zienswijze:  
M.L. van Hooren

**Zienswijze**

- a. De naam van het bestemmingsplan, Bekkersschoolplan, is niet accuraat want het parkeerterrein heeft nooit deel uitgemaakt van de school en was er gewoon voor iedereen uit de directe omgeving die een plaats zocht.**

Reactie gemeente:

De naam van het bestemmingsplan, Voormalige Bekkersschool – deelperceel I, verwijst naar de functie die het gebied ooit had. Hoewel op deze plek de school niet fysiek aanwezig was, wordt deze locatie toch gezien als het gebied waar de Bekkersschool vroeger was gesitueerd.

**Bestemmingsplan wordt NIET aangepast.**

- b. Onder punt 4.2. wordt vermeld dat het gebouw 6 m vanuit mijn perceel zal verrijzen, waarom niet 6 meter vanuit de erfgrans? Hiervan uitgaande en rekeninghoudend met de 6 bergingen, zou de afstand van 6 meter niet toereikend zijn en de toegangsweg naar de bergingen te smal. Het complex zou moeten verschuiven richting de Van Hogendorplaan ten koste van wat groen, dan profiteren 2 partijen hiervan.**

Reactie gemeente:

Het bouwvlak is in het ontwerp bestemmingsplan op 6 meter van de naastgelegen woning gesitueerd. Deze afstand werd voldoende geacht om geen overlast voor de bestaande woning te veroorzaken. Op basis van de ingediende zienswijze is dit punt heroverwogen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoner van de bestaande naastgelegen woning, wordt meegegaan in het voorstel conform de ingediende zienswijze, om het appartementengebouw verder van de woning te situeren. Hiermee wordt meer afstand met de bestaande woning gecreëerd en ontstaat er tevens meer ruimte tussen het appartementengebouw en de bergingen. Hiertoe heeft de gemeente besloten het bouwvlak van het hoofdgebouw in het bestemmingsplan 1 meter richting de Van Hogendorplaan te verplaatsen.

**Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.**

- c. Door de bouwhoogte van 9,90 meter ontstaat er schaduwwerking in de tuin.**

Reactie gemeente:

Zoals in de beantwoording onder b is aangegeven, wordt het bouwvlak 1 meter richting de Van Hogendorplaan verplaatst, zodat het appartementengebouw verder van de bestaande naastgelegen woning wordt gesitueerd. Hiermee wordt ook de schaduwwerking beperkt.

**Bestemmingsplan wordt WEL aangepast.**

- d. Wat gebeurt er met de ligusterhaag aan de zijkant (P-terrein) en achterkant van de voormalige Bekkersschool? Hoe komt het een en ander eruit te zien?**

Reactie gemeente:

Beplanting is formeel geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De exacte uitwerking van het bouwplan, vindt in een later stadium plaats, onder andere bij de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen.

De beplanting op het terrein dat geen deel uitmaakt van het plangebied, zoals de tuinen bij de bestaande woningen, maakt geen onderdeel uit van het plan en zal niet worden aangetast. Beplanting in het plangebied, zal, indien nodig, worden verwijderd. Dit zal in overleg met de eigenaar van de beplanting plaatsvinden.

**Bestemmingsplan wordt NIET aangepast**

- e. Ik heb begrepen dat er niet geheid wordt maar geboord. Mijn woning heeft al scheuren, waarschijnlijk vanwege het zware verkeer van vroeger en ik maak mij zorgen om nog meer scheuren.**

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is niet het instrument om de bouwwijze te regelen. Met dit bestemmingsplan is het daarom niet mogelijk om vast te leggen dat er wordt geboord of juist geheid. Uiteraard dient bij de bouw van het plan worden voorkomen dat er schade ontstaat aan bestaande woningen en andere bouwwerken. Indien dit

kan worden voorkomen door te boren in plaats van te heien, zal dit worden gedaan.

**Bestemmingsplan wordt NIET aangepast**

*Conclusie:*

*De zienswijzen b en c zijn gegrond.*

*De verbeelding en toelichting worden aangepast op zo'n manier dat het bouwvlak van het hoofdgebouw (appartementengebouw) 1 meter richting de Van Hogendorplaan wordt verschoven.*

*De zienswijzen a, d en e zijn ongegrond.*

## 2. Overzicht wijzigingen

| Onderwerp   | Wijziging                                                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verbeelding | De verbeelding wordt gewijzigd zodat het bouwvlak van het hoofdgebouw (appartementengebouw) 1 meter richting de Van Hogendorplaan wordt verschoven. |
| Toelichting | In de toelichting wordt onder paragraaf 4.2 de nieuwe situatie van de plaats van het bouwvlak beschreven.                                           |
|             |                                                                                                                                                     |

## I. Bijlage

Ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Voormalige Bekkersschool – deelperceel I'.

**Olga Koopmanschap****Van:** Martin van Hooren [hooren@xs4all.nl]**Verzonden:** dinsdag 25 september 2012 16:53**Aan:** Info**Onderwerp:** Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Voormalige Bekkerschool Deelperceel 1"

Geacht College

F

Ik wens nog een aantal kanttekeningen te maken t.a.v. het bouwplan appartementen op het huidige parkeerterrein.

Wederom spreekt men van het Bekkerschoolplan maar naar ik aanneem zal men deze benaming gemakshalve hanteren, want het P-terrein heeft nooit deel uitgemaakt van de school en was er gewoon voor iedereen uit de directe omgeving die een plaats zocht. De auto's zijn van bewoners uit de Meerstraat, Van Hogendorplaan en mensen van de kinderopvang (eerder Meerpaal) + bezoekers.

De hoofdingang van de Bekkerschool bevond zich aan de van Limburg Stirumlaan 19.

Onder punt 4.2. wordt vermeld dat het gebouw 6 m vanuit mijn perceel zal verrijzen, waarom niet 6 m vanuit de erfgrans? Deze grens wordt toch altijd gehanteerd (net als het vorige bouwplan, dat niet is doorgegaan). Hiervan uitgaande en rekeninghoudend met de 6 bergingen die toch meestal een diepte hebben van ca. 3 meter, zou de afstand van 6 meter m.i. niet toereikend zijn en de toegangsweg naar de bergingen te smal(?) Denk aan bakfietsen en scooters waarvoor je dan een scherpe bocht moet nemen om in de berging te komen. Ergo het complex zou zich meer moeten verschuiven richting Van Hogendorplaan ten koste van wat groen, dan profiteren 2 partijen hiervan.

Om maar niet te spreken van de schaduwwerking in mijn achtertuin. Daar wil ik het maar niet meer over hebben. Feit is wel dat sinds de Catalpa's tot ca. 3 meter zijn afgezaagd, ik de zon sinds 25 jaar terugheb maar helaas niet voor lang omdat door de bouwhoogte van 9,90m dit voor het grootste gedeelte weer wordt tenietgedaan.

En wat doen we met mijn ligusterhaag aan de zijkant (P-terrein) en achterkant voorm. Bekkerschool?? Hoe komt e.e.a. eruit te zien.

Laatste vraag: Ik heb begrepen dat er niet geheid wordt maar geboord. Mijn woning heeft al scheuren ik denk vanwege het zware verkeer van vroeger en ik wil er niet meer bijkrijgen.

Ik dank u dat u mij als bewoner nr. 24 hebt toegestaan nog op het bouwplan te reageren, waar de meeste punten al door de Klankbordgroep zijn besproken.

Getekend:

M.L. van Hooren

| GEMEENTE NAARDEN |             |     |        |
|------------------|-------------|-----|--------|
| nr.              | WK NR. 47   |     |        |
| clnr             | 4-7-31.2.12 |     |        |
| Ing.             | 26 SEP 2012 |     | o.b.   |
|                  | 1203m       | fc. | o en w |
|                  |             |     | raad   |
|                  |             |     |        |
|                  |             |     |        |