

# BORgronden

# Naarden

Stedenbouwkundig Programma van Eisen





#### PROJECT

---

SPvE BORgronden

Naarden

Projectnummer: SR190184

#### INITIATIEFNEMER

---

VOF BORgronden

#### OPSTELLER

---

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E [utrecht@buro-sro.nl](mailto:utrecht@buro-sro.nl)

#### DATUM & STATUS

---

Versie 14 februari 2020

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
1.1 Aanleiding	5	5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
1.2 Initiatief	5	5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
1.3 Doel	5	5.3 Technische uitvoerbaarheid	37
1.4 Planproces	5		
1.5 Leeswijzer	5	<b>Hoofdstuk 6 Vervolgtraject</b>	<b>39</b>
		6.1 Planproces	39
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>7</b>	6.2 Participatieproces	39
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	7	6.3 Planning	39
2.2 Eigendomssituatie	7		
2.3 Bestemmingsplan	7		
2.4 Ruimtelijk-functioneel		<b>Bijlagen:</b>	
		<b>Onderzoek en haalbaarheid</b>	<b>41</b>
<b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten</b>	<b>13</b>	<b>Uitgevoerde onderzoeken</b>	<b>57</b>
3.1 Ruimtelijk	13	<b>Participatie</b>	<b>59</b>
3.2 Programma	13	<b>Ontsluitingssuggesties</b>	<b>72</b>
3.3 Verkeer en parkeren	13		
3.4 Openbare ruimte	15		
3.5 Gezondheid, duurzaamheid en milieu	17		
<b>Hoofdstuk 4 Onderbouwing</b>	<b>19</b>		
4.1 Beleidskader	19		
4.2 Programma	25		
4.3 Ruimtelijk	27		
4.4 Verkeer en parkeren	29		
4.5 Openbare ruimte	31		
4.6 Gezondheid, duurzaamheid en milieu	35		

*Alle tekeningen en referentiebeelden in dit SPvE zijn slechts illustratief om zaken te verduidelijken.  
Het betreft dus nog geen stedenbouwkundig plan. Dit wordt pas in de volgende planfase opgesteld.*







# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het terrein van de BORgronden in Naarden hebben de eigenaren van de gronden het initiatief genomen om een nieuwe woonwijk te realiseren.

In 2015 verleende de gemeenteraad van Naarden haar medewerking om binnen bepaalde kaders woningbouw te realiseren op de BORgronden. Dit besluit is in juni 2017 door de gemeenteraad van Gooise Meeren bekrachtigd. Daarbij is tevens ingestemd met het Project Initiatief Document BORgronden. Hierin zijn de kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van dit gebied.

## 1.2 Initiatief

De planontwikkeling van de BORgronden is een particulier initiatief van de grondeigenaren in het gebied. Voor deze ontwikkeling is de VOF (Vennootschap Onder Firma) BORgronden Naarden opgericht. Deze VOF bestaat uit Slokker Groep en Coen Hagedoorn Bouwgroep. De VOF heeft, in samenwerking met de andere grondeigenaren, het voortouw genomen voor de ontwikkeling van de BORgronden door het ontwikkelen van een plan voor het gehele gebied. Zij heeft met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Hierin is onder andere een inspanningsplicht voor de VOF opgenomen om de andere eigenaren mee te nemen in de ontwikkeling.

## 1.3 Doel

Om te komen tot de volgende stap, het opstellen van een Stedenbouwkundig Ontwerp, beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan, is het gewenst om eerst dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op te stellen. Hierin zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd die het kader vormen voor de volgende planfase.

## 1.4 Planproces

Gezien de omvang van de ontwikkeling is een stapsgewijze aanpak gewenst. Daarbij wordt van grof naar fijn gewerkt en van globaal naar gedetailleerd.

In de fase voorafgaande van dit SPvE zijn diverse momenten geweest waarbij overleg is gevoerd met de omgeving. Met de gemeente is afgesproken om dit participatieproces goed vorm te geven, om zo de kennis en kunde vanuit de omgeving te benutten om daarmee een beter plan te maken.

In december 2017 is het participatieproces gestart met een klankbordgroep. Vervolgens zijn werkgroepen geformeerd. Hiermee zijn diverse overleggen gevoerd. De belangrijkste punten daarbij waren onder andere ontsluiting, geluid (verkeerslawaaai), woningdichtheid en de aansluiting op het Componistenkwartier. Dit heeft onder andere geleid tot extra (verkeers)onderzoek door de gemeente.

In dit SPvE wordt op deze en andere punten nader ingegaan. Als bijlagen bij dit SPvE is een samenvatting opgenomen van de input van alle participatiebijeenkomsten. De input is voorzien van een reactie en de uitkomsten daarvan zijn in het SPvE opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en de directe omgeving daarvan in de huidige situatie beschreven en in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten benoemd en in hoofdstuk 4 worden deze onderbouwd. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 op het vervolgproces. In de bijlagen worden de diverse onderzoeken en resultaten aangehaald evenals het eerder gevoerde participatieproces.









Oostzijde van het plangebied langs de rijksweg A1 - juni 2019



Zicht op plangebied vanaf de Beethovenlaan - juni 2019



Rugbyvelden ten noordwesten van het plangebied - juni 2019

## 2. Bestaande situatie

### 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De BORgronden zijn gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern Naarden. Het gebied is circa 14 hectare groot.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Huizerstraatweg en een aantal bestaande woonpercelen gelegen aan deze weg. Aan de oostzijde vormt de rijksweg A1 met taluds en groenstroken de grens met de BORgronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de aanwezige watergang gelegen aan de Schubertlaan en Anthon van der Horstlaan. De westzijde van het plangebied grenst voor een groot deel aan het Componistenkwartier. Eveneens aan de westzijde, maar noordelijker, liggen de sportvelden van Rugbyclub 't Gooi tegen het plangebied.

### 2.2 Eigendomssituatie

De BORgronden zijn in eigendom dan wel onder beheer bij drie partijen: De VOF BORgronden Naarden, Dura Vermeer en Synchron. Laatstgenoemde partijen zijn met de VOF BORgronden Naarden een samenwerking aangegaan om het gebied samenhangend voor woningbouw te ontwikkelen.

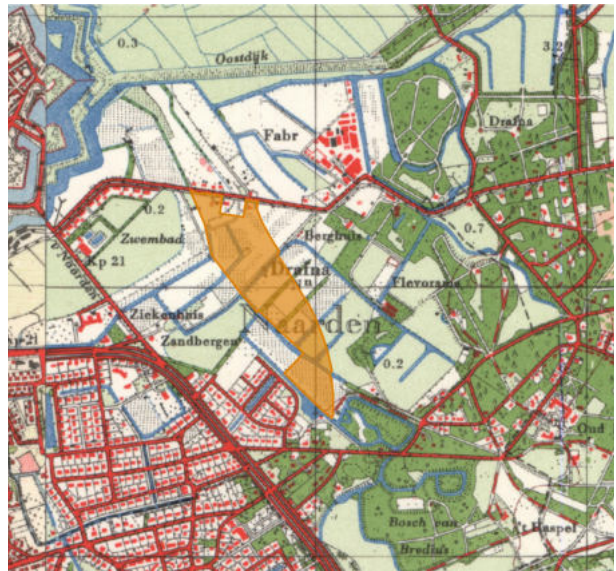
### 2.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' dat is vastgesteld op 11 oktober 2017. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Detailhandel', 'Wonen', 'Groen' en 'Water'. De voorgenoemde ontwikkeling binnen het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.

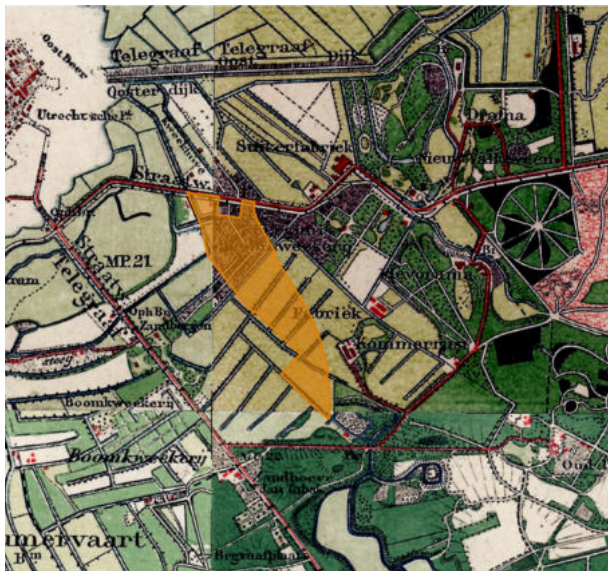




1850



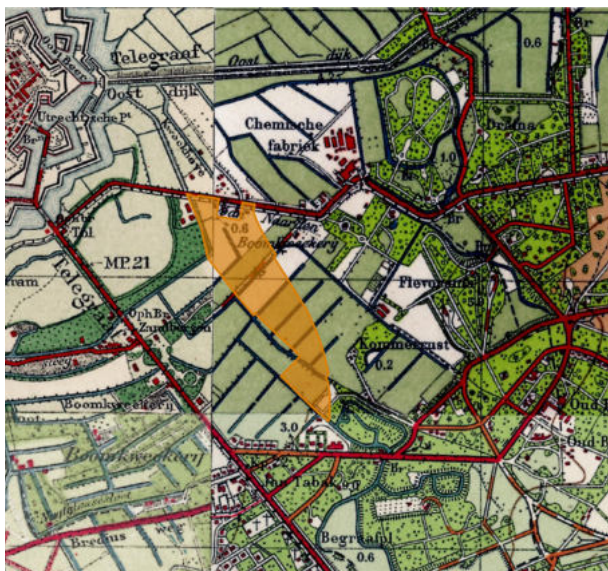
1955



1900



1988



1940



2018



## 2.4 Ruimtelijk-functioneel

### Historisch

0-1640: Ter plekke van de huidige BORgronden is de buitenplaats Kommerrust in 1640 gesticht. Een boerderij die bij deze buitenplaats hoorde is zuidelijker op het landgoed gelegen geweest. In die tijd moeten er in het landschap merkbare hoogteverschillen aanwezig zijn geweest. Deze waren het resultaat van zandverstuivingen van in de ijstijd door ijs opgestuwde gronden. Ook op de buitenplaats Kommerrust moet aan de noordzijde een dergelijk hoogteverschil aanwezig zijn geweest. Deze had de functie van uitzichtheuvel. Het landgoed lag echter zo dicht op de vesting Naarden dat, in verband met de verdediging van de vesting, een groot gedeelte voor afzanding in aanmerking kwam.

1640-1900: In de tweede helft van de 18e eeuw leidt dit uiteindelijk tot het verdwijnen van het oorspronkelijke huis en de boerderij. De boerderij is later herbouwd aan de kant van de Bollelaan. Deze boerderij is in 1942 door brand verwoest. De enkele nog aanwezige sloten in het plangebied zijn een restant van zogenaamde zanderijvaarten. Deze zijn destijds aangelegd voor het afvoeren van het zand. De afgraving had niet alleen een militair, maar ook een commercieel belang. Zand bleek goed te verhandelen in verband met de uitbreiding van Amsterdam. In de eeuwen daarna is het gebied voor diverse agrarische bestemmingen gebruikt, zoals kwekerijen en grasland. Ook werden er enkele bedrijven en woonhuizen langs de Huizerstraatweg opgericht.

1900 - heden: De aanleg van snelweg A1, begin jaren '70 van de vorige eeuw, heeft ertoe geleid dat het huidige plangebied is afgesneden van de nog aanwezige landschappelijke kenmerken rond de laatste boerderij, nu dus aan de andere zijde van de snelweg gelegen. Dit deel van Kommerrust is in 2012 aan Natuurmonumenten geschonken.

Het Componistenkwartier, ten zuiden van het plangebied gelegen, is in verschillende tijdsperioden gerealiseerd. Begin jaren '50 is hiertoe de eerste aanzet gemaakt vanaf de Amersfoortsestraatweg en Oud Blaricummerweg naar het noordoosten. Medio jaren '80 is het gebied naar de noordwestzijde verder uitgebreid. Begin jaren '90 wordt het laatste deel aan de noordoostzijde ontwikkeld.

De naam BORgronden is afkomstig van de gebroeders Bor. Zij gebruikten een deel van de grond binnen het plangebied, sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw van vader op zoon, voor hun kwekerij. De laatste jaren zijn deze gronden alleen nog voor tuindersactiviteiten in de hobby-sfeer gebruikt.

### Ruimtelijk

De afstand tot de historische vesting Naarden bedraagt circa 1,3 kilometer, hemelsbreed gemeten vanaf het hart van de BORgronden. Het terrein resteert als agrarisch-landschappelijk gebied dat door de aanleg van de snelweg A1 is afgesneden van de landelijke inrichting aan de andere kant (oostkant) van de snelweg. De snelweg vormt een harde barrière. Door de groenstrook en het aanwezige niveauverschil is de overzijde van de rijksweg niet waarneembaar. Ter plaatse van het plangebied is de rijksweg op een tweetal locaties voorzien van geluidschermen, ter hoogte van het viaduct over de Huizerstraatweg en de afslag Bussum.


















Het plangebied zelf bestaat voor het overgrote deel uit (voormalige) sierteeltgronden dan wel agrarisch gebied. Een deel van het plangebied, het middengebied dat deels wordt afgescheiden door watergangen, is nog in gebruik voor tuindersactiviteiten.

De structuur van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezige watergangen. Enkele van deze watergangen worden begeleid door houtopstanden.





### Legenda

-  Vestingwerk Naarden
-  Infrastructuur
-  Geluidsschermen langs de A1
-  Sierteeltgronden
-  Watergangen
-  Kassencomplex
-  Tennisvelden
-  Voetbalvelden
-  Rugbylvelden
-  Hockeyvelden
-  De Lunet
-  Sportschool
-  NH Hotel Bussum
-  Winkelvoorzieningen
-  Scholen
-  Bossen
-  Bushalte en busroute



Ten noordwesten van het plangebied is een tuincentrum gelegen met een groot parkeerterrein aan de zijde van de Huizerstraatweg. Dit kassencomplex heeft een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter.

Direct naast het tuincentrum, aan de oostzijde, is een aantal vrijstaande woningen gelegen uit verschillende tijdsperiodes. Deze woonbebouwing bestaat uit één of twee lagen al dan niet met een kap en is georiënteerd op de Huizerstraatweg. Deze weg vormt een van de oudste verbindingen naar Huizen en is cultuurhistorisch van belang.

Aan de andere zijde van het tuincentrum zijn de sportvelden gelegen. Direct aan het plangebied grenzen de rugbyvelden van rugbyclub 't Gooi. Deze worden afgescheiden van het plangebied door een watergang welke in breedte varieert.

Het Componistenkwartier, gerealiseerd in de jaren '80 van de vorige eeuw, is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied. Dit is een woonbuurt met verschillende woningtypes. Direct tegen het plangebied liggen 'woonvelden' met voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen bestaande uit één of twee lagen, al dan niet met een kap. Het Componistenkwartier wordt van het plangebied gescheiden door een circa 10 meter brede watergang.

Het meest zuidelijke puntje van het plangebied grenst aan woonkavels welke zijn gelegen aan de Oud Blaricummerweg. In dit gebiedje bevinden zich villa's en tweekappers van eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw, recent aangevuld met een compact appartementengebouw in een bosrijke inbedding.

### **Openbare ruimte**

Het plangebied ligt vrij geïsoleerd en heeft geen openbaar gebied. De Huizerstraatweg, waar het gebied direct aan grenst, betreft een 50km/h gebiedsontsluitingsweg bestaande uit klinkerverharding. Deze weg wordt begeleid door boombeplanting (linden), maar voldoet niet helemaal wat breedte betreft aan de daarvoor geldende maten. In verband met het historisch

karakter van de weg zijn aanpassingen niet mogelijk. Aan de zuidzijde is een vrijliggend fietspad gelegen.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een doodlopende weg, welke uitkomt op de Huizerstraatweg. Deze weg vormt één van de toegangen tot het tuindersgebied. De andere toegang is aan de zuid-oostzijde gelegen welke aansluit op de Oud Blaricummerweg. Deze toegangsweg is doodlopend en bestaat uit een asfalt verhard pad dat deels langs de snelweg A1 oploopt.

Op enige afstand van het plangebied, aan de westkant, is de Amersfoortsestraatweg gelegen. Deze weg verbindt de zuidkant van Naarden met de snelweg A1 en naar het noorden de vesting van Naarden. Aan deze weg is op een aantal plaatsen een bushalte gelegen.

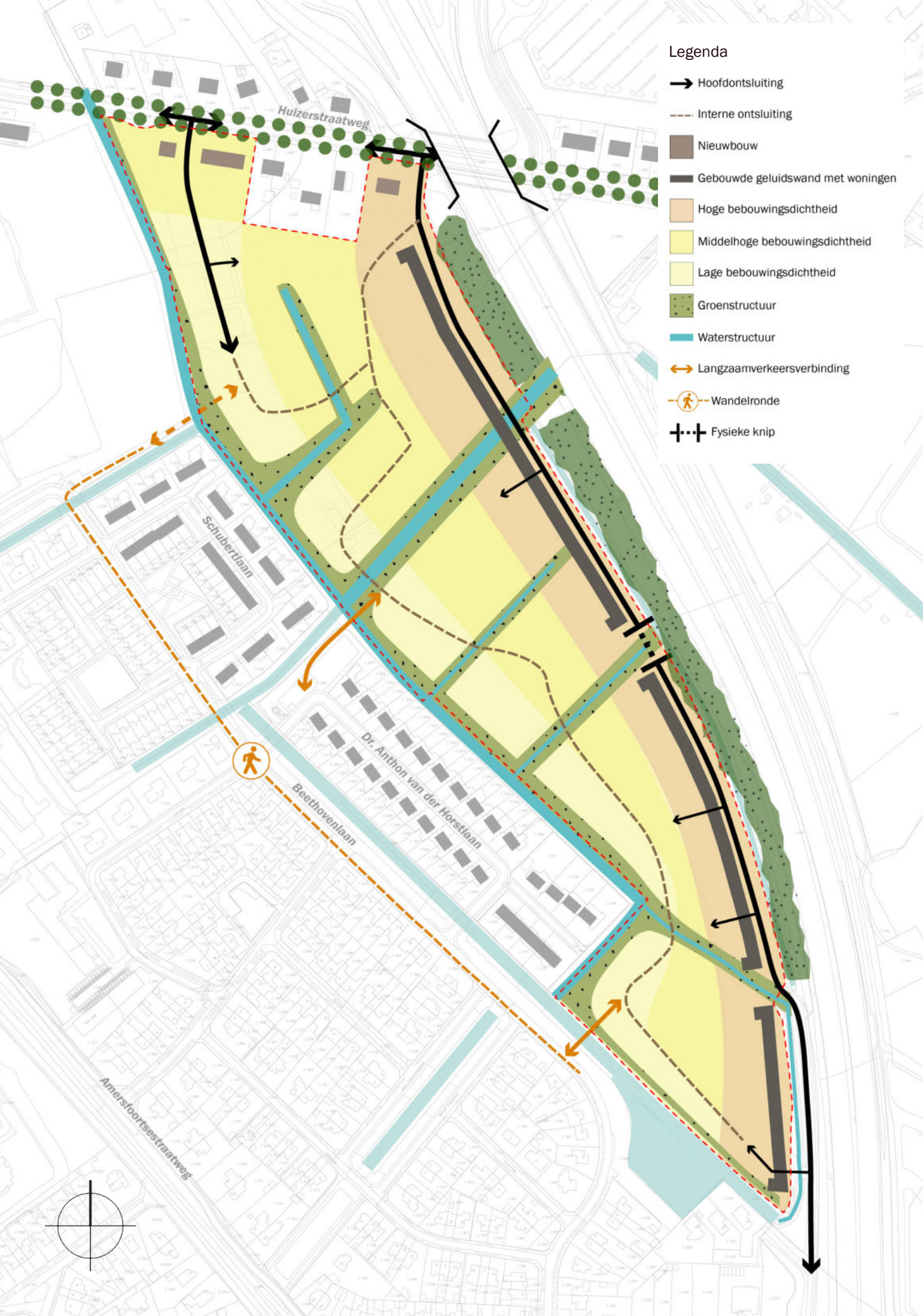
### **Voorzieningen**

Binnen een straal van circa 1 kilometer van het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen. Onder andere een aantal basisscholen, kinderopvang, supermarkt en diverse sportvoorzieningen. Deze opsomming is niet limitatief.

Het dichtstbijzijnde NS-station Naarden-Bussum is gelegen op circa 8 autominuten en circa 12 fietsminuten van de BORgronden. Via de Brediusweg kan het station tevens met de bus worden bereikt. Deze bushalte ligt op circa 8-10 minuten lopen vanaf het plangebied.

## Legenda

- Hoofdontsluiting
- - - Interne ontsluiting
- Nieuwbouw
- Gebouwde geluidswand met woningen
- Hoge bebouwingsdichtheid
- Middelhoge bebouwingsdichtheid
- Lage bebouwingsdichtheid
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- ↔ Langzaamverkeersverbinding
- Wandelronde
- ++ Fysieke knip





## 3. Uitgangspunten

Door de gemeente Naarden is in 2015 het Project Initiatief Document (PID) opgesteld. Vervolgens is een participatieplan gemaakt. Nadien is tussen de gemeente Gooise Meren en de ontwikkelaars een intentieovereenkomst gesloten. In aansluiting daarop is door de gemeenteraad het Project Initiatief Document (PID) aangepast (juni 2017) wat gehanteerd wordt voor alle percelen. Daarnaast is een (beleids)analyse uitgevoerd en heeft onderzoek en participatie plaatsgevonden. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 4 en 5 wordt ingegaan op de onderbouwing hiervan en de onderzoeksaspecten.

### 3.1 Ruimtelijk

- De ontwikkeling van de BORgronden gaat uit van woningbouw.
- Een gemiddelde bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 mag bedragen;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op het aanpalende Componistenkwartier;
- De woningdichtheid van de BORgronden loopt geleidelijk op van een lage dichtheid tegenover het Componistenkwartier (aansluitend bij de dichtheid van het Componistenkwartier), naar een hogere dichtheid aan de zijde van de snelweg A1 en incidenteel in het middengebied;
- Langs de rijksweg A1 wordt uitgegaan van een gebouwde geluidafscherming in de vorm van woningbouw met een geluidwerende en -absorberende gevel om het verkeerlawaaï voldoende af

te schermen in het achter- en tegenovergelegen gebied;

- Het huidige profiel en (historische) karakter van de Huizerstraatweg dient gerespecteerd te worden;
- Er is nader onderzoek nodig naar de in- en/of aanpassing van zanderijvaarten;
- De bestaande (cultuurhistorische) watergangen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd;
- Er dient rekening te worden gehouden met geluid- en lichthinder van de sportvelden;
- Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied;
- Het karakter van de nieuwbouw dient passend te zijn bij de omgeving;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaats vindt.

### 3.2 Programma

- Binnen het plangebied wordt alleen woningbouw gerealiseerd;
- Een optimale ontwikkeling met een haalbare mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment.
- Binnen het plangebied zijn 440 woningen voorzien, waarvan 80 sociaal, 100 in de middeldure huur en koop en 260 woningen in de dure koop.

### 3.3 Verkeer en parkeren

- Voor alle straten geldt dat het overschrijden van de maximaal toegestane snelheid door de inrichting van de wegen vrijwel uitgesloten is;
- Gebrek aan zicht voor deelnemers aan het verkeer dient te worden voorkomen.
- In verband met calamiteiten dient het plangebied



## Legenda

- Woonveld
- Groene oevers
- Bestaande waterstructuur
- Toekomstige waterstructuur
- Bomen
- Laanbeplanting
- Groene plekken
- S Bestaande speelvoorziening
- Wandelroute
- Verbindende groenstructuur





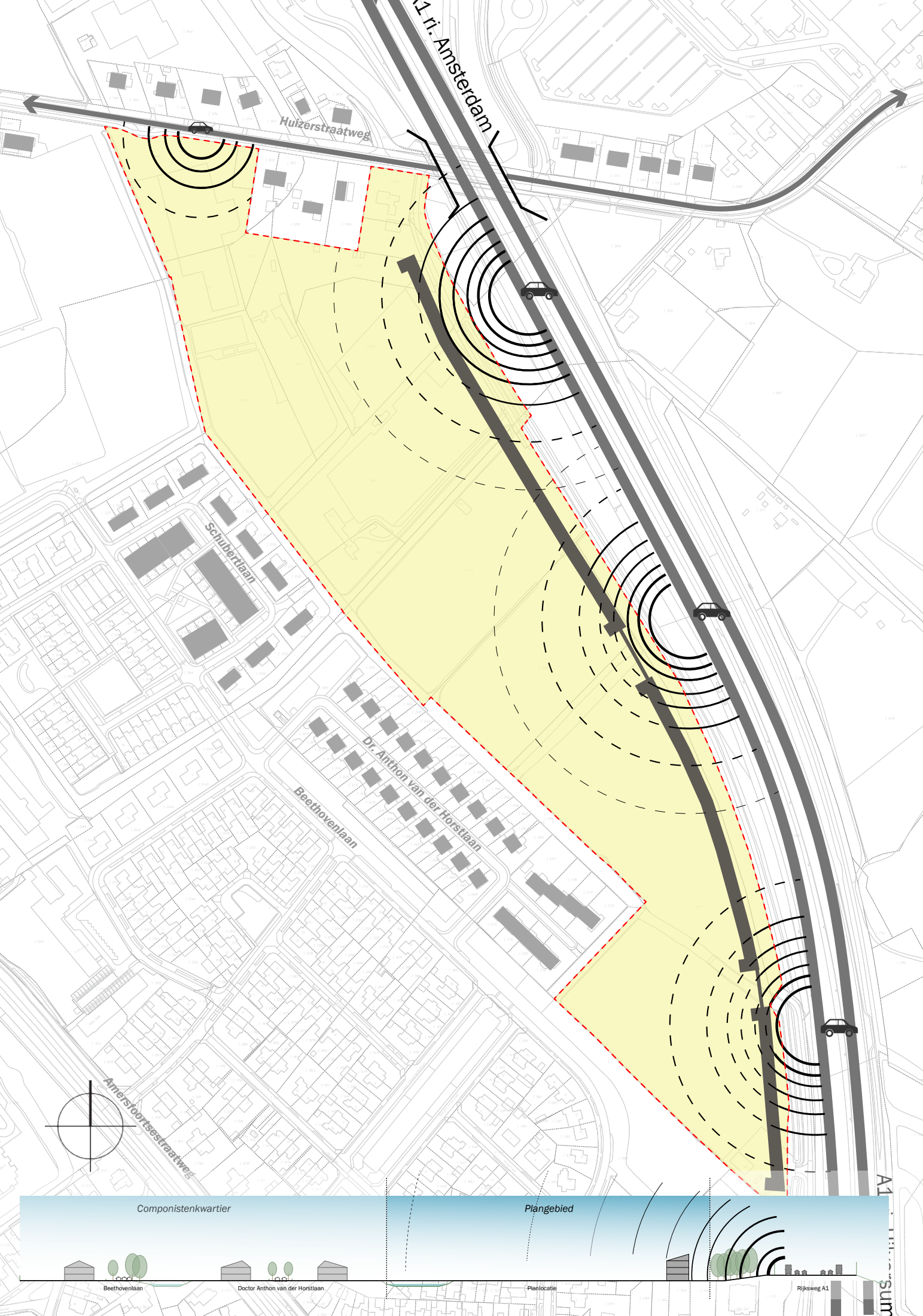
vanaf minimaal twee richtingen bereikbaar te zijn. Indien nodig kan ook van een derde gebruik worden gemaakt vanuit het Componistenkwartier. Deze is alleen bedoeld voor langzaam verkeer, maar kan bij een calamiteit gebruikt worden door ander verkeer (bijv. ambulance);

- De hoofdontsluitingen van het plangebied worden aangesloten op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg en worden op een verkeersveilige wijze ingepast;
- Binnen het plangebied wordt een fysieke knip gerealiseerd om doorgaand autoverkeer (sluipverkeer) tegen te gaan;
- Er wordt geen autoverbinding met het Componistenkwartier gemaakt;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is 'Duurzaam Veilig'. Voor erftoegangswegen geldt een regime van 30 km/uur. Voor de overige (woon)erven geldt een 15 km/uur regime;
- Er worden langzaamverkeerverbindingen voor voetgangers en fietsers gemaakt richting alle kanten. Daar waar noodzakelijk worden deze fysiek gescheiden van andere functies (o.a. spelen);
- Voor de verkeersbalans dienen de 'Richtlijnen voor parkeernormen, Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (vastgesteld op 19 februari 2019) of de opvolger daarvan te worden gehanteerd;
- Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein dan wel aan het zicht onttrokken om kwalitatief aantrekkelijk straten te krijgen;
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor het plaatsen van fietsen met name bij appartementen;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving.

### 3.4 Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptie, hittestress, waterberging, stadslandbouw, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, oplaadpalen, etc.;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen Handboek Openbare Ruimte van de gemeente (Bussum 2014);
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid;
- Het bestaande waterpeil (- 0,3 m. NAP) en het bestaande gemiddelde maaiveldpeil (ca. 0,5 m. NAP) zijn het uitgangspunt;
- De gemeente hanteert een drooglegging van minimaal 0,8 m ten opzichte van het maaiveld;
- Conform eisen van het waterschap moet voldoende oppervlaktewater worden gerealiseerd;
- Watergangen zijn kindvriendelijk (om verdrinkingsgevaar te voorkomen) en worden zoveel als mogelijk voorzien van groene oevers;
- Watergangen zijn doorspuikbaar ofwel onderdeel van een watercircuit en zijn goed bereikbaar voor onderhoud;
- Voorkeursvolgorde afkoppelen hemelwater:
  - infiltreren op eigen terrein;
  - transporteren naar oppervlakte water;
  - via hemelwaterriool;
  - via gemengde riolering;
- Bestaande monumentale en waardevolle bomen blijven behouden. Overige bomen blijven zoveel als mogelijk behouden;
- Voor beschermde soorten, die voorkomen in het plangebied, waaronder vleermuis en ringslang, dienen tijdens en na de ontwikkeling optimale condities aanwezig te zijn;









Referentiebeeld: Ontmoetingsplek in de wijk



Referentiebeeld: Collectieve moestuin



Referentiebeeld: Een duurzame wijk en woningen

- Binnen de planontwikkeling dient ruimte te zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen. Verder moeten deze speelplaatsen voor iedereen toegankelijk zijn;
- Er dienen voldoende huisvuilinzamelingsplekken te worden gerealiseerd conform de Grondstoffen en AfvalstoffenDienst (GAD) regio Gooi- en Vechtstreek.

### 3.5 Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame, energiebesparende en circulair te bouwen woonwijk met klimaatadaptieve inrichting op perceelsniveau;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken zoals bijvoorbeeld een collectieve moestuin;
- Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee gestimuleerd wordt de auto voor korte afstanden te laten staan;
- Het verkeerslawaaï dat het plangebied binnenkomt dient zo dicht mogelijk bij de bron 'geweerd' te worden. Naast de bestaande geluidschermen, wordt een gebouwde gesloten 'woonwand' van circa 11 tot 14 meter hoog aan de oostzijde met een dove en absorberende gevel voorzien. Deze gesloten wand dient te voldoen aan wet en regelgeving en als zodanig ook aan te sluiten aan de bestaande geluidswerende voorzieningen







## 4. Onderbouwing

### 4.1 Beleidskader

#### 4.1.1 Nationaal beleid

Het plangebied behoort niet tot een van de gebieden horende bij de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Vanuit het nationaal beleid is daarom alleen de ladder voor duurzame verstedelijking relevant. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft het volgende:

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

Het voorgenomen plan betreft een stedelijke ontwikkeling. Bij een stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, wat bij onderhavig plan het geval is, dient er aangetoond te worden dat hieraan behoefte is. Deze behoefte blijkt onder andere uit de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025.

#### 4.1.2 Provinciaal beleid

##### 4.1.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. Zij staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie.

Krachtige centrumsteden zijn van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio, vanwege de regionale voorzieningen en de stedelijke woon- en werkmilieus die er te vinden zijn. Zij kunnen jonge mensen en bedrijven aantrekken, wat leidt tot dynamiek en gezonde regio's. Het aantrekken van jonge mensen en bedrijven is een belangrijke opgave voor de gemeente Gooise Meren. Dit blijkt ook uit de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025, waarin aangegeven wordt dat op het moment de leeftijdsgroep 45 tot 55-jarigen de grootste is van de totale bevolking. Hiermee is een verdere vergrijzing van de bevolking voor de hand liggend. Met ontwikkeling van de BORgronden worden woningen gerealiseerd die kansen bieden voor gezinnen en alleenstaanden. Daarmee doet het een bijdrage aan de dynamiek en kracht van heel Gooise Meren.

Door centrumsteden te versterken, verbetert het vestigingsklimaat en worden deze steden nog interessanter voor woonconsumenten en bedrijven die zich in een stedelijke omgeving willen vestigen. De provincie geeft daarbij aan dat nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen geconcentreerd dienen te worden in de kernen. Deze ontwikkelingen dienen passend te zijn bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich behoren te voegen naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. De omvang waarin dit gebeurt, wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is. Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen, periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. De omvang en verschijningsvorm is tevens passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Naarden is aan te merken als 'centrumstad' fungerend als kloppend hart voor de omliggende

regio's'. Deze centrumsteden kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke, historische kern. Ze worden stedelijker, robuuster, en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Dit zijn ambities waar de woningbouw op de BORgronden aan bijdraagt.

#### 4.1.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Naarden. In de PRV worden voor het plangebied geen regels gegeven voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schrif-



PRV - bestaand bebouwd gebied (2015)

#### 4.1.2.3 Provinciale woonvisie 2010 – 2020

Opgaven omtrent wonen hebben te maken met demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie?

Deze afstemming is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. De ontwikkeling van de BORgronden, welke is opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor, is een samenwerking tussen verschillende marktpartijen, met sturing vanuit de gemeente. Daarmee is dit plan een voorbeeld van samenwerking zoals de provincie dat graag ziet.

Speerpunten van de provincie zijn;

- een afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Met ontwikkeling van de BORgronden wordt gestreefd een divers en duurzaam woningaanbod in een nieuwbouwwijk in Naarden te realiseren. Dit sluit niet alleen aan bij de speerpunten van de provincie, maar ook bij de toekomstige vraag naar een verkleuring van het woningaanbod, wat blijkt uit de Woonvisie Gooise Meren.

#### 4.1.2.4 Leidraad landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen



bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld en is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

#### **4.1.3 Regionaal beleid**

##### **4.1.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 regio Gooi en Vechtstreek**

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 regio Gooi en Vechtstreek (RAP) wordt aangegeven dat alle projecten en afspraken in de regio bij dienen te dragen aan de missie op het gebied van wonen. Belangrijker nog dan het formuleren van doelstellingen is het daadwerkelijk realiseren ervan. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tussen 2019 en 2040 nog circa 20.200 extra huishoudens bijkomen in de regio Gooi en Vechtstreek. En dat er een tekort is van woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2040 nodig is. Met het realiseren van woningen op de BORgronden wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van het (verwachte) woningtekort.

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. De BORgronden zijn door de gemeente al in de Woonvisie

Gooise Meren 2017-2025 opgenomen als gebied met zachte planstatus. Hiermee is het reeds onderdeel van de geplande planvoorraad ten behoeve van woningbouwproductie tot 2020 en 2030. Om de voorgenomen productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren, is de komende jaren een forse inspanning nodig; de totale plancapaciteit is weliswaar voldoende, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus. Met voorliggend SPvE wordt een aanzet gedaan om een plan met een zachte status 'hard' te maken.

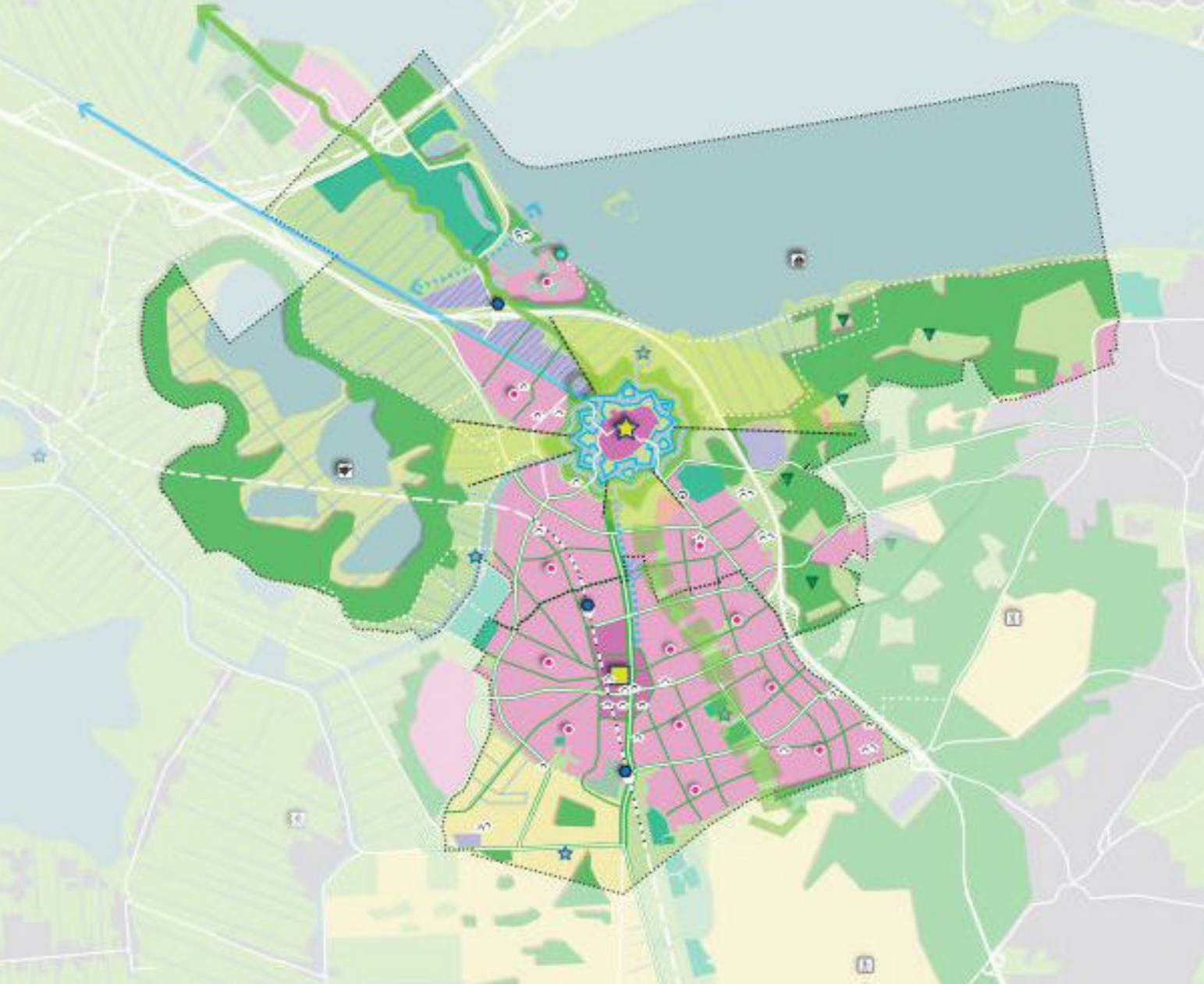
#### **4.1.4 Gemeentelijk beleid**

##### **4.1.4.1 Structuurvisie Naarden-Bussum 2040**

Enkele belangrijke uitdagingen voor de gemeente die uit deze structuurvisie naar voren komen zijn het behouden van leefbaarheid in de kernen, het op peil houden van het voorzieningenniveau en het zoeken naar ruimte voor betaalbare woonruimte voor starters en senioren. Dit zijn uitdagingen die ook voor de ontwikkelingen op de BORgronden van toepassing zijn. De leefbaarheid in de wijk moet afdoende zijn, waar dit SPvE de aanzet toe geeft. Voorts dient de wijk te voorzien in woonruimte voor starters en senioren. Dit wordt in overeenstemming gebracht met het nieuwe woonprogramma dat in totaal uit 440 woningen bestaat.

##### **4.1.4.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025**

Met de woonvisie legt de gemeente haar volkshuisvestelijk beleid vast. Woonbeleid gaat over huizen, maar vooral ook over mensen. De gemeente stelt dat een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling belangrijk zijn om in de toekomst sociaal en economisch succesvol te kunnen zijn. Dit vraagt continue werkzaamheden aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte voor alle inkomensgroepen en huishoudentypen in Gooise Meren. Met name lage- en middeninkomens hebben hier wat extra hulp



## STRUCTUURVISIE NAARDEN - BUSSUM 2040

### NAARDEN en BUSSUM

- Gemeentegrens
- Hoofdcentrum
- Wijken en buurten
- Bedrijfs terrein
- Bebouwing omgeving
- Vesting Naarden
- Snelwegen
- Secundaire wegen
- Spoor en station
- Water
- Sportveld

### LANDSCHAP

- Gooimeer
- Recreatief landschap
- Slagenlandschap
- Heide-landschap
- Boskamers
- Naardemeer

### VOORZIENINGEN

- Naarden Vesting
- Bussum centrum
- Minimaal basisvoorzieningen
- Waterfront
- Recreatief transferium
- Fort
- Landgoed
- Natuur- en recreatie-eiland
- Naardemeer
- Ronde Naardemeer
- Fietsgebied
- Wandelgebied
- Vaarwater

### ONTWIKKELINGEN en OPGAVES

- Behouden en versterken lange lijnen
- Behouden en versterken lange lijnen
- Versterken beleving schootsvelden en Vesting
- Relatie leggen met waterfront en Mulderberg
- Relatie leggen tussen de centra van Naarden en Bussum
- Verdieping spoor
- De Groene Long
- Waterverbinding tussen het Gooimeer en de Vaart
- Verknopen voor langzaam verkeer
- Inbreiding kleinschalig
- Onderzoek lokale kleinschalige inbreiding en maatschappelijke voorzieningen
- Transformatie en herstructurering
- Uitbreiding
- Herstellen continuïteit Vesting

Revitalisering bedrijfstreinen



bij nodig. Voortkomend uit analyse van de bevolkings-samenstelling en de prognose daarvoor heeft de gemeente vijf lokale prioriteiten voor het woonbeleid tot en met 2025 benoemd. Deze prioriteiten zijn als volgt: (1) een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod, (2) stimuleren van de doorstroming, (3) vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt, (4) een toekomstbestendige woningvoorraad en (5) verduurzaming van de woningvoorraad.

De BORgronden zijn gelegen in een gewilde woningmarktregio. In de gehele noordvleugel van de Randstad is sinds 2013 weer een sterk aantrekkende woningmarkt te zien. De opleving van de woningmarkt vertaalt zich onder andere in meer verhuizingen, kortere verkooptijden en hogere woningprijzen. Starters en middeninkomens hebben hier beperkt profijt van. De prijzen stijgen en de vraag is groter dan het aanbod. Dit geldt ook voor betaalbare huurwoningen. De woningen die op de BORgronden gerealiseerd worden, richten zich op alle bevolkingslagen, waarmee voorzien wordt in het vergroten van het aanbod van zowel koop als huur. Niet alleen draagt het project daarmee bij aan het aanbod, maar brengt het ook verhuis-keten op gang. Dit draagt bij aan de dynamiek op de woningmarkt. Ook zal er voor de realisatie van woningen onderzocht worden hoe de wijk en de woningen duurzaam kunnen worden ontwikkeld, waarbij het reeds verplicht is de nieuwbouwwoningen 'gasloos' op te leveren. Hier wordt bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp extra aandacht aan besteed.

#### **4.1.4.3 Welstandsnota Gooise Meren 2019**

In de welstandsnota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij de indiening van bouwplannen (toetsing vooraf). De welstandscriteria bestaan uit objectcriteria voor veel voorkomende bouwwerken en gebiedsgerichte

criteria. De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Gooise Meren zijn: het welstandstoezicht als instrument voor handhaven en versterken van ruimtelijke kwaliteit, goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit, openbaarheid en inzichtelijkheid en vermaatschappelijking. Omdat het bij de realisatie van de woningen op de BORgronden gaat om nieuwbouw kan er vooraan in het traject al rekening worden gehouden met de welstandscriteria. Dit zorgt voor een goede afstemming tussen beleid en uitvoering. Om te zorgen dat woningen goed passen binnen de omgeving heeft de gemeente gebiedsgerichte criteria opgesteld. Deze criteria gelden echter alleen voor kleine en middelgrote bouwplannen. Grote projecten, zoals onderhavig plan voor de BORgronden, zijn dusdanig doorbrekend voor de structuur van het gebied dat het niet aan de criteria kan voldoen en er aanvullende criteria opgesteld dienen te worden. In een beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel gaat uitmaken van de welstandsnota, worden deze criteria vastgelegd.

#### **4.1.4.4 Actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren**

De gemeente Gooise Meren streeft naar een toekomstbestendige en duurzame gemeente. De basis voor het bereiken van een toekomstbestendig Gooise Meren is samenwerking. Daarbij zijn verschillende duurzaamheidsopgaven uitgewerkt. Voor nieuwbouwwoningen is het streven deze klimaat- ofwel CO<sub>2</sub>-neutraal op te leveren. Ook wat betreft de gebruikte grondstoffen voor bouw en onderhoud is het streven deze klimaatneutraal en milieuvriendelijk in te zetten. Het actieplan is nog niet vastgesteld en vormt daarmee geen beleid. Wel geldt het als richtinggevend document. De bouw van de woningen is zoveel mogelijk in lijn met de streefbeelden van het actieplan. Hier wordt bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp extra aandacht aan besteed.







#### **4.1.4.5 Visie Buitenruimte**

In de buitenruimte van Gooise Meren zijn de kernwaarden groen, monumentaal en duurzaam zichtbaar. Een prettige openbare ruimte met openbare gebouwen stimuleert mensen om elkaar te ontmoeten, er te spelen, te sporten en te werken. De visie geeft een beeld van de gewenste toekomst met prettige, toegankelijke en veilige plekken, die met aandacht zijn ingericht en worden onderhouden en beheerd. Hieraan zal ook de openbare ruimte in de wijk op de BORgronden voldoen. Daarbij is er aandacht voor vernieuwing zoals natuurspeelplaatsen, wadi's, etc. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en maakt de wijk tevens aantrekkelijk voor gezinnen met jonge kinderen.

#### **4.1.4.6 Gooise Meren parkeernormen, parapluherziening**

De gemeente Gooise Meren stelt eisen aan het parkeren. In het paraplubestemmingsplan (vastgesteld op 3 april 2019) is een artikel opgenomen waarin verwezen wordt naar het meeste recente parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren. De beleidsregel 'Richtlijnen voor parkeernormen, Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (vastgesteld op 19 februari 2019) is thans het meest recente parkeerbeleid. In deze beleidsregel zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen om een parkeerbalans op te kunnen stellen. Voor de ontwikkeling van de BORgronden is het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing.

#### **4.1.4.7 Richtlijnen voor parkeernormen**

Parkeernormen zijn bedoeld om te garanderen dat bij nieuwe bouwprojecten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door parkeernormen vast te leggen, weten projectontwikkelaars waar zij aan toe zijn en voorkomt de gemeente dat nieuwe func-

ties leiden tot parkeertekorten of parkeeroverlast in bestaande centrum- en woonwijken. Voor parkeren van auto's worden de gemeentelijke Richtlijnen voor parkeernormen gehanteerd. Daarbij is onderscheid gemaakt naar 'stedelijkheidsgraad'. De stedelijkheidsgraad is door het CBS gedefinieerd op basis van de 'omgevingsadressendichtheid'. Volgens deze definitie is Naarden matig stedelijk. Naarden-vesting en de rest van de bebouwde kom wordt verder aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

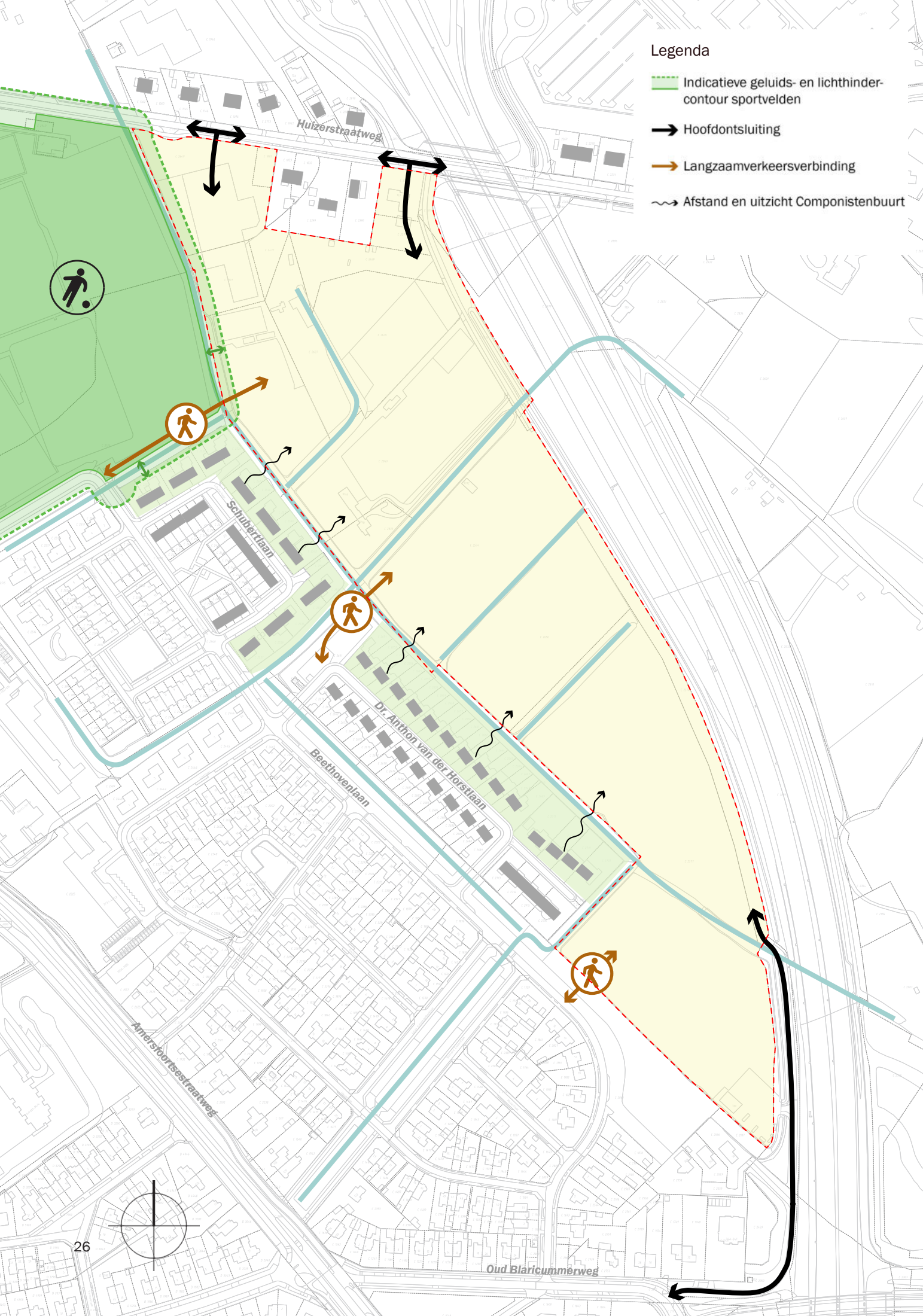
In de op de BORgronden te realiseren wijk dient een sluitende parkeerbalans opgesteld te worden. Daarbij worden de volgende normen gehanteerd: per woning tussen de 1,4 (huur, appartement, midden/goedkoop) en 2,2 (koop, vrijstaand) parkeerplaatsen. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor openbaar parkeren. Dit betekent dat er voldoende parkeerplekken bij de woningen en in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

#### **4.1.4.8 Handboek Openbare Ruimte**

De gemeente Gooise Meren wil haar openbare ruimte eenduidig en kwalitatief hoogwaardig inrichten. De gemeente wil graag een integrale benadering van ontwerp, materiaalgebruik en het beheer van de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door de kwaliteit van het ontwerp, het materiaalgebruik, het beheer en handhaving. Hiervoor hanteert de gemeente het Handboek Openbare Ruimte (gemeente Bussum 2014). Dit handboek is bedoeld voor onder andere ontwikkelaars en verschaft duidelijkheid over de voorwaarden waaraan een project moet voldoen met betrekking tot inrichting en beheer van de openbare ruimte. Dit bij zowel het ontwerp als bij het toetsen van plannen.

## Legenda

- Indicatieve geluids- en lichthindercontour sportvelden
- Hoofdontsluiting
- Langzaamverkeersverbinding
- Afstand en uitzicht Componistenbuurt





## 4.2 Programma

### Woningbouw

Binnen het plangebied zijn 440 woningen voorzien, waarvan 80 sociaal, 100 in de middeldure huur en koop en 260 woningen in de dure koop.

De woningdichtheid, uitgedrukt in de hoeveelheid woningen per hectare, dient passend te zijn bij de directe omgeving. In het Componistenkwartier verloopt deze van een gemiddeld hogere dichtheid aan de Amersfoortse straatweg (ca. 32 won./ha) naar een lagere dichtheid aan de rand tegenover de BORgronden (ca. 12 won./ha.).

Voor de ontwikkeling van de BORgronden wordt uitgegaan van een lage dichtheid direct tegenover de woningen van het Componistenkwartier. Langs de rijksweg A1 een hogere dichtheid vanwege de noodzakelijke bouwhoogte om zo het verkeerlawaai af te schermen en een geluidluwe wijk te kunnen realiseren. Het tussengebied krijgt een gemiddelde woningdichtheid met incidenteel een geconcentreerde hogere dichtheid.

## 4.3 Ruimtelijk

Het plangebied ligt tussen de rijksweg A1, het Componistenkwartier, de sportvelden en de Huizerstraatweg. Daarnaast vormen bestaande zanderijvaarten voor een deel de begrenzingen van het plangebied of lopen door het gebied heen. Ruimtelijk, historisch maar ook milieu-planologisch dient ingespeeld dan wel rekening te worden gehouden met deze omgevingsaspecten.

### Rijksweg A1

Van de rijksweg A1, en in mindere mate van de Huizerstraatweg, komt verkeerlawaai het gebied in. Een deel van de rijksweg wordt afgeschermd door middel van geluidschermen, maar het overgrote deel juist niet. Hier dient ruimtelijk op ingespeeld te worden om een adequate oplossing te bieden voor het plangebied, < Uitgangspunten omgeving

maar ook voor het Componistenkwartier. Met het realiseren van een aaneengebouwde woonwand, met een dove gevel, langs de rijksweg A1 wordt het geluid afgeschermd en ontstaat een geluidluw plangebied aan de 'binnenzijde'. Gewaarborgd dient te worden dat de bewoners van deze woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte en een prettig binnenklimaat en geen slaapvertrekken aan de zijde van de Rijksweg. Daarnaast profiteert ook het Componistenkwartier van deze geluidafscherming (zie bijlage quickscan geluid).

### Het Componistenkwartier

Ruimtelijk sluit het plangebied aan op het Componistenkwartier. De woningen aan de rand van deze wijk, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen, zijn met hun achtertuinen aan de zanderijvaarten gelegen en kijken (voor een deel) uit op het plangebied. Met de ruimtelijke opzet van het plan voor de BORgronden wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Dit kan onder andere door voldoende afstand te houden, water en groen in te zetten als buffer en/of in verkavelingsopzet en woningtypologisch aan te sluiten. Dit kan onder andere door de Zanderijvaarten als uitgangspunt te nemen.

### Sportvelden

Het noordelijk deel van het plangebied BORgronden ligt voor een belangrijk deel tegen de sportvelden van de Rugby Club 't Gooi. Op grotere afstand liggen andere sportvelden en -voorzieningen. Gezien de directe ligging aan sportvelden dient met de nieuwbouwwontwikkeling rekening te worden gehouden in verband met geluid- en lichthinder. Onderzoek zal uitwijzen welke afstand gehanteerd moet worden.

Ruimtelijk kan het directe zicht op de sportvelden worden ontnomen door bijvoorbeeld een groene rand dan wel een combinatie met de aanwezige zanderijvaart.





### **Huizerstraatweg**

De Huizerstraatweg vormt van oudsher de verbinding tussen Naarden en Huizen. Deze historische weg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een rijbaan (50 km/uur) en een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde. Lang deze weg bevinden zich, aan de zijde van het plangebied, diverse vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperiodes. Met het ontwikkelen van de locatie, aan de zijde van de Huizerstraatweg, dient aangesloten te worden bij het bebouwingsbeeld langs deze weg om zo het karakter van deze weg te behouden en te versterken. Dit geldt tevens voor de aanwezige laanbeplanting. Deze dient behouden te blijven.

Vanaf de Huizerstraatweg is verkeerslawaaï afkomstig. Bij een eventuele invulling van woningbouw direct aan of in de directe nabijheid van deze weg dient hiermee rekening te worden gehouden (zie bijlage geluidonderzoek).

## **4.4 Verkeer en parkeren**

### **Ontsluiting plangebied**

Voor de auto-ontsluiting van het plangebied is een quick scan verkeer en parkeren opgesteld (zie bijlage). Hierin is aangegeven dat de BORgronden op een verantwoorde wijze kan worden ontsloten vanaf de Huizerstraatweg. Het plangebied ligt hier aan weerszijden van een viertal particuliere kavels direct aan de Huizerstraatweg. Op de plek bij het huidige tuincentrum (dat zal verdwijnen) en op de plek direct naast het viaduct is de ontsluiting van het noordelijk deel van het plangebied mogelijk. Het zuidelijk plandeel wordt ontsloten op de Oud-Blaricummerweg. Overige auto-ontsluitingen zijn niet voorzien. Om autosluipverkeer tegen te gaan wordt een fysieke knip gemaakt tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de BORgronden. Uiteraard wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van nood- en hulpdiensten.

Uit oogpunt van verkeersveiligheid dient extra aandacht uit te gaan naar de inrichting van de wegaansluitingen op de Huizerstraatweg en Oud-Blaricummerweg. Hier kruisen auto's en langzaamverkeer elkaar.

### **Langzaamverkeer**

Direct rondom het plangebied ligt een aantal langzaamverkeerroutes, zowel voor fietsers als voetgangers. Om aantrekkelijke routes te vormen voor fietsers en voetgangers is het zowel voor het Componistenkwartier als de BORgronden van belang goede relaties te leggen met de omgeving. Zo worden voorzieningen in de omgeving goed bereikbaar en is het mogelijk een aantrekkelijk 'ommetje' te maken. Daarbij dienen bestaande routes zoveel als mogelijk te worden verbonden met nieuwe routes.

Aan de westzijde van het plangebied kan een aantal aansluitingen tussen de BORgronden en het Componistenkwartier worden gerealiseerd. Daarbij wordt gedacht aan locaties in het verlengde van de Lisztlaan, de dr. Anthon van der Horstlaan en langs de sportvelden nabij de Beethovenlaan.

In de nieuwe wijk worden langzaamverkeersroutes zoveel als mogelijk langs en gekoppeld aan groene en waterrijke ruimtes.

### **Parkeren**

Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe wijk komt voort uit regels uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Daarbij dient ook gekeken te worden naar onder andere deelauto-concepten waarmee het aantal parkeerplaatsen beperkt kan worden. Kwalitatief is het streven om geparkeerde auto's zoveel als mogelijk uit het zicht te onttrekken. Denk aan parkeren op eigen erf en geclusterd in verscholen parkeervelden (parkeerkoffers). Deze koffers bieden flexibiliteit en kunnen groen worden aangelegd of groen worden in de loop der tijd.

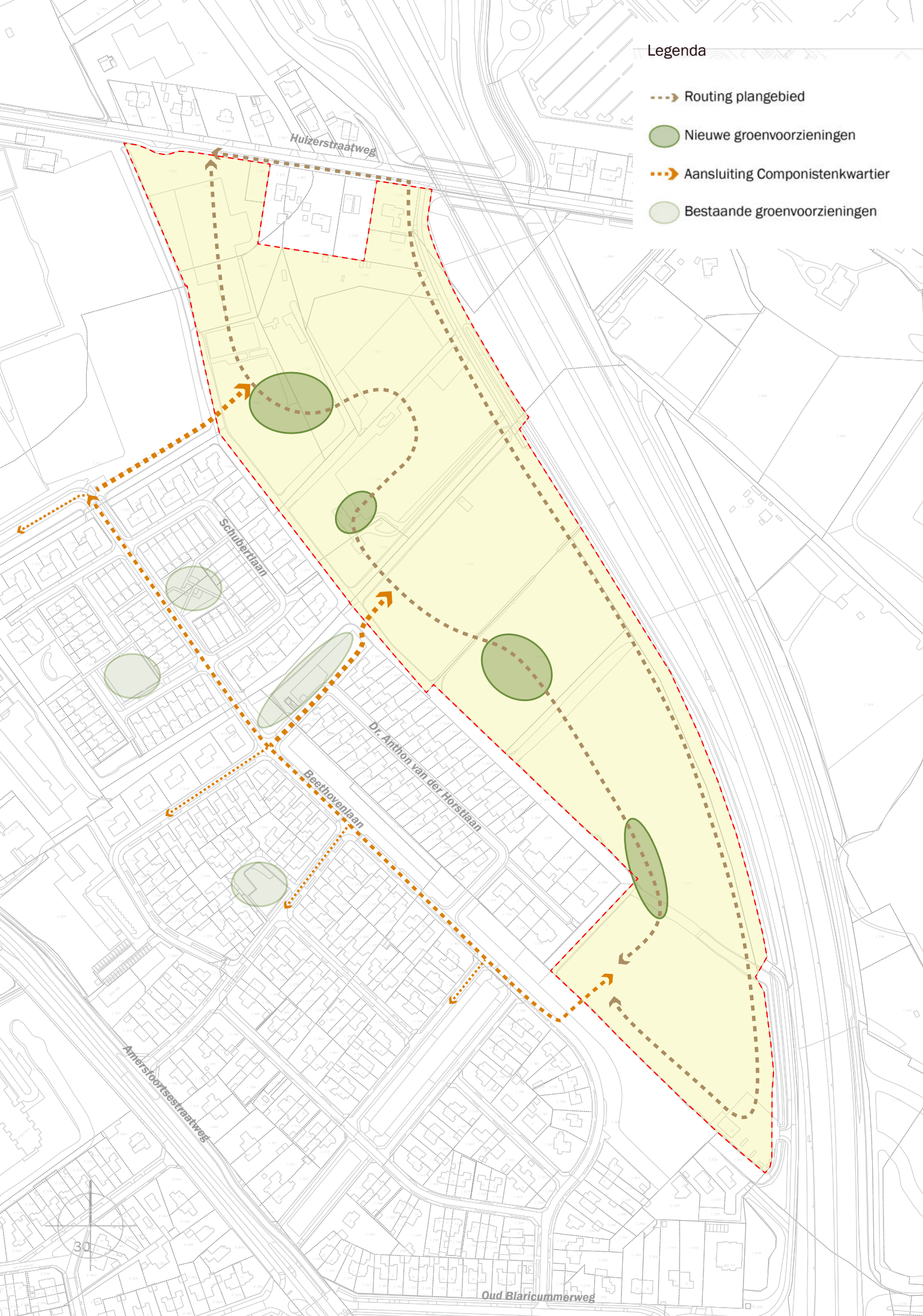
## Legenda

Routing plangebied

Nieuwe groenvoorzieningen

Aansluiting Componistenkwartier

Bestaande groenvoorzieningen





Het parkeren langs de woonstraten dient zoveel als mogelijk voorkomen te worden om zo een aantrekkelijk groen straatbeeld te verkrijgen.

Voor de rand langs de rijksweg A1 wordt het parkeren zoveel als mogelijk direct gekoppeld aan de ontsluiting. Zo blijft alle 'verkeersruimte' aan de oostzijde gelegen en kan een aantrekkelijke autoluwe zijde ontstaan aan de westzijde van de doorgaande bebouwingswand.

## 4.5 Openbare ruimte

### Riolering en klimaatadaptie

Het aan te leggen rioleringsstelsel dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen. Daarbij wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Het oppervlaktewater zal zoveel als mogelijk worden afgekoppeld waarbij de voorkeursvolgorde is: infiltreren op eigen terrein, transporteren naar oppervlakte water, via hemelwaterriool, via gemengde riolering.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatadaptie en hittestress. Minder verharding, extra groen, etc. Dit zal bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp aan de orde komen.

### Water

Binnen het plangebied is een aantal watergangen, zanderijvaarten, aanwezig. Deze elementen dienen als uitgangspunt voor de ruimtelijke opzet van de BORgronden waardoor historisch wordt aangesloten. Daarnaast dragen zij bij aan de belangrijke taak om voldoende oppervlaktewater binnen het plangebied te realiseren. Met de ontwikkeling van de BORgronden vindt er namelijk een toename plaats aan verharding (bebouwing, wegen, parkeren, etc.). Deze toename dient in oppervlaktewater gecompenseerd te worden conform het beleid van het waterschap, dat neerkomt op circa 10% extra water.

Om een optimale waterkwaliteit te kunnen bieden dient het watersysteem zoveel mogelijk één geheel (circuit) te vormen. Hierbij zijn doodlopende watergangen en lange duikers ongewenst. Om de waterhuishouding op orde te houden, dienen sloten en vaarten goed bereikbaar te blijven voor onderhoud van oevers, oeverbeschoeiingen en waterbodem. Dit betekent dat waterpartijen smaller dan 6 en ondieper dan 1,5 meter van minstens één van de oevers met onderhoudsmaterieel bereikbaar moet zijn. Daarbij heeft het de voorkeur om dit zoveel als mogelijk vanaf de openbare weg te doen. Bij bredere vaarten kan het onderhoud vanaf het water plaatsvinden, er moet dan ergens langs de waterpartij ruimte aanwezig zijn om een onderhoudsboot in het water te laten. Eventuele bruggen dienen voldoende doorvaarhoogte te hebben in verband met het onderhoud van de bruggen zelf en waterkanten.

Vanuit veiligheid, maar ook in verband met het onderhoud van taluds en beschoeiing langs watergangen mag de helling van het talud niet steiler zijn dan 1 meter hoogte op 2 meter breedte. Tussen de insteek van het talud en de harde weg- of trottoir-opsluiting dient zich minstens een horizontale onverharde strook van 1 meter breedte te bevinden. In deze groenstrook kunnen eventueel bomen of hagen geplant worden. Ook biedt deze strook ruimte aan het eventueel plaatsen van lichtmasten. Watergangen dienen tevens te worden voorzien van kindvriendelijke oevers. Deze plasberm dient minimaal 1,5 meter breed te zijn en mag niet meer dan circa 20 centimeter diep zijn. Kinderen die in het water komen kunnen gemakkelijk het hoofd boven water houden. Deze strook biedt tevens een kans voor waterplanten, waterdieren en amfibieën.



Referentiebeeld: Afkoppelen van dakwater



Referentiebeeld: Vergroenen van parkeerplaatsen



Referentiebeeld: Aantrekkelijk fietsroutes



Referentiebeeld: Voldoende oplaadpunten voor auto's



Referentiebeeld: Optimale oriëntatie i.v.m. zonnepanelen



Referentiebeeld: Gescheiden afvalinzameling



Naast voldoende oppervlaktewater dient er ook voldoende drooglegging te zijn tussen het toekomstige maaiveldpeil en het grondwaterpeil. De gemeente Gooise Meren houdt hiervoor een drooglegging aan van minimaal 0,8 meter. Met een gemiddelde maaiveldhoogte van het huidige plangebied van circa 0,5 meter NAP en een gemiddelde grondwaterstand van circa -0,3 meter NAP voldoet het plangebied aan deze eis. Mogelijk dat delen van het plangebied licht opgehoogd dienen te worden.

### **Flora en fauna**

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden mits beschermde flora en fauna niet beschadigd en verstoord worden. Hiervoor gelden wettelijke verplichtingen.

In het gebied is een aantal groenelementen en -structuren aanwezig die vanuit ecologie en beeldkwaliteit als waardevol worden beschouwd. Daarbij gaat het om onder andere monumentale en waardevolle bomen, maar ook om vleermuizen en ringslangen. Met de planontwikkeling dient hier nadrukkelijk op ingespeeld te worden om enerzijds soorten te beschermen en anderzijds de biodiversiteit, de variatie van soorten planten en dieren, zo groot mogelijk te laten zijn.

De aanwezigheid van bomen en groen is ook één van de middelen ten behoeve van het terugdringen van luchtvervuiling: het filteren van fijnstof en de opname van vooral kooldioxide, stikstofmonoxide en stikstofdioxide (respectievelijk CO<sub>2</sub>, NO en NO<sub>2</sub>). Nieuwe beplanting zal bestaan uit inheemse soorten die een meerwaarde bieden voor de natuur en daarmee de biodiversiteit vergroten.

### **Bewegen, spelen en ontmoeting**

Het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) heeft in 2015 onderzoek gedaan naar bewegen,

spelen en ontmoeting in het kader van het streven naar een gezonde stad. Voor het ontwerpen van een aantrekkelijke woonwijk zijn onder andere schone lucht, veiligheid, speelmogelijkheid voor kinderen, de aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen, fietsen) van belang. Levendigheid, meervoudig ruimtegebruik en de nabijheid van voorzieningen worden als minder belangrijk beoordeeld.

Bij de ontwikkeling van de BORgronden dient naast deze bekende aspecten aandacht te zijn om de buurt zo vorm te geven dat ze de bewoners en omwonenden verleid worden om in beweging te komen. Dat kan bijvoorbeeld door het introduceren van één of meer plezierige wandelroutes of het vergroten van het bestaande 'ommetje'.

Sociale thema's die in het onderzoek eveneens hoog scoren en die betrokken kunnen worden bij de ontwerp-opgave zijn: het opnemen van ontmoetingsplekken, het elkaar kennen binnen de buurt en het informeel contact tussen verschillende leeftijdsgroepen. Het hierboven geformuleerde voorstel voor het maken van aantrekkelijke wandelroutes, die ook langs (speel)plekken met zitbanken voeren en bijvoorbeeld een stadsmoes-tuin, draagt bij aan deze thema's.

### **Afvalinzameling**

Voor het mogelijk maken van een goed functionerende afvalverzameling in de nieuwe buurt wordt verwezen naar voor de woningbouw geldende richtlijnen in de Nota 'Inrichting openbare ruimte voor huishoudelijk afval en grondstoffen door de Grondstoffen en afvalstoffendienst (GAD) Regio Gooi- en Vechtstreek'. Bij de ontwikkeling van de BORgronden moet ruimte zijn voor voldoende ondergrondse afvalcontainers (OC's) volgens de actuele richtlijnen van de GAD. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de daarin vermelde loopafstand van woning tot containers en de hoeveel-







heid containers in relatie tot het aantal omwonenden. Bovendien wordt in de richtlijnen de spreiding van het aantal containers voor de verschillende soorten afval ('fracties') ofwel concreet ingevuld, ofwel er wordt gewezen op te voeren overleg met de GAD. In het ontwerp van de openbare ruimte dient gedacht te worden aan de beperkingen in de manoeuvres van de inzamelvoertuigen. Alle specifieke praktische gegevens hieromtrent zijn vastgelegd in bovengenoemde nota.

#### **4.6 Gezondheid, duurzaamheid en milieu**

De volgende fase na dit SPvE is onder andere het opstellen van een Stedenbouwkundig Ontwerp. Dit is een andere dan de ontwerp-opgave voor gebouwen. Voor gebouwen zijn de randvoorwaarden voor energieprestatie, gebruik van duurzame, opnieuw te gebruiken bouwmaterialen en het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot bij de keuze van bouwmaterialen en bouwuitvoering volop in ontwikkeling. Voor de stedenbouwkundige ontwerp-opgave worden de randvoorwaarden wel genoemd maar nog weinig als verplichting voorgeschreven. De gemeente Gooise Meren is momenteel bezig met het opstellen van een 'Duurzaam Ontwikkelen Tool'. Het ligt in de rede dat de ontwikkeling van de BORgronden hier aan moet gaan voldoen.

Het Stedenbouwkundig Ontwerp is nog geen inrichtingsplan: duurzame materialen in de openbare ruimte zijn daarom nog geen onderdeel van het Stedenbouwkundig Ontwerp. De volgende duurzaamheidsaspecten hebben wel betrekking op het Stedenbouwkundig Ontwerp:

- Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee gestimuleerd wordt de auto voor korte afstanden te laten staan;
- De oriëntatie van gebouwen waarmee passieve zonne-energieopname van gevels en de efficiëntie van zonnepanelen optimaal gecombineerd wordt;

- Energiebesparende volumes van gebouwen (beperking van geveloppervlak),
- Het bieden van ruimte aan voldoende oplaadpunten bij parkeerplaatsen;
- Klimaatadaptie en hittestress voor zowel de openbare ruimte als op perceelsniveau. Bijvoorbeeld het beperken van verharding, verlagen van straatpeil, vasthouden van hemelwater, toepassen van extra groen (waaronder groene daken), bepalen van plekken met open verharding en het verhogen van het vloerpeil;
- Het bieden van voldoende plaats voor ondergrondse containers voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval.

Een ander begrip betreft biodiversiteit. In een wijk is er niet alleen plaats voor de mens maar ook voor dieren. Bepaalde diersoorten zijn afhankelijk van het aanwezige groen in een wijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vleermuizen die van bepaalde foerageerroutes gebruik maken. Maar ook gebouwen zijn belangrijk voor bepaalde diersoorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Panden kunnen worden voorzien van nestpannen, neststenen, etc. Dergelijke aspecten dienen in het Stedenbouwkundig Ontwerp een plaats te krijgen.

Ten aanzien van de energietransitie worden bovenstaande onderwerpen tijdens de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Ontwerp nader onderzocht.





## 5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling beschreven. Daarbij wordt zowel op de financiële, maatschappelijke als technische uitvoerbaarheid ingegaan.

bouw dient de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met grondeigenaren kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, wordt anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar voerde aan participatieproces uit met omwonenden en andere belangstellenden. Dit resulteerde in input voor het SPvE (zie bijlage participatie).

Vervolgens heeft de gemeente Gooise Meren een inspraakproces uitgevoerd. Tijdens dit proces konden omwonenden van 14 november tot en met 20 december 2019 een reactie op het SPvE indienen. Dit proces bestond een informatiemarkt op 21 november 2019 en spreekuren op 2 of 3 december 2019.

De ontvangen inspraakreacties worden door de gemeente van een antwoord voorzien en deze inspraaknota zal worden toegevoegd aan het raadsvoorstel ter vaststelling van het SPvE.

### 5.3 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling van de BORgronden wordt nog verder onderzocht. In deze fase lijkt dit niet tot problemen te leiden. Het plan wordt in fasen worden uitgevoerd. Tijdens de





## 6. Vervolgtraject

### 6.1 Planproces

Dit SPvE is door het college vrijgegeven voor inspraak. Deze periode liep van 14 november tot en met 20 december 2019. Naar aanleiding van deze inspraak hebben er op onderdelen aanpassingen plaatsgevonden. Het SPvE wordt vervolgens door de gemeenteraad van Gooise Meren vastgesteld.

Vervolgens kunnen het Stedenbouwkundig Ontwerp, beeldkwaliteitsplan en het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld. Zoals aangegeven is dit SPvE de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. De ontwikkelaar treedt uiterlijk voor de start van de bestemmingsplanprocedure met de gemeente in overleg over het Stedenbouwkundig Ontwerp en beeldkwaliteitsplan.

### 6.2 Participatieproces

Ook in het vervolgproces zal participatie met omwonenden en belanghebbenden plaats blijven vinden in het kader van de verdere uitwerking naar een Stedenbouwkundig Ontwerp, beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan BORgronden zal te zijner tijd ter inzage worden gelegd, conform de wettelijke procedures, waarop bewoners een zienswijze kunnen indienen.

### 6.3 Planning

Na dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen volgen het Stedenbouwkundig Ontwerp (SO), beeldkwaliteitsplan (BKP) en bestemmingsplan (BP). Deze worden gelijktijdig integraal voorgelegd en door de gemeenteraad vastgesteld. De planning ziet er als volgt uit:

- Vaststelling SPvE gemeenteraad  
2<sup>e</sup> kwartaal 2020 (zonder terinzagelegging);
- Vaststellen SP, BKP en BP in de gemeenteraad  
4<sup>e</sup> kwartaal 2020 (incl. terinzagelegging).

In de hiervoor genoemde periode zal tevens een aantal milieuonderzoeken worden geactualiseerd dan wel uitgevoerd. De resultaten hiervan kunnen van invloed zijn op de planvorming.

Het plan wordt gefaseerd ontwikkeld en opgeleverd. Na vergunningverlening en aanbesteding kan mogelijk vanaf aanvang 2021 gestart worden met de bouw.







# Bijlage

## Onderzoek en haalbaarheid

### Geluidhinder

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  - verzorgingstehuizen;
  - psychiatrische inrichtingen;
  - medisch centra;
  - poliklinieken;
  - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder gezien als een gevoelig object. Voor het toevoegen van een dergelijke functie binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. De BORgronden liggen binnen de onderzoekszone van de rijksweg A1, Huizerstraatweg (deels) en Oud Blaricummerweg/Brediusweg (deels).

### Wegverkeer

In het kader van de planvorming is door BuroDB een quickscan naar de geluidbelasting door wegverkeer uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van geluidwerende woningen langs de rijksweg A1 over de hele lengte van het plangebied. Deze woningen fungeren met een dove gevel (geen te openen delen) als afschermende voorziening voor deze woningen zelf en voor het achterliggende gebied. Zowel op de nieuwe woningen binnen de ontwikkellocatie als de bestaande woningen hierbuiten neemt de geluidbelasting door wegverkeer op de rijksweg A1 af. Het woon- en leefklimaat in de bestaande wijken verbetert daarmee.

Uit de quickscan volgt dat de minimale hoogte van de geluidwerende woningen 12 m bedraagt, om voor een groot deel van de nieuwe woningen te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB vanwege wegverkeerslawaai van de A1. In dat geval wordt voor alle woningen buiten het plangebied (Componistenkwartier) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde

van 48 dB vanwege het wegverkeerlawaai van de A1. Aan de noordzijde van het plangebied overschrijdt de geluidbelasting op de A1 de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Wanneer hier woningen gebouwd worden zal een oplossing gevonden moeten worden om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Deze oplossing kan bestaan uit een dove gevel op de tweede verdieping, een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen of een hogere geluidwerende voorziening. De geluidbelasting door wegverkeer op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg/Brediusweg overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

### **Railverkeer**

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorweg.

### **Industrieterreinen**

De inrichtingen ThermoFisher en Givaudan, die zich aan de oostzijde van de rijksweg A1 bevinden, vormen een geluidgezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van dit industrieterrein.

### **Conclusie**

Met de quickscan is aangetoond dat het mogelijk is om woningen te realiseren op de BORgronden. In het kader van de verdere uitwerking van het plan, in de vorm van een Stedenbouwkundig Ontwerp en een bestemmingsplan, wordt akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd. Hiermee kan op detailniveau bepaald worden wat de geluidbelasting op de woningen is en welke gevelwering benodigd is om aan het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

### **Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer (Wm) gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit

Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>) bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid



van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10, PM2,5 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling kan gezien de omvang aangemerkt worden als een NIBM-project. De

ontwikkeling bevindt zich immers ruim onder drempelwaarde van 1.500 woningen. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

BuroDB heeft in een quickscan met behulp van de NSL-rekentool (2015) in beeld gebracht wat de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied in 2015 en 2025 is. Hieruit volgt er geen toename van de concentraties fijnstof (PM10 en PM2,5) en NO2 optreedt als gevolg van de realisatie van woningen op de BORgronden. De concentraties overschrijden de wettelijke normen in 2015 en 2025, niet waarbij de concentraties in 2025 fors lager zijn dan in 2015. In 2025 wordt, met uitzondering van fijnstof PM2,5, tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

In de quickscan is rekening gehouden met geluidwalwoningen aan de zijde van de rijksweg A1. Deze woningen leveren een positieve bijdrage ten aanzien van de verspreiding en verdunning van de luchtverontreiniging. De verontreiniging wordt als gevolg van de geluidwalwoningen door de wind omhoog gestuwd en daardoor verspreid. Er mogen aan de zijde van de rijksweg A1 geen openingen in de woningen, zoals ventilatie, worden geplaatst (zogenaamde dove gevels).

### **Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de

andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### **Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar**

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen ( $>1.500 \text{ m}^2$ ). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze  $10^{-6}$  contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de  $10^{-5}$ -contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting

en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek (zie daarvoor de quickscanbijlagen) wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

### **Risicovolle (Bevi-)inrichtingen**

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



### **Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland ver-

voerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

### **Planspecifiek**

Uit de raadpleging van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat de rijksweg A1 een transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft. Deze transportroute heeft geen plaatsgebonden risico PR  $10^{-6}$ . Uit berekening volgt dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Hiermee is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Bij de nadere uitwerking van het plan en in het kader van het bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten (bereikbaarheid), de bestrijding van een eventuele ramp en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Hierbij zal de veiligheidsregio een advies uitbrengen.

Een risicovolle inrichting in de omgeving is Givaudan, die zich ten oosten van de rijksweg A1 bevindt. In 2010 werd door Givaudan besloten de geurstoffenfabriek te ontmantelen en in 2012 is deze geheel gesloten. Daarnaast is besloten om een groot deel van de opslag van gevaarlijke stoffen te verplaatsen naar

Hilversum. Voor het invloedsgebied van het groepsrisico geldt sindsdien een afstand van 0 m. Daarmee is deze inrichting niet van invloed op de ontwikkeling van de BORgronden.

## **Archeologie en monumenten**

### **Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### **Planspecifiek**

Op de archeologische beleidsadvieskaart bij de Beleidsnota archeologie 2011 zijn de BORgronden aangewezen als een gebied met een zeer lage archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde houdt verband met de in het verleden afgegraven zandgronden. Vanwege de afgravingen worden er in het gebied geen archeologische indicatoren verwacht.

### **Cultuurhistorie**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt binnen de voor Unesco voorgedragen Nieuwe Hollandse Waterlinie, straks met de Stelling van Amsterdam samen onder de noemer Werelderfgoed Hollandse waterlinie. Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De bestaande bebouwing, die bestaat uit de woningen aan de Huizerstraatweg 107, 107a en 107b en het tuincentrum, heeft geen monumentale waarde en wordt gesloopt. Ook de bebouwing in de directe omgeving (buiten het plangebied) heeft geen monumentale waarde.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen die aanwezig zijn in het plangebied zijn de zanderijvaarten. Deze zanderijvaarten zijn in de 17e en 18e eeuw gebruikt voor het afvoeren van zand. De sloten die nu nog aanwezig zijn in het gebied zijn een restant van een van oorsprong groter stelsel. Het doel van deze



afgravingen was een vrij schootsveld vanaf de vesting Naarden. Het vrijkomende zand werd gebruikt voor de uitbreiding van Amsterdam. Bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp dient rekening gehouden te worden met nader onderzoek naar deze zanderijen in verband met de cultuurhistorische waarde en de mogelijkheden van aanpassing van de structuur en verbreding. In paragraaf Bomen (blz. 56) is aandacht voor (cultuurhistorisch waardevolle) bomen in het plangebied.

## **Bodem**

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

## **Planspecifiek**

In het plangebied vindt een wijziging van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Detailhandel' naar 'Wonen' plaats. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger

bodemgebruik. Er zal dan ook met een verkennend bodemonderzoek aangetoond moeten worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de toekomstige bestemming. Delen van het plangebied zijn in het verleden onderzocht. Activiteiten uit het verleden, die de bodem verdacht maken op het voorkomen van verontreiniging, zijn (sloot)dempingen. In het kader van het bestemmingsplan moet een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek voor het hele terrein worden uitgevoerd.

## **Water**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

## **Generiek beleid**

Op rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

## **Waterbeleid voor de 21e eeuw**

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het op-

pervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

## Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

## Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen

van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

## Beleid waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de Keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte, etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.



## Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Deze waterparagraaf zal ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

## Planspecifiek

### Watercompensatie

Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van een ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Met het voorgenomen plan treedt een aanzienlijke verhardingstoename op. Van deze verhardingstoename dient 10 % gecompenseerd te worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Watergangen die gedempt worden moeten voor 100 % gecompenseerd worden. Daarnaast is het mogelijk andere maatregelen te treffen die het waterbergend vermogen vergroten, zoals wadi's, infiltratiekratten en 'groene' daken.

### Watergangen

In het plangebied is een aantal watergangen aanwezig. Alleen de watergang aan de westzijde van het plangebied, op de grens met het Componistenkwartier, is aangewezen als primaire watergang. Het waterpeil hiervan bedraagt -0,30 m NAP. Het waterschap is verantwoordelijk voor het baggeren en maaien van deze watergang. De gemeente moet het drijfvuil voor haar rekening nemen. De overige watergangen in het plangebied zijn niet opgenomen op de legger van het waterschap.

### Waterafvoer

De watergang die in oost-westrichting is gesitueerd verbindt de watergangen ten westen en ten oosten van de rijksweg A1 met elkaar. Onder de snelweg bestaat deze verbinding uit een duiker.

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voorkeursvolgorde voor afkoppelen zijn daarbij:

- infiltreren op eigen terrein;
- transporteren naar oppervlaktewater;
- via hemelwaterriool;
- via gemeente riolering.

De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt in het voorgenomen plan afgekoppeld en afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem en/of af te laten vloeien via het oppervlaktewater. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

## Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en

Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' besluiten nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Wetland of Nationaal Park. Circa 500 meter ten noorden van het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Circa 2,0 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. Te zijner tijd dient met een voortoets bepaald te worden of er effecten op deze Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. Als dit niet op voorhand uit te sluiten valt, is een passende beoordeling vereist.

#### Natuurinclusief bouwen

De gemeente Gooise Meren hecht waarde aan het natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in een gebouw. Het kan zowel gaan om technische voorzieningen als om begroeiing aan het gebouw zoals groene daken en gevels. Bij technische voorzieningen kan gedacht worden aan zoals neststenen voor vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en andere broedvogels. Een andere mogelijkheid is het aanplanten van voor vogels, kleine zoogdieren en insecten aantrekkelijke beplanting, zoals besdragende heesters, nootdragende heesters en dichte hagen.

#### Soortenbescherming

Er is in 2016 door Blom Ecologie met een quickscan flora en fauna inzichtelijk gemaakt of de planlocatie van betekenis is voor beschermde flora en fauna. Hieruit blijkt dat het plangebied mogelijk een functie heeft voor rietorchis, vleermuizen, ringslang, rugstreeppad, kleine modderkruiper en jaarrond beschermde broedvogels als huismuis, kerkuil, steenuil, ransuil, sperwer en boomvalk. Voor overige soorten heeft het plangebied geen betekenis, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen.

Middels een aanvullend onderzoek is gekeken naar de geschiktheid van de planlocatie voor vleermuizen, ringslangen, rugstreeppadden en uilen. De planlocatie wordt door vleermuizen, ringslangen, rugstreeppadden en uilen niet gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Deze wordt wel gebruikt als foerageergebied en/of verbindingsroute naar foerageergebieden door vleermuizen en ringslangen. Om deze functie te blijven voorzien, dient in het beoogde plan voldoende geschikte structuren aanwezig te zijn. Deze structuren betreffen waterpartijen, structuurrijke oevers, bomenlanen en groenstroken. In het Stedenbouwkundig Ont-



Activiteit/bedrijf	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)
sportvelden Naarden	Amersfoortsestraatweg 14-16	931 F/G	3.1	30
Kwekerij Spilt	Huizerstraatweg 2 en 12K	4752	2	10
Givaudan	Huizerstraatweg 28	2042	5	1000
Thermo Fisher	Huizerstraatweg 28	2120	3.1	30

*Richtafstanden bedrijven- en milieuzoneringen*

werp worden deze structuren ingepast. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt tevens een werkprotocol opgesteld en worden de reeds uitgevoerde onderzoeken geactualiseerd.

## Bedrijven en milieuzoneringen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieu-gevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

### **Planspecifiek**

In het voorgenomen plan maken het bestaande tuincentrum en de agrarische gronden plaats voor woningen. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Uit raadpleging van de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal milieubelastende activiteiten aanwezig is (zie voorgaande tabel).

Gezien de ligging van het plangebied aan de rijksweg A1 en nabij de sportvelden kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Daarmee kunnen de richtafstanden, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de aanwezige bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied.

### **Milieueffectrapportage**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een waardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve)

drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).



De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### **Planspecifiek**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er zal gezien de grootte van het plangebied niet voldaan worden aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 ha of meer. Daarom kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zullen de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht worden in een aparte aanmeldingsnotitie.

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldingsnotitie besluiten of er al dan niet een m.e.r.-beoordeling) nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r.-beoordeling) uitgevoerd hoeft te worden hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is al-

leen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

### **Kwaliteit van de leefomgeving**

De leefomgevingskwaliteit van de BORgronden is een belangrijk aandachtspunt. De gemeente heeft haar ambities onder andere geformuleerd in het Handboek Openbare Ruimte, Visie Buitenruimte en het Actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren. Bij het opstellen van de vervolgplannen, waaronder het Stedenbouwkundig Ontwerp, zal de leefomgevingskwaliteit hieraan worden getoetst.

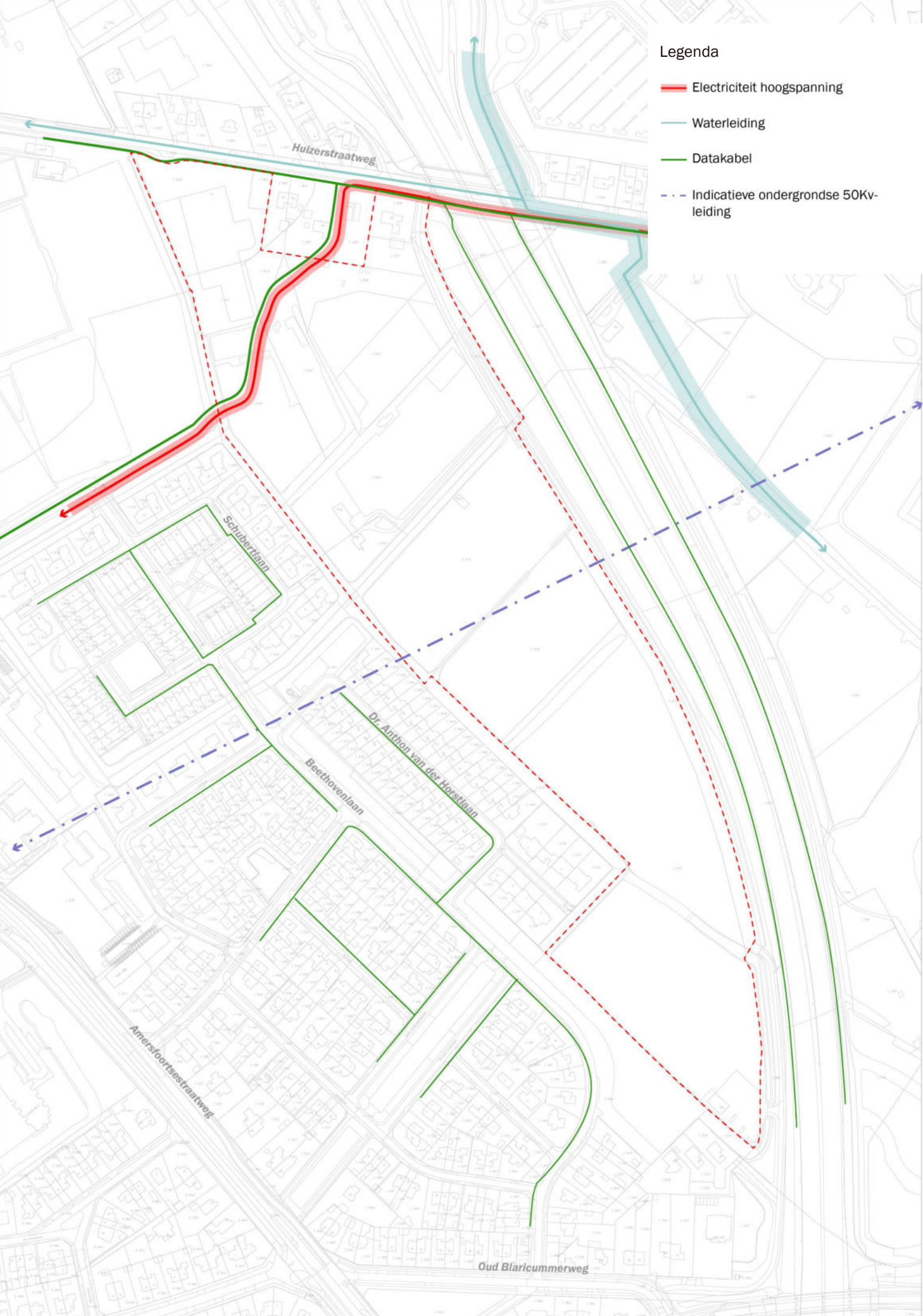
### **Zon en schaduw**

De kwaliteitsbeleving van woningen en de (semi-) openbare ruimte kan nadelig worden beïnvloed door schaduw en het ontbreken van zon. De ontwikkeling kan mogelijk gevolgen hebben voor bezonning van de bestaande woningen, tevens kunnen de nieuwe bebouwingsvolumes elkaar onderling beïnvloeden.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat schaduwwerking geen onevenredige aantasting van de woonomstandigheden voor bestaande woningen en percelen oplevert. Hoewel er voor het aantal uren bezonning voor bijvoorbeeld woningen, scholen en tuinen geen wettelijke normen zijn, zullen bij de afweging uiteraard de eventuele negatieve effecten van nieuwbouw op de bezonning moeten worden meegenomen. Hierbij zijn de normen van TNO het uitgangspunt.

### **Hittestress**

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan er buiten. Met de ontwikkeling van het plangebied, ondanks het toevoegen van bebouwing en verharding, dient hittestress voorkomen te worden. Door toevoeging van extra groen, minder verharding toe te passen en groen in en op bebouwing aan te brengen is dit mogelijk.



### Legenda

- Electriciteit hoogspanning
- Waterleiding
- Datakabel
- Indicatieve ondergrondse 50Kv-leiding



Er worden geen harde eisen gesteld aan de temperatuursverlaging, een richtlijn is om het gebied niet meer dan 4 graden Celsius af te laten wijken van het buitengebied op zomerse dagen.

## Gezondheid

Het plangebied heeft vanuit gezondheidsbescherming te maken met een hoge geluidsbelasting van de rijksweg A1 en in minder mate van de Huizerstraatweg. Alle woningen dienen over een geluidsluwe zijde te beschikken. Voor een fijn woon- en leefklimaat zijn de wettelijke geluidsnormen van toepassing, maar vanuit een gezondheidsoogpunt is gewenst dat de grenzen van de normen niet worden opgezocht. Aan de rijkswegzijde zullen de woningen op de buitengevel een te hoog geluidsniveau krijgen, maar het binnenniveau zal ruimschoots aan de wettelijke eisen voldoen (geen slaapkamers aan de dove gevel toestaan of onbenoemde ruimtes). Daar staat tegenover dat deze bebouwing een gunstig effect heeft op het geluidsniveau in het overige deel van de nieuwbouwwijk en het Componistenkwartier.

Groen en water heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Bij voorkeur is in elke straat groen aanwezig, waarbij diversiteit van het groen belangrijk is. Bij de ontwikkeling van de BORgronden is onder andere groen langs het water, maar ook tussen de woonblokken en worden aantrekkelijke waterranden voorzien. Daarnaast sluit het plangebied aan op bestaande groen- en waterstructuren. Zowel voor huidige als nieuwe bewoners ontstaan daardoor aantrekkelijke routes van voldoende omvang voor wandelen, spelen en ontmoeting.

Door wandelen en fietsen gemakkelijk te maken en goede relaties te leggen met openbaar vervoerhaltes, wordt gestreefd naar vermindering van het autoge-

bruik. Bestaande routes uit de directe omgeving worden doorgezet door een goede padenstructuur. Ook is het van belang dat er goede en voldoende stallingsmogelijkheden komen voor fietsen, waardoor bewoners snel en gemakkelijk de fiets kunnen pakken.

## Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is bekeken of er kabels en leidingen zijn gelegen. Hiervoor is een zogenaamde Klic-melding uitgevoerd. Daarnaast is de Hoogspanningsnetkaart geraadpleegd. De resultaten hiervan staan hiernaast afgebeeld.

In het plangebied komende de volgende kabels en leidingen (hoofdtracés) voor:

- De indicatieve ligging van een ondergrondse 50 kV elektriciteitskabel (rode streep) die halverwege het plangebied ligt en van oost naar west loopt. Uit mogelijk nieuw landelijk beleid voor ondergrondse hoogspanningskabels (OHK's) zal een veiligheidszone rondom de kabel worden aangegeven waar bepaalde voorzieningen of woningen niet gebouwd mogen worden. Voor de exacte ligging dient nader onderzoek uitgevoerd te worden;
- Een ondergrondse hoogspanningskabel (rode lijn) in de noordwest hoek van het plangebied en langs de Huizerstraatweg;
- Een datatransportkabel (groene lijn) in de noordwesthoek van het plangebied en langs de Huizerstraatweg;

Verder bevinden zich divers tracés in de Huizerstraatweg ten behoeve van de aanliggende percelen en huisaansluitingen.

## Duurzaamheid

De BORgronden wordt een nieuwe aantrekkelijke woonwijk in Naarden. Een wijk ontwikkeld vanuit de principes van de gezonde stad. Sporten, spelen, bewegen en groen krijgen een belangrijke plek in de wijk maar er is ook aandacht voor duurzaamheid en energie. In ieder geval zullen de volgende aspecten een rol spelen:

- Een slim integraal energieconcept, leidend tot een lage EPC-norm. Bij voorkeur geënt op duurzaam lokaal opgewekte energie of beschikbare restenergie zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Gasloos bouwen is immers vanaf 2018 in principe verplicht;
- De mogelijkheid van het gebruik van hernieuwbare grondstoffen;
- In het ontwerp het casco zodanig projecteren voor een goede balans van het gebruik nu en de mogelijkheden in de toekomst;
- Duurzame mobiliteit: o.a. door fietsgebruik te stimuleren en voldoende plaatsen te creëren voor elektrische laadpalen;
- Duurzaam gedrag: Bevorderen van een gezonde levensstijl en gedrag door het ontwerp van de gebouwen, inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen. Duurzaamheid levert de meeste winst op als bewoners daar zelf werk van (kunnen) maken.

## Bomen

Door Copijn is het plangebied geïnventariseerd op de aanwezigheid van eventuele waardevolle en monumentale bomen. Op pagina 28 is een kaart weergegeven waarop deze bomen staan aangegeven. Zowel de monumentale als waardevolle bomen blijven behouden en worden in het plan opgenomen. Voor andere aanwezige bomen geldt dat per boom wordt bekeken of deze kunnen worden ingepast.



# Bijlage

## Uitgevoerde quickscans en onderzoeken

In het kader van de planontwikkeling van de BOR-gronden zijn diverse quickscans en onderzoeken uitgevoerd en waar nodig tussentijds geactualiseerd. Daarbij gaat het om de volgende quickscans en onderzoeken:

- Geluidonderzoek  
BURODB RPT19171817-11 GELUID
- Luchtkwaliteitsonderzoek  
BURODB RPT19171817-21 LUCHTKWALITEIT
- Onderzoek extreme veiligheid  
BURODB RPT19171817-31 EXTERNE VEILIGHEID
- Verkeersonderzoek  
BURODB RPT19171817-41 VERKEER
- Ecologische quick scan en aanvullend onderzoek  
Blom Ecologie
- Bomeninventarisatie  
Copijn - Boomwaarden Huizerstraatweg Naarden





# Bijlage participatie

In het proces om te komen tot dit SPvE zijn diverse participatiebijeenkomsten gehouden:

14.11.17	Klankbordgroep
06.12.17	Informatieavond in de Witte Kerk te Naarden
19.12.17	Klankbordgroep
11.01.18	Participatieavond verkeer en stedenbouw
15.01.18	Klankbordgroep
08.02.18	Participatieavond waarbij de Wethouder bevestigd kon worden
15.02.18	Klankbordgroep
14.03.18	Overleg tussen Mooi Naarden en de Gemeente Gooise Meren
10.04.18	Overleg tussen Mooi Naarden en VOF Naarden BORgronden
31.05.18	Klankbordgroep
14.06.18	Informatieavond verkeer rondom de BORgronden georganiseerd door de gemeente in het stad- huis te Bussum
27.06.18	Werkgroep verkeer onder leiding van de gemeente
02.07.18	Werkgroep verkeer onder leiding van de gemeente
12.07.18	Werkgroep verkeer onder leiding van de gemeente
10.10.18	Participatieavond verkeer en stedenbouw
18.10.18	Klankbordgroep
30.10.18	Participatieavond verkeer en stedenbouw
08.11.18	Klankbordgroep
19.11.18	Participatieavond verkeer en stedenbouw
22.11.18	Raadsinformatieavond in het gemeentehuis te Bussum
28.11.18	Raadsavond in het gemeentehuis te Bussum

In deze bijlage komen de opmerkingen terug die tijdens deze participatiebijeenkomsten zijn gehoord. Een aantal van de opmerkingen is gebundeld, omdat de strekking overeenkomt. Het geeft enkel een opsomming van de verschillende gestelde vragen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat in deze bijlage geen weging van argumenten wordt gemaakt. Verder zegt het evenmin iets of de zwaarte van de gemaakte opmerkingen. De opmerkingen zijn als volgt gecategoriseerd:

- Algemene opmerkingen;
- Verkeer en parkeren;
- Woningbouwprogramma;
- Stedenbouw;
- Milieu;
- Voorzieningen.

De gemaakte opmerkingen zijn - indien relevant en mogelijk - in het SPvE reeds verwerkt.

## Algemene opmerkingen

### ***Hoe ziet het planproces voor de BORgronden eruit?***

De ontwikkelaar maakt de plannen voor de BORgronden. Er wordt gestart met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dit document wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad van Gooise Meren. Voordat de raad dit stuk behandelt, heeft de ambtelijke organisatie het SPvE op geldende wet- en regelgeving getoetst. Ook wordt een inspraakproces voor belanghebbenden ingericht. Na vaststelling door de raad, gaat de ontwikkelaar aan de slag met een Stedenbouwkundig Ontwerp (SO), een beeldkwaliteitsplan (BKP) en een ontwerpbestemmingsplan. In deze documenten wordt de definitieve invulling van de BORgronden steeds concreter. In het SPvE staan uitgangspunten voor de nieuwe wijk centraal, bij het SP en BKP wordt de invulling en uiterlijk van de wijk geduid en in het bestemmingsplan wordt dit juridisch vastgelegd. Ook deze documenten worden aan de raad voorgelegd. Bij het bestemmingsplan is sprake van de wettelijke inspraakmogelijkheden. Voor de realisatie van onder meer de woningen in de wijk moet(en) vervolgens omgevingsvergunning(en) worden aangevraagd. Het nieuwe bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor deze vergunning(en).

### ***Wat heeft de gemeente Gooise Meren reeds besloten over de BORgronden?***

Eerder is sprake geweest van een ontwikkeling waarbij de sportvelden verplaatst zouden worden naar de BORgronden, waardoor op de locatie van de sportvelden ruimte voor woningbouw zou ontstaan. Deze wis-seling is niet doorgegaan, de BORgronden zijn daarna zelf als woningbouwlocatie aangemerkt. In opeenvolgende besluiten daarna is dit bekrachtigd. Sinds de Structuurvisie Naarden-Bussum 2013 zijn de BORgronden aangewezen als locatie voor woningbouw. In

het Project Initiatief Document (PID) uit 2015 legde de gemeenteraad van Naarden kaders voor de ontwikkeling van de BORgronden vast. Deze afspraken zijn opengebroken en deels gewijzigd bekrachtigd in juni 2017 en vastgesteld door de gemeenteraad van Gooise Meren.

### ***Waarom was een sportfunctie op de BORgronden niet mogelijk vanwege de luchtkwaliteit, maar mag er wel een woonfunctie komen?***

De sportclubs hadden ongeveer tien jaar geleden dringend behoefte aan uitbreiding van het aantal velden. Verhuizing van de clubs naar de BORgronden had daarin kunnen voorzien. Uiteindelijk is dat er niet van gekomen. Inderdaad leefde bij een aantal sporters zelf, omwonenden en een aantal raadsleden twijfel over de vraag of dat een goede plek zou zijn om te sporten. Dat heeft ervoor gezorgd dat de clubs en de gemeente samen gingen nadenken over een goed alternatief. En dat alternatieve plan kwam er: optimalisering van de bestaande sportlocatie door onder andere de aanleg van kunstgrasvelden en het delen van velden door meerdere clubs. De mogelijkheid van een alternatieve oplossing heeft de coalitie die in 2011 van start ging doen besluiten om in het coalitieakkoord 2011- 2014 vast te leggen dat de verhuizing van de sportclubs naar de BORgronden niet zou doorgaan. Het is dus niet zo dat een Naardense gemeenteraad of een Naardens college ooit heeft bepaald dat sporten op de BORgronden niet mogelijk zou zijn vanwege de luchtkwaliteit. Zou dat wel zo geweest zijn, dan zou de gemeenteraad de BORgronden waarschijnlijk niet als bouwlocatie hebben opgenomen in de in 2013 vastgestelde Structuurvisie Naarden-Bussum.



***De BORgronden liggen naast een drukke snelweg, het kan toch niet zo zijn dat de gemeente daar woningen toe staat?***

Meerdere woonwijken in Gooise Meren en veel nieuwbouwwijken in Nederland grenzen aan of liggen in de directe omgeving van de snelweg. Dat is goed verklaarbaar. We leven immers in een dichtbevolkt land, met een uitgebreid en intensief gebruikt wegennet. Ook is er een breed gedragen streven om natuurgebieden voor woningbouw te behoeden. En de vraag naar nieuwe woningen is heel groot. Dat alles speelt mee in de keuzes van bouwlocaties. En zo kan het gebeuren dat ook locaties in de buurt van snelwegen in aanmerking komen voor bebouwing. De BORgronden liggen inderdaad naast een snelweg waar dagelijks veel verkeer over rijdt. Tegelijkertijd ligt het gebied ook direct naast een woonwijk en bestaande bebouwing met allerlei voorzieningen, midden in 't Gooi. Woningbouw in de BORgronden draagt bij aan de gemeente doelstelling wat betreft woningaantallen. Maar de gemeente staat niet 'zo maar' woningen op de BORgronden toe. Er zijn strenge milieueisen wat betreft bijvoorbeeld fijnstof, stikstof en geluid in Nederland. Ook vanuit de Europese Unie zijn hier regels voor. De plannen van de grondeigenaren voor de BORgronden moeten aan die regels voldoen, anders wordt geen vergunning verleend voor de woningbouw.

***Is het een mogelijkheid om de wijk niet te realiseren en de gronden voor andere functies te gebruiken?***

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor woningbouw op de BORgronden. Hier is een bestemmingsplanwijziging voor nodig. De ontwikkelaar werkt toe naar deze wijziging en stelt plannen voor de BORgronden op. De gemeente toetst die plannen aan wet- en regelgeving. De keuze om een wijk te realiseren past binnen het woonbeleid van de gemeente en de verworven grondpositie van de grondeigenaren.

***Is wel goed onderzoek gedaan naar (andere) woningbouwlocaties in Gooise Meren sinds de recente fusie van de gemeente?***

De gemeente Gooise Meren is ontstaan uit de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden. In alle afzonderlijke gemeenten was reeds ruimte voor woningbouw aangewezen, die pasten bij de regionale vraag naar woningen. In mei 2017 is de Woonvisie van de nieuwe gemeente vastgesteld. Deze sluit aan bij de regionale woonvisie, waarin het belang van nieuwe woningen sterk wordt onderschreven. De gemeenteraad legde een aantal prioriteiten wat betreft woningbouw in Gooise Meren vast: voldoende en gedifferentieerd aanbod, stimulering van doorstroming, vergroting kansen starters, een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. In de Woonvisie staat beschreven dat tot 2025 ongeveer 2.800 woningen gerealiseerd moeten worden. Binnen de bestaande bebouwing van de kernen is weinig ruimte voor nieuwbouw. Vanuit provinciaal beleid is het verboden om woningbouw in het buitengebied te realiseren. Dit maakt de BORgronden een geschikte locatie voor woningbouw.

***Welke impact heeft de BORgronden op de leefbaarheid van huidige bewoners?***

De grondeigenaren maken plannen voor de BORgronden. Hierin moeten zij aantonen dat de ontwikkeling past binnen wet- en regelgeving over bijvoorbeeld fijnstof, geluid en verkeer. De gemeente beoordeelt of de grondeigenaren inderdaad voldoen aan deze wet- en regelgeving. De ontwikkelaar doet ook onderzoek naar bijvoorbeeld verkeersafwikkeling van de BORgronden op het huidige wegennetwerk. Ook de gemeente zorgt voor een degelijke, integrale afweging van de plannen. Bijvoorbeeld als het gaat om verkeer, parkeren, groen en voorzieningen. Voor sommige onderwerpen hebben de BORgronden impact op bewoners van aanpalende wijk(en). Dit kan zowel positief als negatief zijn. Deze



Iedereen draagt zijn tegeltje bij!

Commissie van het jaar

Bakermatthee 2014-2015  
Bert van der  
Lieve  
Hans van der  
Hans van der

Kopervorming 2014-2015  
Hans van der  
Hans van der  
Hans van der



impact is nu nog niet te beoordelen. Bij de verdere uitwerking van de plannen controleert de gemeente continu of de inpassing van de BORgronden op een goede wijze wordt ingevuld. Een goede ruimtelijke ordening staat daarbij centraal. Mocht de leefbaarheid in het geding komen, dan acteert de gemeente. De gemeente doet periodiek onderzoek op allerlei beleidsterreinen, waarbij nieuwbouw in de analyses wordt meegenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de capaciteit van scholen en sport.

***Wordt er in de plannen voor de BORgronden wel rekening gehouden met het woongenot van huidige bewoners?***

We snappen dat woningbouw op de BORgronden impact heeft op aanpalende buurten. Door middel van wet- en regelgeving zijn veel belangrijke effecten in normen vastgelegd. Ook werkt de gemeente Gooise Meren continu aan nieuw beleid, over bijvoorbeeld voorzieningen, sport en mobiliteit. Tijdens het participatieproces is door omwonenden een aantal concrete zorgen uitgesproken, zoals verkeer, parkeren, voorzieningen en milieu. In de planvorming van de BORgronden houden we hier zoveel mogelijk rekening mee.

***Kunnen er op de BORgronden niet minder woningen komen?***

De grondeigenaren maken plannen voor de BORgronden. Die plannen moeten passen binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld in het PID uit 2017. Daarin is voor het aantal woningen het volgende beschreven: “een woningdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare, waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 woningen per hectare mag bedragen”. Bij de uitwerking van de plannen door de grondeigenaren wordt duidelijk hoe zij daar invulling aan geven, binnen deze kaders.

***Heeft het wel zin om mee te praten over de BORgronden, ontwikkelen gemeente en grondeigenaren niet gewoon wat zij willen?***

Het heeft zeker zin om mee te praten over de plannen voor de BORgronden. Het PID geeft kaders, maar de plannen staan nog niet vast. Binnen de kaders van de gemeenteraad zijn nog veel keuzes te maken. Het SPvE is een eerste nadere detaillering van die kaders. Het Stedenbouwkundig Ontwerp en beeldkwaliteitsplan worden hierna steeds concreter. Als gesteld, er zijn nog veel keuzes te maken.

## **Verkeer**

***Wordt het autoverkeer straks door de huidige buurt geleid?***

Een ontsluiting voor autoverkeer door het Componistenkwartier is vanuit de berekeningen over het aantal verkeersbewegingen vanuit de BORgronden niet noodzakelijk. Belanghebbenden gaven verschillende ideeën over dit onderwerp. Kortgezegd zijn die ideeën op te delen in twee mogelijkheden; wel of geen ontsluiting voor autoverkeer door het Componistenkwartier. Als argumenten voor hoorden we onder andere de volgende punten: een betere spreiding van verkeer door het plangebied en een kortere route naar de AH mogelijk maken. Het grootste deel van de belanghebbenden gaf tijdens het participatieproces echter aan dat zij liever geen ontsluiting van autoverkeer door de huidige wijk zien, om drukte in het Componistenkwartier te voorkomen. Dit geeft uiteraard minder spreiding van verkeersbewegingen dan door gebruik te maken van meerdere ontsluitingen voor autoverkeer. De grondeigenaren willen alleen ontsluitingen voor langzaam verkeer realiseren door het huidige Componistenkwartier. De ontsluitingen voor autoverkeer komen uit op de Oud Blaricummerweg en de Huizerstraatweg.

***Hoe ziet de ontsluiting voor autoverkeer er bij de Huizerstraatweg uit, is een ontsluiting bij het viaduct bij de Huizerstraatweg en het viaduct van de A1 niet te onoverzichtelijk en daarmee gevaarlijk?***

De uitwerking van de ontsluitingen komt terug in het Stedenbouwkundig Ontwerp. Hierin wordt deze opmerking meegenomen. De veiligheid kan worden vergroot door in de Huizerstraatweg een rotonde op te nemen en/of een ontsluiting te realiseren ter hoogte van de huidige in-/uitrit van het tuincentrum Van der Water. Ook de effecten van eenrichtingsverkeer van wegen binnen het plangebied bij een scenario met twee ontsluitingen via de Huizerstraatweg wordt door de grondeigenaren onderzocht.

***Hoe ziet de ontsluiting voor autoverkeer er bij de Oud Blaricummerweg uit?***

De uitwerking van de ontsluitingen komt terug in het Stedenbouwkundig Ontwerp. De exacte uitvoering is nog niet helemaal duidelijk, hiervoor is extra onderzoek nodig. De grondeigenaren willen de aansluiting gelijkvloer maken. Zowel de bestaande weg als de nieuwe ontsluiting kennen namelijk een snelheid van 30 km/uur. Omdat de Oud Blaricummerweg dichtbij aansluit op de Brediusweg met een 50 km/uur-regime, is het denkbaar dat deze nieuwe aansluiting wordt uitgevoerd op een plateau. De Oud Blaricummerweg sluit aan op de Brediusweg via een inritconstructie met een hoogteverschil. Vanwege de korte afstand tussen de Brediusweg en de nieuwe aansluiting van het plangebied is het goed denkbaar dat de verhoging (het plateau) van de Oud Blaricummerweg wordt doorgezet tot voorbij de nieuwe aansluiting.

***Is het mogelijk – om sluipverkeer te voorkomen - om de nieuwe wijk wat betreft autoverkeer op te knippen in twee delen, door een ‘knip’ in het midden van de wijk aan te brengen?***

Het verdelen van verkeer in de wijk draagt bij aan een betere spreiding in de wijk. Ook helpt het mogelijk sluipverkeer door de wijk te voorkomen. De grondeigenaren willen een dergelijke knip in de wijk realiseren.

***Worden er snelheid beperkende maatregelen in het plangebied genomen?***

De eigenaren willen van de BORgronden een 30 km/uur zone maken. Of maatregelen zoals drempels hierbij noodzakelijk zijn, wordt onderzocht.

***Is het mogelijk om de wijk zonder parkeerplekken te realiseren en autovrij te maken?***

Dat is een ambitieuze gedachte. Gemeente Gooise Meren hanteert parkeernormen voor haar hele grondgebied. Daar zullen de grondeigenaren van de BORgronden rekening mee moeten houden. Zij onderzoeken ook de mogelijkheden voor deelauto concepten in de wijk.

***De wijk heeft een hoge parkeernorm nodig. Komen er twee plekken per woning?***

Gemeente Gooise Meren hanteert parkeernormen voor haar hele grondgebied. Daar moeten de grondeigenaren van de BORgronden mee werken. Afhankelijk van het type woning, hoort daar een parkeernorm bij. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. De parkeernormen zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen in de eigen parkeerbehoefte voorziet, waardoor druk op aanpalende wijken wordt voorkomen. In het paraplubestemmingsplan parkeernormen zijn deze normen opgenomen.



***Is het mogelijk om in de noordwesthoek van het plangebied parkeerplaatsen te realiseren, waarmee (een deel) van de parkeerproblemen/parkeerdruk bij de sportvelden wordt opgelost?***

De grondeigenaren zullen dat onderzoeken bij de uitwerking van de plannen.

***Hoe wordt het gebruik van de fiets en het wandelen in de nieuwe wijk gestimuleerd?***

De grondeigenaren denken aan een drie ontsluitingslocaties voor gemotoriseerd verkeer, aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Voor langzaam verkeer komen meerdere 'inprikkers' naar het gebied, ook door het Componistenkwartier. Zo is het voor de nieuwe bewoners gemakkelijk om te voet of op de fiets naar diverse voorzieningen te gaan. De grondeigenaren werken dit uitgangspunt in het Stedenbouwkundig Ontwerp verder uit.

***Waar wordt het parkeren in de BORgronden ingericht?***

De gemeente Gooise Meren heeft een paraplubestemmingsplan parkeernormen opgesteld. Hierin staat aangegeven welke parkeernormen in Gooise Meren gelden. In de BORgronden worden conform die normen parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de inpassing van parkeerplaatsen denken de grondeigenaren voor aan het creëren van een groot aantal parkeerplaatsen langs de A1. De overige parkeerplekken komen binnen de wijk te liggen. Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk gebundeld in parkeerhofjes. Hierdoor worden geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden. Mochten de hofjes in de toekomst niet meer nodig zijn als parkeergelegenheid, dan kunnen zij gebruikt worden als bijvoorbeeld groene plek.

***Hoe ziet het profiel van de wegen in de BORgronden eruit?***

Stedenbouwkundig zijn er verschillende mogelijkheden om de wegen in de BORgronden in te vullen. De gemeente stelt wel eisen aan de wijze waarop wegen eruit zien. De gemeente baseert deze eisen op het concept Duurzaam Veilig Verkeer van de CROW. In het Stedenbouwkundig Ontwerp komt in detail de invulling van de wegen in de BORgronden terug.

***Is het mogelijk om fiets- en autoverkeer via afzonderlijke ontsluitingen uit de wijk te laten gaan?***

Waar noodzakelijk worden verkeersstromen opgesplitst, maar binnen bijvoorbeeld woonerven zullen zowel auto's als fietsers gebruik maken van de rijbaan. In het Stedenbouwkundig Ontwerp komt de uitwerking van de ontsluitingen terug.

***Is het mogelijk om langs de waterzijde van de BORgronden geen weg te realiseren, om de huidige buurt te ontzien?***

De grondeigenaren nemen deze opmerking mee bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Ontwerp. Het ligt om diverse redenen niet voor de hand om direct langs het water, aan de westzijde van de BORgronden, een weg aan te leggen.

***Is er door de komst van de nieuwe woningen en bijbehorende autobewegingen een nieuwe afrit van de A1 nodig?***

De grondeigenaren en gemeente Gooise Meren hebben gesprekken gevoerd met Rijkswaterstaat over hun visie op de noodzaak van een nieuwe afrit. Rijkswaterstaat gaf aan dat de komst van nieuwe woningen op de BORgronden voor hen geen aanleiding is om een nieuwe afrit te realiseren, ook niet in de toekomst. Ook omdat een nieuwe aantakking de doorstroming op de A1 verminderd, met eventuele filevorming tot gevolg. Er komt dus geen nieuwe op- of afrit op de A1.

***Kan de afrit van de A1 voor Givaudan voor de ontsluiting van de BORgronden worden gebruikt?***

Rijkswaterstaat heeft in gesprekken met de gemeente Gooise Meren aangegeven dat het gebruik maken van de afrit voor Givaudan voor overig verkeer ongewenst is. De afrit komt uit op een verzorgingsplaats, wat een ongewenste situatie is gezien de doorstroming vanaf de afrit. Rijkswaterstaat werkt daarom niet mee aan het openstellen van deze afrit voor persoonlijk autoverkeer.

***Kan het huidige wegennetwerk rondom de BORgronden de komst van de nieuwe wijk, met bijbehorende verkeersbewegingen, wel aan?***

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar het effect van de BORgronden op het huidige wegennetwerk. Dit is terug te vinden op de projectwebsite van de gemeente. Uit deze meting, uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau, blijkt dat het wegennetwerk de komst van woningen op de BORgronden kan verwerken. Er is geen aanpassing van het wegennetwerk nodig.

***Is het mogelijk het verkeer vanuit Huizen over de Huizerstraatweg te verminderen?***

Helaas heeft niemand invloed op de hoeveelheid verkeer vanuit Huizen. Aan de zijde van de gemeente Huizen worden geen grootschalige nieuwbouwprojecten uitgevoerd, waardoor er naar verwachting geen grote groei wat betreft verkeer te verwachten is. Daarnaast wordt in de regio Gooi en Vechtstreek gewerkt aan een mobiliteitsplan. Hierin worden verkeersstromen tussen gemeenten meegenomen. Het streven is om met dat plan een betere doorstroming in de regio mogelijk te maken.

***Er zijn al verkeersproblemen rondom de Amersfoortsestraatweg, waarom worden die niet eerst opgelost?***

De gemeente Gooise Meren hoort vaker van bewoners uit bijvoorbeeld het Componistenkwartier dat de Amersfoortsestraatweg druk is. Daarom is onderzoek gedaan om te bepalen in hoeverre de Amersfoortsestraatweg de groei van verkeer door woningbouw op de BORgronden aan kan. Hieruit is gebleken dat het drukker wordt op de weg, maar dat de capaciteit van de weg hiervoor voldoende is. Uit dit onderzoek bleek ook dat het advies is om de BORgronden aan zowel noord- als zuidzijde te ontsluiten, een ontsluiting voor autoverkeer via het Componistenkwartier bleek niet nodig. Vanuit het gemeentelijk Mobiliteitsplan wordt ook de doorstroming op de Amersfoortsestraatweg bekeken.

## **Programma**

***De gemeente spreekt in haar kaders van 35 woningen per hectare in de BORgronden. Tegelijkertijd moet de nieuwe wijk passen bij de aanpalende wijk, het Componistenkwartier. Is 35 woningen/ha dan niet veel te veel?***

De gemeenteraad stelt in zijn kaders dat het maximum van 35 woningen alleen mag worden gerealiseerd op delen in het plangebied waar woningen in het goedkope segment gerealiseerd worden. De woningdichtheid van de Schubertlaan, Doctor Anton van der Horstlaan en Beethovenlaan (alle grenzend aan het plangebied van de BORgronden) is lager dan die 35 woningen per hectare. Omdat de invulling van de BORgronden vanuit de raad moet passen bij de bestaande bebouwing, is een hoge woningdichtheid aan die zijde van het plangebied ongewenst. Richting de snelweg, waar hoogte nodig is om de functie van geluidswal te creëren, past dit beter. Dit uitgangspunt is opgenomen in het SPvE.



***Is het een optie om op de BORgronden een paar grote villa's te realiseren, om de omliggende wijken te ontlasten?***

De kaders van de gemeenteraad bieden de optie om minder woningen te realiseren. Tegelijkertijd staat in het PID uit 2017 de wens om minimaal 40 sociale woningen op de BORgronden te realiseren. Dit past ook bij de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie. Een gering aantal villa's op de BORgronden past dus niet bij de wensen van de gemeenteraad.

***Er is behoefte aan woningen voor 55+'ers, ook in het duurdere segment. Worden die in de BORgronden gerealiseerd?***

In de verdere uitwerking van de plannen wordt deze opmerking meegenomen.

***Er is behoefte aan appartementen. Worden die in de BORgronden gerealiseerd?***

In de verdere uitwerking van de plannen wordt deze opmerking meegenomen.

## **Stedenbouw**

***Wat gebeurt er met het aanwezige groen in het plangebied met de komst van de nieuwe wijk?***

Waar mogelijk behouden de grondeigenaren het bestaande groen in de nieuwe wijk. De twee aanwezige monumentale bomen in het plangebied, worden sowieso gehandhaafd in de nieuwbouwplannen. Daarnaast is een de groenstrook langs de A1 geen onderdeel van het plangebied. Rijkswaterstaat bezit deze gronden. Dit groen blijft na de realisatie van de wijk bestaan en vormt een groene buffer naar de snelweg. Ook groen rondom de bestaande en te handhaven waterpartijen wordt door de grondeigenaren waar mogelijk bewaard.

***Hoe gaat de wijk er qua uitstraling uit zien?***

De grondeigenaren denken aan een uitstraling zoals die bijvoorbeeld ook in de nieuwe wijk Zuidpolder in Eemnes te vinden is. Dit is een jaren '30 architectuur, in een modern(er) jasje. Tijdens bijeenkomsten gaven belanghebbenden aan dat deze bouwstijl aanspreekt. Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan (waarin de uitstraling van de wijk centraal staat) wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de uitstraling van de wijk.

***Hoe ziet de overgang tussen het Componistenkwartier en de BORgronden eruit?***

We hebben veel verschillende ideeën over de overgang van de BORgronden naar de bestaande wijk gehoord. Sommigen belanghebbenden gaven aan dat zij het liefst een dichte, groene geluidswering tussen beide wijken zien. Ook is de wens over een aarden wal tussen de wijken benoemd, waardoor vanuit beide zijden de andere wijk niet zichtbaar is. Anderen willen juist weer een open overgang, mits de woningen aan de zijde van de BORgronden ver genoeg 'naar achteren' liggen. Privacy is bij deze opmerkingen over het algemeen de onderliggende waarde. In het Stedenbouwkundig Ontwerp komt de inpassing tussen de twee wijken concreet terug. In het inspraakproces van de gemeente over het SPvE wordt dit onderwerp gesproken met belanghebbenden.

***Wat wordt het aanzicht op de BORgronden vanuit het Componistenkwartier?***

In het Stedenbouwkundig Ontwerp zal duidelijk worden hoe het uitzicht vanuit de huidige bebouwing eruit zal gaan zien. Wat vast staat is dat het bestaande water wordt behouden en een passende dichtheid van woningen aan de rand van de BORgronden wordt gerealiseerd, zodat de wijk aansluit op de aanpalende bebouwing. Tijdens het inspraakproces, geleid door de gemeente, is dit aanzicht een belangrijk aandachtspunt.





***Is het mogelijk om de ontsluitingsweg van de BOR-gronden langs de woningen en de A1 binnen het plangebied te leggen, in plaats van aan de grens van het gebied?***

Dat is inderdaad een mogelijkheid die onderzocht is. Het voordeel van deze inrichting is dat een ononderbroken geluidsgeluidswering langs de snelweg gecreëerd kan worden. Tijdens de gesprekken werd geopperd dat het parkeren op eigen terrein (in de tuin) op die manier ook mogelijk is en voordelen zou bieden. Er zijn ook nadelen van deze variant. Verkeer- en parkeerbewegingen komen dan achter de geluidswering, in het woongebied van de wijk, te liggen. De woningen moeten daarmee verschoven worden, omdat niet direct naast het groen en aanwezige sloten gebouwd kan worden, dat kost dan ook weer ruimte.

***Wat wordt de bouwhoogte van woningen in de BOR-gronden?***

Aan de snelweg moet hoger gebouwd worden, om de geluidswering tussen de wijk en de snelweg mogelijk te maken. Deze geluidswering zal ongeveer 12 tot 14 meter hoog moeten zijn. De hoogte van de geluidswering neemt toe richting het noorden van het plangebied, omdat daar de snelweg hoger gelegen is dan in het zuiden. De definitieve hoogte is afhankelijk van wat nodig is om de geluidsbelasting voldoende te reduceren. Richting de bestaande bebouwing is de hoogte van woningen lager. In het Stedenbouwkundig Ontwerp wordt dit verder uitgewerkt.

***Is het mogelijk de waterpartij tussen de Dr. Anthon van der Horstlaan en de nieuwe wijk te verbreden, als fysieke geluidswering?***

Dit behoort tot de mogelijkheden. De grondeigenaren en gemeente Gooise Meren zoeken uit of het omwille van cultuurhistorische waarde mogelijk is om deze verbreding aan te brengen.

***In een afbeelding met een voorstel voor de spreiding van water, groen en speelvoorzieningen werd ter hoogte van een locatie met waardevol bomenbestand een speeltuin ingetekend. Dat correspondeert niet met de proefverkaveling. Hoe gaat dit er uit zien?***

De waardevolle bomen worden in het uiteindelijke plan zoveel mogelijk ingepast. Een tweetal bomen met historische waarde wordt behouden. De inpassing van bestaand groen in het nieuwe plan komt terug in het Stedenbouwkundig Ontwerp. Deze opmerking wordt bij de uitwerking van dit plan meegenomen.

***Is het mogelijk om afstand te behouden tussen de huidige woningen aan de Huizerstraatweg en de nieuwe woningen?***

Ook over de overgang tussen de Huizerstraatweg en de BORgronden hebben we verschillende ideeën gehoord. Sommige belanghebbenden zien graag dat de eerste woningen in de BORgronden in de buurt van de Huizerstraatweg laag blijven. Anderen zien graag een groenstrook tussen de huidige en nieuwe buurt in. In het Stedenbouwkundig Ontwerp komt deze inpassing concreet terug. In het inspraakproces van de gemeente over het SPvE wordt dit onderwerp besproken met belanghebbenden.

## **Milieu**

***Zijn er recente luchtkwaliteitsonderzoeken over de luchtkwaliteit in Gooise Meren, en welk beeld komt daaruit naar voren?***

De gemeente maakt overeenkomstig artikel 5.14 van de Wet milieubeheer elk jaar via de NSL monitoring-tool de luchtkwaliteit langs de relevante wegen inzichtelijk. Ook Rijkswaterstaat draagt hieraan bij. Doel van deze metingen is om na te gaan of voldaan wordt aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer. In Gooise Meren worden deze grenswaarden niet overschreden.

### ***Door de geluidswalwoningen wordt het fijnstof omhoog gestuwd, maar waar valt het vervolgens neer?***

We begrijpen dat zowel huidige als toekomstige bewoners zich zorgen maken over fijnstof van de A1 en het omliggende wegennetwerk. In Nederland werken de Rijksoverheid, provincies en lokale overheden samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Zij doen dat binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hier hoort een rekentool bij, die luchtkwaliteitsberekeningen doet. Deze rekentool is voor de quick scan luchtkwaliteit over de BORgronden reeds gebruikt. Uit de resultaten blijkt dat door het plan de concentraties niet toenemen. De geluidswerende woningen hebben overigens nauwelijks een afscherpende werking wat betreft luchtkwaliteit. Ze zorgen wel voor sterkere verspreiding en verdunning van luchtverontreiniging van met name het verkeer van de snelweg. De verontreiniging wordt als gevolg van de geluidswerende woningen verspreid. Het gevolg is dat in het gebied rond deze woningen de concentraties op maaiveldniveau afnemen. De grootste afname is, op basis van de rekentool, langs de snelweg en direct achter deze woningen in het plangebied. Op rekenpunten op grotere afstand, zoals meer de nieuwe wijk in en in het Componistenkwartier, is het effect van de geluidswerende woningen nihil. Daar blijft de concentratie gelijk, of daalt het marginaal. De effecten van het plan zijn daarmee neutraal of positief, afhankelijk van de locatie in het omliggende gebied.

### ***In hoeverre is de geluidsbelasting van de A1 een belemmering voor bouwen op de BORgronden?***

In het Componistenkwartier en bij de woningen aan de Huizerstraatweg is het geluid van verkeer over de A1 te horen. De realisatie van de BORgronden is alleen mogelijk, wanneer er een geluidswering wordt gerealiseerd. De grondeigenaren willen geluidswerende woningen in het plangebied langs de A1 plaatsen. Uit

de quickscan over geluid van verkeer komt naar voren de geluidsbelasting van de A1 op het plangebied en de bestaande woningen ten zuidoosten van de sportvelden afneemt bij de realisatie van geluidswalwoningen. Met geluidsisolerende maatregelen (zoals geluidsisolerende dakplaten) worden nieuwe woningen gerealiseerd met een binnenklimaat in de nieuwe woningen die voldoet aan wet- en regelgeving.

### ***Hoe wordt geluidsreflectie naar de andere zijde van de snelweg voorkomen?***

Op dit moment wordt gedacht aan de realisatie van geluidswerende woningen. Geluidsabsorptie van deze woningen wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen, zodat geen sprake zal zijn van geluidsreflectie.

### ***Hoe wordt invulling gegeven aan de eis om nieuwbouw gasloos op te leveren?***

Net als bij andere, nieuwe woningbouwprojecten in Nederland wordt de BORgronden gasloos opgeleverd. Dit is wettelijk verplicht sinds juli 2018. De grondeigenaren zoeken naar de beste manier om de warmtevraag in de nieuwe wijk op te lossen. Vanuit financiële overwegingen lijkt een ondergronds warmtenet geen interessante optie voor zowel kopers als gebruikers van de nieuwe woningen. Ook als de appartementen van de Amersfoortsestraatweg aangesloten zouden worden op datzelfde warmtenet dan nog zijn de investeringen en kosten die worden doorberekend te hoog. De grondeigenaren zoeken naar andere manieren om de warmtevraag in te vullen, bijvoorbeeld door middel van een collectieve warmte- en koudeopslag. Bij de uitwerking van deze mogelijkheden wordt rekening gehouden bij de gesteldheid van de bodem, zoals waterstanden, en impact op aanpalende wijken.



***Vlakbij de locatie van de BORgronden zijn een grote UMTS-mast en een hoge, sterke politiezendmast te vinden. Is het wel veilig om daar in de buurt te wonen?***

De locaties van masten in de gehele gemeente zijn bekend. Op basis van wet- en regelgeving geven de aanwezige masten bij de locatie van de BORgronden geen aanleiding om de plannen van de BORgronden aan te passen. De masten bevinden zich op voldoende afstand van de ontwikkeling.

***Door het plangebied van de BORgronden ligt een hoogspanningsgrondkabel. Is het wel veilig om daar te wonen?***

In de BORgronden lopen meerdere (ondergrondse) leidingen en kabels. De precieze locaties zijn niet altijd goed gedocumenteerd, maar worden voor de woningbouwontwikkeling in het veld onderzocht. Het Rijk heeft wet- en regelgeving wat betreft veiligheid in relatie tot de nabijheid van leidingen en kabels opgesteld. De uitwerking van de plannen dient te voldoen aan deze wet- en regelgeving. Dit leidt mogelijk tot het verleggen van leidingen en kabels binnenin het plangebied.

## **Voorzieningen**

***Welke voorzieningen komen er in de BORgronden?***

In de BORgronden komen onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelplekken.

***Zijn er voldoende voorzieningen (zoals winkels, zorgfuncties en sporten) rondom het plangebied om de komst van nieuwe bewoners te dragen?***

De raad heeft voor de ontwikkeling van de BORgronden geen kaders ten aanzien van voorzieningen meegegeven. De grondeigenaren richten zich daarom op woningbouw. De gemeente Gooise Meren werkt constant aan beleid over voorzieningen. In nieuw beleid

wordt rekening gehouden met een toename in bewonersaantallen door de komst van de BORgronden en andere projecten. Zo borgt de gemeente het voorzieningenniveau rondom de BORgronden, in Naarden en heel Gooise Meren. Voor nu zijn er geen aanwijzingen dat het voorzieningenniveau in Gooise Meren niet in staat is om de komst van nieuwe bewoners van de BORgronden te dragen. Bij verandering in deze situatie worden passende maatregelen genomen.

***De nieuwe bewoners en hun kinderen willen vast sporten op het sportpark, maar bij sommige verenigingen zijn al wachtlijsten. Moeten er niet meer sportvelden komen als de BORgronden gerealiseerd worden?***

De sportvelden van onder andere de hockey-, voetbal- en rugbyvereniging worden goed gebruikt. De verenigingen hebben leden uit diverse kernen binnen en buiten de gemeente Gooise Meren. Deze vraagt overstijgt daarom de ontwikkeling van enkel de BORgronden. De gemeente werkt op dit moment aan een nieuwe visie op sport. De vraag of er voldoende sportgelegenheid in Gooise Meren is, wordt in deze visie beantwoord. De komst van de BORgronden en andere projecten en de gevolgen daarvan wat betreft vraag naar sportgelegenheid wordt in de berekeningen meegenomen.

***Is het mogelijk om de Albert Heijn te verplaatsen, met het oog op de groeiende klandizie vanuit de BORgronden?***

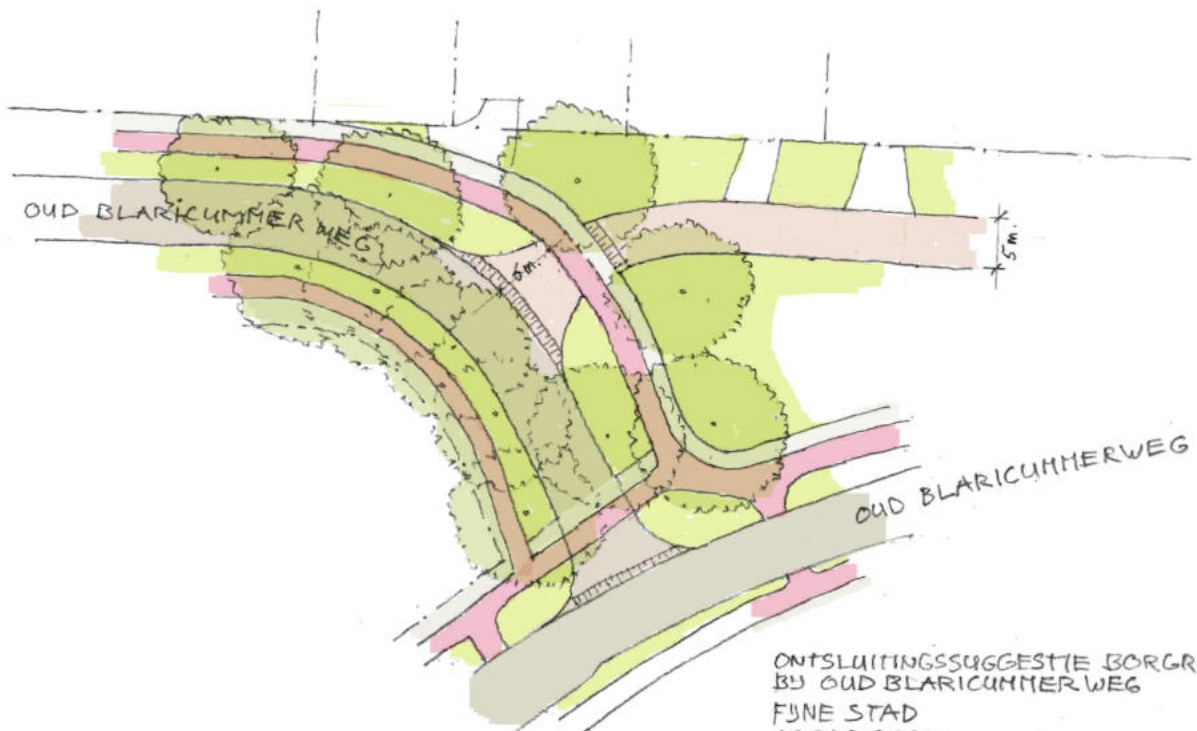
Albert Heijn is eigenaar van het winkelpand aan de Amersfoortsestraatweg. Een verhuizing is duur en volgens de winkel niet nodig, omdat ook online bestellingen toenemen. Volgens hen voldoet het pand ook in de toekomst aan de vraag naar dagelijkse boodschappen.



ONTSLUITINGSSUGGESTIE BORGRONDEN  
TER HOOGTE VAN HUIDIGE TUINCENTRUM  
positie nader te bepalen na inmeting bestaande  
bomen en verhavelsstudie.

FJNE STAD  
06 FEB 2020

1:500



ONTSLUITINGSSUGGESTIE BORGRONDEN  
BY OUD BLARICUMMER WEG

FJNE STAD  
10 FEB 2020

1:500



## **Bijlage ontsluitingssuggesties**



**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement