



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Amsterdamsestraatweg 71, Naarden

Gemeente Gooise Meren

Datum: 9 februari 2021

Projectnummer: 150468.02

ID: NL.IMRO.1942.BPNAdamsestrweg71-va01



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Ontwikkelen van de ruimte</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Inventarisatie bestaande ruimtelijke en functionele situatie	7
2.3	Het plan	16
2.4	Vigerend bestemmingsplan	18
<b>3</b>	<b>Beleidsstoets</b>	<b>22</b>
3.1	Inleiding	22
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	27
3.4	Regionaal beleid	37
3.5	Gemeentelijk beleid	41
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>47</b>
4.1	Inleiding	47
4.2	Milieu-aspecten	47
4.3	Omgevingsaspecten	58
<b>5</b>	<b>Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b>	<b>64</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
5.2	Economische uitvoerbaarheid	64
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>66</b>
6.1	Inleiding	66
6.2	Algemene methodiek	66
6.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	67

## Bijlagen

- Bijlage 1. Gecombineerd verkennend (water) bodem- en asbest in puinonderzoek op de percelen aan de Amsterdamsestraatweg 71, HB Adviesbureau, 30 november 2010
- Bijlage 2. Evaluatierapport sanering asbesthoudende puinverharding Amsterdamsestraatweg 71 te Naarden, Grondslag, 18 september 2012
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek nieuwbouwwoning Amsterdamsestraatweg 71 te Naarden, dBvision, 13 november 2020

- Bijlage 4. Quick scan flora en fauna Amsterdamsestraatweg 71, SAB, 13 november 2019
- Bijlage 5: Stikstofberekening, realisatie- en gebruiksfase Amsterdamsestraatweg 71, Naarden, Arom, 22 januari 2021

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan voorziet in het planologisch toewijzen van een plattelandswoning aan de Amsterdamsestraatweg 71 nabij Naarden en de toevoeging van een extra woning achter op het perceel na sloop van overbodig geworden agrarische opstallen. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig; noch is het reëel te veronderstellen dat deze er nog kan komen. De achtergrond van deze ontwikkeling en situatie is gelegen in de uitbreiding en verbreding van het snelwegennetwerk rondom Schiphol, Amsterdam en Almere.

De rijkswegen tussen Schiphol, Amsterdam en Almere zijn trajecten waar het steeds drukker wordt. De dagelijkse lange files op de A1/A6/A9/A10 ontstaan vooral door bevolkingsgroei en eerder ook de economische groei. Deze ruimtelijke en economische ontwikkelingen zetten op lange termijn de bereikbaarheid over de weg en het spoor in de regio Schiphol-Amsterdam-Almere verder onder druk.

Volgens Rijkswaterstaat zullen zonder verdere wegwitbreidingen de wegen na 2020 zwaar overbelast raken. Dit heeft negatieve gevolgen voor het economisch functioneren van de Randstad. Dit is aanleiding geweest voor het opstarten van een “planstudie A1/A6/A9/A10”. In deze planstudie is onderzocht hoe de problemen in de regio kunnen worden opgelost. Het uiteindelijke doel is uitbreiding van de wegcapaciteit in de regio Schiphol-Amsterdam-Almere met verbetering van het woon- en leefklimaat.

De planstudie, bestaande in hoofdzaak uit vier alternatieven, maakt onderdeel uit van de Tracéwetprocedure en heeft uiteindelijk geresulteerd in een Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA). Het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) is gebaseerd op het ‘Stroomlijnalternatief’ en biedt de juridisch-planologische basis de maatregelen uiteindelijk te voeren. Na het aanvankelijke Tracébesluit zijn enkele nieuwe Tracébesluiten genomen waarin enkele wijzigingen in het ontwerp of nieuwe maatregelen zijn doorgevoerd; het principe bleef daarbij wel steeds over eind.

De maatregelen houden onder meer in dat de A1 en de A6 verbreed worden. Als gevolg hiervan wordt het landschap aangetast. Om die reden is tevens gezocht naar manieren om in de omgeving de kwaliteit van het landschap te verbeteren en natuur toe te voegen. RWS heeft in het Tracébesluit voor het project SAA zich gecommitteerd aan een aantal maatregelen om het verlies aan natuurwaarden te compenseren en aantasting van de omgeving te mitigeren. Eén van deze maatregelen betreft de herinrichting van de “Binnendijksche-, Overscheensche-, Berger- en Meentpolder” (hierna BOBM-polder), gelegen in de gemeente Gooise Meren, ten noorden van de A1 en ten oosten van de A6. De BOBM-polder zal door de natuurlijke inrichting onderdeel gaan uitmaken van een beoogd traject voor een natuurverbinding tussen het Naardermeer en het Gooimeer en als zodanig als stapsteen fungeren.

[illegible]

Er ontstaan door de plannen o.a. nieuwe corridors voor de otter en bever tussen de Naardervaart, Naardermeer en het Gooimeer. Deze meer ecologische / landschappelijke doelstelling valt onder het maatregelenpakket “de Groene Uitweg” en is een gevolg van de wens de barrièrewerking van de A1 tussen de Keverdijksepolder en Naardermeer ten zuiden van de A1, de BOBM-polder, en uiteindelijk het Gooimeer te verminderen.

4

Zo past een dergelijke functie niet bij het gewenste karakter van de BOBM-polder. Tevens wordt het perceel omringd door woonfuncties. Gelet op de bescherming van het woon- en leefklimaat van deze woningen is de komst van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid niet gewenst. Bovendien staat het provinciaal beleid de vestiging van een dergelijk bedrijf niet toe.

Een plattelandswoning is een logische vervolgfunctie. Ter plaatse is immers reeds een agrarische dienstwoning aanwezig. De vraag is wat te doen met de overbodige agrarische opstallen, kuilplaten en verharding. Deze horen niet bij een normale tuin- en erfinrichting bij een woning. Nu de noodzaak voor onderhoud van deze opstallen er niet meer is, dreigt verloedering. Het perceel geeft nu al een rommelige aanblik. Het idee is daarom om de storende bebouwing, verharding, kuilplaten en opslag te amoveren. Enkele beeldbepalende bouwwerken blijven wel behouden. Dit zou een aanzienlijke ruimtelijke en planologische verbetering betekenen: niet alleen neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding af, wat de openheid ten goede komt, ook wordt visueel storende bebouwing verwijderd. Tevens verdwijnt (de mogelijkheid van) een agrarisch bedrijf. De vraag doet zich voor hoe de sanering gefinancierd kan worden. De huidige bedrijfswoning is inmiddels met vergunning gemoderniseerd. Initiatiefnemers hebben daarom een plan ontwikkeld voor de bouw van een extra woning op het perceel. Voor dit soort situaties heeft zowel de gemeente Gooise Meren als de provincie beleid ontwikkeld. In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij een agrarische bestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming; een extra woning mag worden gebouwd indien tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing wordt gesloopt. De provincie Noord-Holland kent een "Ruimte voor Ruimteregeling", die op hetzelfde neer komt: "niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied". Zoals zal blijken in deze toelichting, voldoet het initiatief aan zowel gemeentelijk als provinciaal beleid.

Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een deel van het perceel naar woonbestemming. Het andere deel met de bedrijfswoning blijft agrarisch, maar de woning zal worden aangeduid als plattelandswoning.

## 1.2 Het plangebied

Het perceel ligt in het landelijk gebied van de gemeente Gooise Meren, ten westen van de vestingstad Naarden. Het perceel ligt verder ten noorden van de A1, ten zuiden van de BOBM-polder en de A6 ligt vlakbij, deze ligt westelijk van het perceel.



*Ligging plangebied*

### 1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de beschrijving gegeven van het geldende beleidskader (3) en de diverse haalbaarheidsaspecten op het gebied van milieuhygiëne, geluid, archeologie, ecologie et cetera (4). Steeds wordt de relatie met de ontwikkeling gelegd, zodat in dit hoofdstuk duidelijk wordt dat de ontwikkeling ook haalbaar is c.q. past binnen geldend beleid en wet- en regelgeving. In het vijfde hoofdstuk van deze toelichting wordt ingegaan op de maatschappelijke (procedure) en financiële haalbaarheid. In het laatste hoofdstuk wordt het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) uitgelegd.

## 2 Ontwikkelen van de ruimte

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven waar het plangebied uit bestaat. Beschreven wordt welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Daarna wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkeling.

### 2.2 Inventarisatie bestaande ruimtelijke en functionele situatie

Voordat ingegaan wordt op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het gebied wordt allereerst een korte beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis.

#### 2.2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Vechtlandschap waarvan de ondergrond bestaat uit zand en gevormd is tijdens de Pleistocene ijstijden. In de ontwikkeling van de Hollandse kust trad tussen ruim 4.000 en 500 v.Chr. een belangrijke kentering op. In een tijdsbestek van ruim 2000 jaar veranderde de open kust, bestaande uit een duinenrij met veel zeegaten, zich door verlanding langzaam steeds meer in een gesloten kust met een vrijwel geheel doorlopend strand en duinenrij en met nog slechts een enkele opening. Door het ontstaan van de nieuwe duinenrij, westelijk van de oude duinen - bij Heiloo, Haarlem en Oegstgeest - kwam een einde aan de invloed van de zee tot ver in het binnenland. Achter de duinenrij ontstond een enorme lagune, een laagte, die zich uitstreckte van Zeeland tot in Noord-Duitsland en die in het oosten begrensd werd door de Heuvelrug. In deze lagune heersten ideale omstandigheden voor grootschalige veenvorming, die enkele duizenden jaren min of meer ongestoord kon doorgaan. Veenvorming ontstaat door ophoping van dood nat plantenmateriaal dat door gebrek aan zuurstof niet volledig afbreekt.

Rond 3500 jaar geleden bestond het Vechtlandschap uit een 6 km breed dal, het Vechtdal', met meren en een vlechtwerk van veenriviertjes. Rond het jaar 1.000 wordt de mens in ons gebied een factor van betekenis bij de vorming van het landschap. Vanuit de bewoonde oeverwallen kwamen de ontginningen op gang.

In de Vroege Middeleeuwen, dus voorafgaand aan de veenontginningen, maakte het plangebied deel uit van een hoogveenmoeras tussen de oeverwal van de Vecht, het Naardermeer en de stuwwallen van Muiderberg en het Gooi. Dit veengebied strekte zich in het noorden verder uit dan de huidige kustlijn, namelijk tot aan het Almere: een zoetwatermeer dat later is opgegaan in de Zuiderzee. Het gebied was niet geschikt voor bewoning en/of landbouw en werd slechts extensief gebruikt voor het weiden van vee en de jacht.

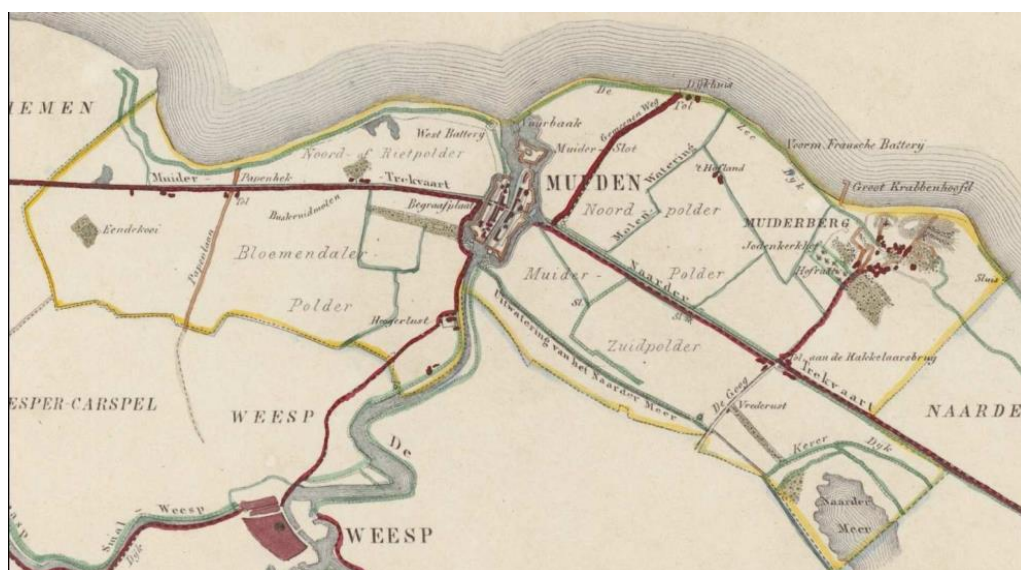
Door de met de ontginning gepaard gaande ontwatering werd het veen blootgesteld aan de lucht, waardoor het oxideerde. In combinatie met klink, ook een gevolg van de ontwatering, daalde het maaiveld in de ontginningen: een proces dat doorging tot het grondwaterpeil opnieuw was bereikt. Hernieuwde ontwatering (door het uitdiepen van sloten en het graven van nieuwe waterlopen) leidde ertoe dat gedurende enige tijd

opnieuw landbouw kon worden bedreven, maar door klink en oxidatie daalde het maaiveld onherroepelijk weer tot het nieuwe grondwaterpeil. Op sommige plaatsen ontstonden veenplassen, zoals het Naardermeer.

De daling van het maaiveld maakte het gebied tussen Muiden, Naarden en het Naardermeer al snel kwetsbaar voor wateroverlast. Vanuit de Vecht en het Naardermeer ontstond overstromingsgevaar en aan de noordzijde werden delen van het ontgonnen land door water weggeslagen toen het Almere zich uitbreidde tot de Zuiderzee. Ten einde zich tegen het opdringende water te beschermen, heeft men dijken aangelegd. Vermoedelijk is kort na 1170 een begin gemaakt met de aanleg van de dijk langs de Vecht, de Keverdijk langs het Naardermeer en de zeedijk ten oosten van Muiden. Uit angst voor doorbraken durfde men de dijken niet dicht langs open water aan te leggen en werden brede stroken land buitendijks gelaten. Desondanks is de zeedijk na de aanleg meermalen doorgebroken.

De bewoning in middeleeuwse veenontginningen vond plaats in boerderijen op de kavelstroken. Meestal werden de boerderijen naast elkaar gebouwd, zodat haaks op de kavelstroken een lint-nederzetting ontstond. Met het verder opstrekken van de ontginning in de richting van de waterscheiding verhuisden de nederzettingen vaak in de ontginningsrichting mee.

De BOBM-polder is gelegen nabij zowel Muiden als Naarden. Op de kaart van Muiden uit de 16<sup>e</sup> eeuw is te zien dat de dijken ter weerszijden van de Vecht aaneengesloten zijn bebouwd en halverwege met elkaar door een brug zijn verbonden. In of omstreeks deze tijd (de exacte tijd is niet te achterhalen) wordt de verkaveling van de BOBM-polder aangelegd. Het plangebied maakt onderdeel uit van deze polder. Verschillende historisch-geografische structuurlijnen hangen samen met de middeleeuwse openlegging van het veen. Te onderscheiden zijn zij- en achterkaden, al dan niet gecombineerd, brede zijd-wenden en overige structuurlijnen. De middeleeuwse polders van Naarden maakten vanaf omstreeks de 17<sup>e</sup> eeuw deel uit van de Hollandse Waterlinie en konden tijdens oorlogstijd onder water worden gezet.



*Het systeem van polder rondom Muiden en Naarden*

De Hollandse Waterlinie werd vanaf 1672 aangelegd om de oprukkende Fransen tegen te houden. Door een ingenieus waterkundig systeem konden grote delen van het land onder water gezet worden. Het land werd daardoor verraderlijk en moeilijk begaanbaar voor de vijand. Een schijnbaar klein laagje water, gemiddeld maar 40 cm diep, was al genoeg om een gebied niet doorwaadbaar te maken voor mensen, voertuigen en paarden. Tegelijkertijd was het te ondiep om per boot te bevaren. Rond 1870 kon de Waterlinie binnen een kleine drie weken onder water gezet worden dankzij een slim systeem van sluizen, dijken en inundatiekanalen (zie meer in detail navolgende paragraaf).

Door hoogteverschillen in het landschap, bijvoorbeeld bij rivieren en dijken, bleven sommige gronden droog en dus begaanbaar door de vijand. Deze doorgangen werden verdedigd met o.a. forten, schansen en batterijen. Daar verbleven troepen en stond geschut opgesteld. De Linie heeft vijf vestingsteden. Om in oorlogstijd vrij schootsveld in de Linie te hebben, was het gebied rond de verdedigingswerken ingedeeld in zones van driehonderd, zeshonderd en duizend meter. Dit waren de Verboden Kringen. In deze gebieden golden allerlei bouw- en beplantingsvoorschriften. Binnen een kring van 300 meter mochten bijvoorbeeld alleen houten huizen worden gebouwd. In geval van oorlog konden alle obstakels, zoals huizen, gebouwen en bomen binnen de drie kringen zonder pardon worden afgebroken of verbrand.

In de 17<sup>e</sup> eeuw profiteren Muiden en Naarden, vooral door leveranties aan voorbijvarende schepen, van de uitbreiding van de Rijnhandel van Amsterdam. In 1411 kreeg de stad Naarden een zeehaven aan de Zuiderzee, maar door verzanding was deze niet altijd goed bereikbaar. Over land was de stad alleen te bereiken via de Zeedijk tot Muiderberg en vandaar verder door de Noordpolder naar Muiden. De aanleg van een trekvaart zou de bereikbaarheid van de stad sterk verbeteren. De trekschuiten voeren binnendijs en waren ook niet afhankelijk van de wind. De trekvaart is in 1641 gegraven en voornamelijk van belang voor zandtransport van het Gooi naar Amsterdam.



*Trekvaart bij Naarden, kaart 18<sup>e</sup> eeuw*

De voor het veengebied zo karakteristiek verkaveling van smalle, langgerekte stroken met daartussen afwateringssloten kan ook teruggezien worden langs de trekvaart, echter deze richt zich ter plaatse op de trekvaart door dat de kavels er in feite loodrecht op staan. Het plangebied is gelegen aan deze trekvaart. Vanaf 1687 wordt direct ten westen van het plangebied, langs de trekvaart, een binnendijkse watermolen afgebeeld. Deze deed dienst voor de afwatering van de polder. Deze molen wordt in circa 1814 in brand gestoken door van de belegering van Naarden terugtrekkende Franse soldaten). Rond 1814 wordt de molen hersteld. Er wordt echter geen nieuwe molen gebouwd, maar één van elders overgeplaatst. Het betrof een door wind aangedreven grondzeiler. Op de kadastrale minuut (1811-1832) is ook een erf zichtbaar rond de molen. Het erf waarop deze molen heeft gestaan is nog steeds zichtbaar in het landschap. Rond 1914 wordt de bemaling van de polder overgenomen door een hogedruklocomotief. De overbodig geworden molen wordt kort na 1914 gesloopt.

Langs de trekvaart is geleidelijk enige bebouwing ontstaan, alhoewel van een min of meer ononderbroken bebouwingslint nooit sprake is geweest. Er ontstond enige bedrijvigheid, vaak agrarisch van aard, maar de bedrijvigheid kon ook aan de functie van de trekvaart als vaarroute zijn verbonden. Op een topografisch kaart uit circa 1890 (en kaarten daarna) is geen verandering in grondgebruik in de BOBM-polder zichtbaar en is de trekvaart mondjesmaat bebouwd. In de afgelopen eeuw is de bebouwing langs de trekvaart nauwelijks toegenomen. Het bedrijf van initiatiefnemer is vermoedelijk na de Eerste Wereldoorlog gerealiseerd: de woning dateert uit de jaren '30 van de 20<sup>e</sup> eeuw. De oudste nog bewaard gebleven stal voor melkvee dateert echter uit 1959: dit is de stal "Rundervreugd" (de oude naam van het melkveebedrijf). Het bedrijf is stapsgewijs gegroeid: tegen de oude stal is later een "derde rij" gebouwd. Tegen de noordgevel is weer daarna later een uitbreiding gerealiseerd en ten noordwesten is in de jaren '90 een modernere, grote stal gebouwd.

### **2.2.2 Nieuwe Hollandse Waterlinie**

De geschiedenis van Naarden hangt sterk samen met de rol die Naarden speelde in de militaire geschiedenis, met name v.w.b. de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Hollandse Waterlinie is samen met de Stelling van Amsterdam een waterlinie, bedoeld om middels gecontroleerde onderwaterzettingen (inundaties) de vijand te kunnen stoppen. De linies als geheel zijn gecompliceerde werken met inundatievelen, sluizen, inundatiekanalen, stuwen, forten, kazematten en andere werken. De hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt langs de Vecht.

Het idee achter de waterlinies is dat het land rondom de linie onder water wordt gezet (inunderen), waardoor een waterplas kon ontstaan, niet diep genoeg voor schepen en te diep voor man en paard. Hierdoor is een aanvaller gedwongen om over de aanwezige smalle landwegen en dijken, de accessen, aan te vallen. De verdediger legt op deze accessen verdedigingswerken aan, zodat er een groot strategisch voordeel ontstaat. Voor het stellen en onderhouden van de inundaties zijn twee zaken van belang: een goede wateraanvoer en sluizen om het aangevoerde water te verdelen en in de polders te brengen. De sluizen zijn onder te verdelen in inundatiesluizen, damsluizen en aangepaste civiele schutsluizen. Ook kunnen lager gelegen polders door middel van een overlaat onder water worden gezet.

Achter deze inundatievelden ligt de hoofdverdedigingslijn. Verder wordt de linie beschermd door forten, vestingen en kleinere militaire bouwwerken als kazematten of tankversperringen.

Voor de werking van de linies is een vrij uitzicht op de omgeving cruciaal. Daarom wordt in 1853 de Kringenwet vastgesteld. Als gevolg van deze wet golden er beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting rond de forten, om een vrij schootsveld te creëren en om te voorkomen dat forten stiekem kunnen worden benaderd. In de eerste kring van 300 meter (kleine kring) mogen slechts houten gebouwen met een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> worden gebouwd. In de kring tussen 300 en 600 meter (middelste kring) mag alleen de fundering van steen zijn. In de grote kring (1000 m) kan met vergunning worden gebouwd, maar in alle kringen kan in tijden van oorlog alle bebouwing worden verwijderd.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie stamt uit 1815 en heeft een lengte van 85 kilometer en loopt vanaf Muiden tot aan de Biesbosch. De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit vele forten, dijken, inlaatsluizen en inundatievelden. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
  - 1 inundatiegebieden;
  - 2 zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - 3 voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - 4 waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - 5 overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - 6 de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
  - 7 de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- Grote openheid;
- Groen en overwegend rustig karakter.

### *Stellingzone*

De stellingzone omvat volgens de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie de gehele Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals begrensd als Nationaal Landschap/UNESCO-werelderfgoed. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Voor deze zone geldt het volgende specifieke beleid:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De schootscirkel is een cirkel van 1000 meter rond een fort.

De kernzone is als volgt begrensd:

- Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde;
- Schootscirkels rond de forten: cirkels van 1000 meter rond een fort/vesting.

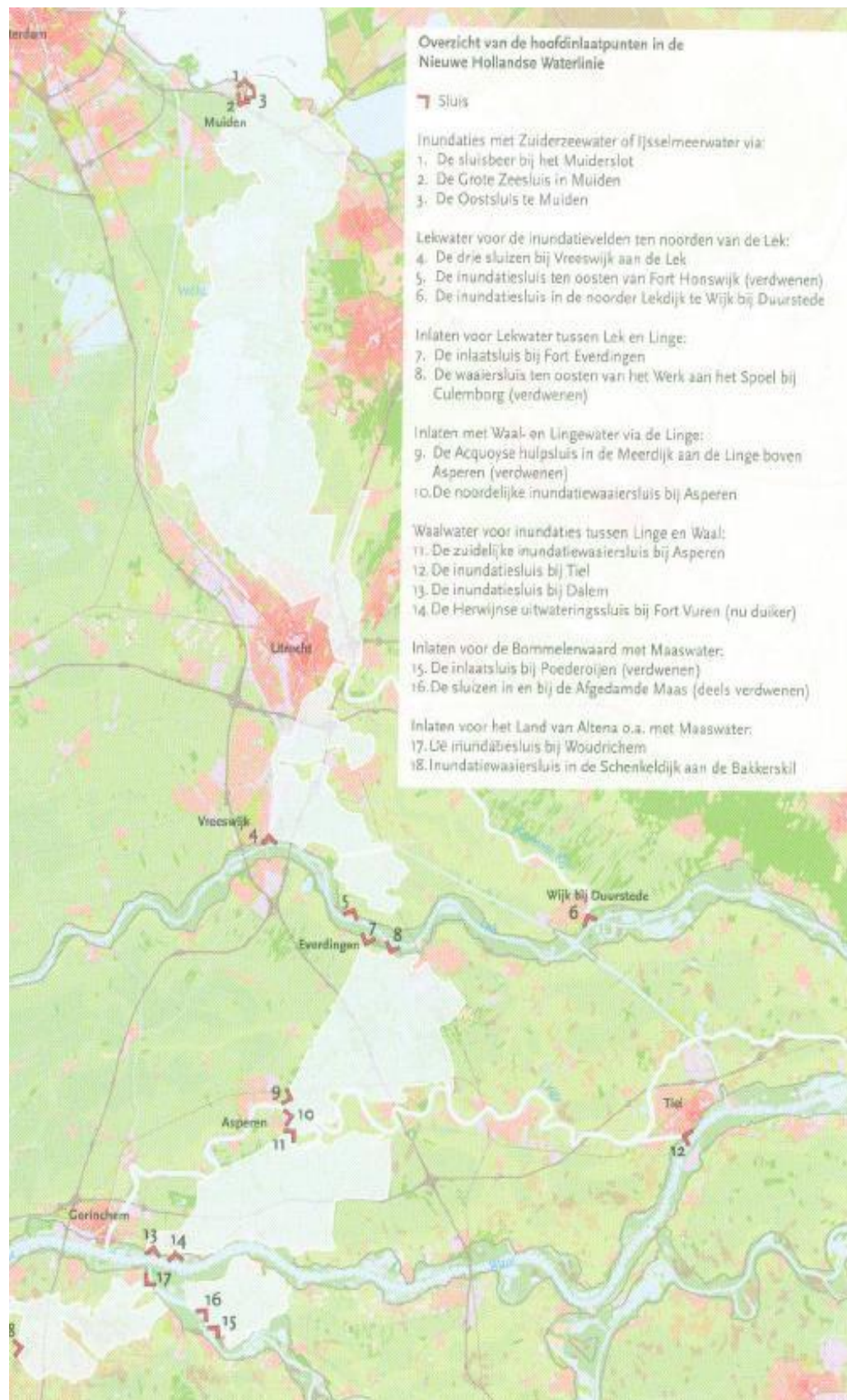
Voor deze zone geldt het volgende specifieke beleid:  
geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn.

Het plangebied ligt niet binnen de kernzone; maar wel binnen inundatiegebied. Hiervoor geldt dat kleinschalige incidentele ontwikkelingen alleen mogelijk zijn indien deze tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap. Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

#### *Verboden kringen, schootsvelden, inundatiegebieden, hoofdverdedigingslijn en accessen*

Het landschap van Naarden is mede gevormd door de ligging in de Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam. Zo is de openheid van dit landschap deels het gevolg van de functie als inundatiegebied, de schootsvelden en de verboden kringen. Voor een goede werking van de linie is een vrij schootsveld van cruciaal belang. Het moet onmogelijk zijn om de forten en vestingen ongezien te benaderen en verder moet de vijand natuurlijk kunnen worden beschoten. Ook waren de zichtlijnen tussen de verschillende forten van groot belang.

Voor de beleving en zichtbaarheid van de werking van de linies is behoud van de openheid van de schootsvelden en verboden kringen cruciaal. Dit draagt ook bij aan het behoud van de openheid van het landschap.



*Inundatiegebied Nieuwe Hollandse Waterlinie*

Als gevolg van het plan wordt de openheid van het inundatiegebied per saldo niet aangetast. Het gaat om een kleinschalige toevoeging van een woning in een lint op een perceel waar tot 15 meter hoogte aan bebouwing is toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. De woning wordt geplaatst op de locatie van de huidige stal van 554 m<sup>2</sup>.

Bovendien neemt de hoeveelheid bebouwing per saldo sterk af. Immers, een groot deel van de bestaande opstallen worden gesloopt (oppervlakte ca. 1.872 m<sup>2</sup> waar een nieuwe woning terug wordt gebouwd (oppervlakte 175 m<sup>2</sup>).

### **2.2.3 Het plangebied nu**

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 5.549 m<sup>2</sup> en is afgezien van de voortuin nagenoeg geheel bebouwd /verhard. Vanaf de straat springt de bedrijfswoning in het oog. Het gaat om een woning uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Het is een traditioneel gebouwde woning, bestaande uit een bouwlaag met kap die loodrecht op de Amsterdamsestraatweg is gericht. De voortuin is groen ingericht met enige hoogopgaande beplanting. Deze bedrijfswoning is recent met vergunning volledig gemoderniseerd.



*Bedrijfswoning*

Vanaf de straat is tevens een hooiberg zichtbaar en een deel van de oude stal Rundervreugd. Op het perceel zijn daarnaast diverse agrarische gebouwen en bouwwerken aanwezig. De noordwestelijk gelegen grote veestal is het grootst; deze is circa 554 m<sup>2</sup>. Deze veestal is gelegen achter de woning Amsterdamsestraatweg no. 73.



*Oorspronkelijke stal en hooiberg (l) ; impressie noordwestelijk deel (r)*

Verder zijn er silo's aanwezig, containers, een paardenschuur, een veldschuur en er vindt buitenopslag plaats. Ook zijn er twee kuilplaten aanwezig.





*Zicht op stal en kuilplaten en de polder daarachter*

Als waardevol element wordt onderkend de oriëntatie van de woning op de Amsterdamsestraatweg. Het perceel is loodrecht op de weg gericht, hetgeen de wijze weer spiegelt waarop de BOBM-polder is verkaveld (opstreckende, rationele, langgerekte verkaveling vanaf de trekvaart). De zichtbaarheid van de voormalige aanwezigheid van een melkveebedrijf is van waarde, daar dit iets zegt over de gebruiksgeschiedenis van de polder. De grote bebouwingsdichtheid en verharding, in een onoverzichtelijke en rommelige setting, zijn een storend element. De openheid – een van de waarden van de BOBM-polder wordt er door aangetast. Tevens leidt het tot een visueel onaantrekkelijk beeld. Dit stoort te meer, daar de stal en de kuilplaten rechtstreeks grenzen aan de open, weidse graslanden van de polder. Vanuit de polder is er dus rechtstreeks zicht op het terrein. Om verder te duiden dat sprake is van storende, vervallen bebouwing, zijn hierboven enkele foto's opgenomen. De te slopen gebouwen beschikken niet over architectonische waarden, zijn vervallen en/of tasten de openheid aan.

## 2.3 Het plan

De bedoeling is de overbodige agrarische bebouwing, met uitzondering van twee karakteristieke stallen en een hooiberg, te slopen. Ook de verharding, buitenopslag, containers e.d. worden verwijderd. Om deze grondige sanering en algehele ruimtelijke verbetering mogelijk te maken en ter compensatie, wordt een extra woning gerealiseerd. Deze wordt gepositioneerd ter plaatse van de huidige veestal uit de jaren '90 van de 20<sup>e</sup> eeuw.

In totaal wordt er 1.872 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesaneerd en diverse verhardingen (dit is inclusief kuilplaten).

Ter compensatie van de sloop wordt een nieuwe woning gerealiseerd ter hoogte van de huidige stal. Op de verbeelding is de begrenzing weergegeven. Te zijner tijd zal het woonperceel ook kadastraal gesplitst worden van het agrarisch perceel overeenkomstig deze begrenzing.

Er is nog geen concreet ontwerp van de extra woning beschikbaar. Een en ander wordt uitgewerkt op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Er wordt nu gedacht aan een schuurwoning, vergelijkbaar met de schuurwoning aan de Amsterdamsestraatweg 75a (zie navolgende impressie, maar dit kan mogelijk nog wijzigen. Voor het bestemmingsplan maakt dit evenwel niet uit. Zowel de massa als het type, de woning bestaat uit één bouwlaag met kap, passen binnen het landelijke beeld ter plaatse.



*Impressie nieuwe woning, Van Uuden projecten*

De inkleding van het terrein is zodanig, dat er van een goede landschappelijke inpassing sprake is.

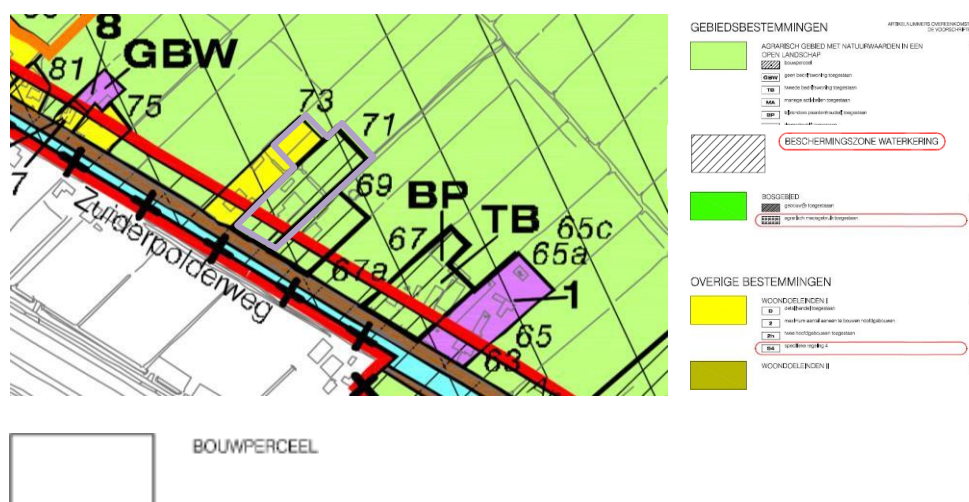
Het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) onderscheidt een aantal wegdelen waarvoor verschillende maatregelen zijn opgenomen. Dit gaat dan over infrastructurele aanpassingen maar ook over het realiseren van onder meer ecologische verbindingen met een landschappelijke en ecologische doelstelling. De overweging hierbij is dat de A1 in het landschap een fysieke en visuele barrière vormt tussen de Keverdijkse polder in het zuiden en de BOBM-polder ten noorden van de A1 vormt. De zone Naardervaart eo/parallelweg A1 is te omschrijven als een strook land dat onderdeel uit maakt van de Naarder(trek)vaart en Amsterdamse straatweg. De zone Naardervaart eo is van oudsher verbonden aan de Keverdijkse polder en het Naardermeer; de BOBM-polder strekt zich uit richting Gooimeer. De zone fungeert als een soort van 'overgangszone/intermediair' tussen de BOBM-polder enerzijds en Keverdijkse polder en Naardermeer anderzijds. Om de barrièrewerking van de A1 te verminderen wordt gedacht aan het realiseren een fysieke natte verbinding tussen de beide polders. Ter plaatse wordt daarom een 'natte doorgang' gemaakt tussen het Naardermeer en de BOBM-polder. Een ca. 50 m brede verbinding ('ecozone') mondt uit in de Naardervaart (trekvaart) en splitst zich in de BOBM-polder af in smalle corridors, verloopt via diverse nieuw te trekken waterprofielen in noordelijke richting naar het Gooimeer.

Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf past binnen deze beleidsdoelstellingen van het Rijk. Immers, een geluid- en stofoverlast veroorzakende functie met aanzienlijke vervallen en/of overbodige bebouwing, buitenopslag, verharding en kuilplaten ver-

dwijnt en maakt plaats voor een woning die naadloos aansluit bij de omgeving waarbij de kwaliteit van de omliggende natuurcompensatie verbetert.

## 2.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied en deels de 1<sup>e</sup> herziening van dit bestemmingsplan. De herziening is vastgesteld op 10 september 2008. Het oorspronkelijke bestemmingsplan is vastgesteld op 23 maart 2005 en op 8 november 2005 grotendeels door GS goedgekeurd. Op 22 november 2006 is het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk geworden. Voor wat betreft onderhavig perceel geldt in principe het oorspronkelijke bestemmingsplan, zij het dat de voorschriften bij de bestemming (artikel 4) zijn aangepast middels de 1<sup>e</sup> herziening. Aan het perceel van initiatiefnemers is een bestemming Agrarisch met natuurwaarden in een open landschap, met bouwperceel toegekend en abusievelijk voor een deel Woondoeleinden I. Dit is nadien gecorrigeerd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Tevens geldt voor het voorste deel van het perceel een (dubbel)bestemming beschermingszone Waterkering. Het betreft heir de beschermingszone van de Naarder trekvaart; de primaire zone is met een bruine kleur aangegeven.

Binnen de gronden met de bestemming Agrarisch met natuurwaarden in een open landschap, met bouwperceel mag bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden opgericht.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming om te zetten naar Wonen. Hierbij kan tevens een extra woning worden gebouwd, mits minimaal 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt wordt. Overigens heeft dit perceel altijd al bij het voormalig agrarisch bedrijf no. 71 gehoord. De grote veestal behorend bij het bedrijf is hier immers gevestigd. In een nota zienswijzen geeft de gemeente ook aan dat deze gronden abusievelijk bij het woonperceel Amsterdamsestraatweg 73/73a zijn betrokken.

De wijzigingsbevoegdheid om van agrarisch te verkleuren naar Wonen, waarbij tevens een extra woning mogelijk wordt gemaakt, dient verder te voldoen aan het gestelde in lid B sub 2.2, lid B sub 2.3 en lid B sub 2.4.

### **B.2.2. Vrijkomende agrarische bedrijfspanden**

Een functieverandering van agrarische bebouwing zal door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a *Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een agrarische (aanverwante) functie dan wel een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap. Als hiervan geen sprake is, komt een woon- of bedrijfsfunctie in aanmerking. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing, met toepassing van een vorm van compensatie (zie ook 2.4.). Vrijkomende bebouwing dient vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woonfunctie.*
- b *Als geen agrarisch (aanverwante) functie of een gebiedseigen functie mogelijk is, wordt beoordeeld in hoeverre een woon- of bedrijfsfunctie in de vrijkomende bebouwing kan worden ondergebracht. Binnen de functieverandering voor bedrijven moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in artikel 14 lid B. van overeenkomstige toepassing.*
- c *De functieverandering, met name de wijziging naar "Woondoeleinden I", mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*
- d *Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere cultuurhistorische dan wel beeldbepalende bouwvormen, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven. Bij verandering naar een woonfunctie, dan wel een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.*

### **B.2.3. Vervangende woningbouw**

Wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" kan tevens plaatsvinden ten behoeve van vervangende nieuwbouw van een bestaand woonhuis (al dan niet een voormalige agrarische bedrijfswoning). Daarbij zullen de volgende criteria een rol spelen:

- 1 *na afbraak van woonhuizen is primair herbouw op dezelfde plaats het uitgangspunt. Indien echter vanuit milieuhygiënisch, verkeerskundig, ruimtelijk en/of bouwtechnisch oogpunt noodzakelijk, kan na afbraak vervanging in de nabijheid worden toegestaan. Bij het milieu hygiënisch aspect kan met name worden gedacht aan de noodzaak om een woonhuis vanwege geluidhinderproblematiek of de nabije ligging van een agrarisch bedrijf anders te situeren;*
- 2 *er wordt gestreefd naar het aanhouden van een zodanige afstand tot agrarische bedrijven, dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- 3 *de woonhuizen dienen aan te sluiten op de maat en schaal van het aanwezige bebouwingsbeeld in de directe omgeving. Harde randvoorwaarde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid waarbij een gewijzigde locatie wordt gekozen, is dat het aantal woningen in het buitengebied hierdoor niet kan toenemen. Er zal worden geregeld dat de plek van het bestaande woonhuis een bestemming krijgt die een woonhuis niet meer toestaat. Bij afbraak van een voormalige agrarische bedrijfswoning zal dit doorgaans betekenen dat aldaar de aanduiding "bouwperceel" wordt*

*verwijderd (zie hiervóór onder lid B sub 1.5 onder b). Bij afbraak van andere - als zodanig bestemde - woonhuizen zal in voorkomend geval de wijzigingsbevoegdheid van "Woondoeleinden" naar "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" kunnen worden toegepast (artikel 7 lid I).*

#### **B.2.4. Compenserende woningbouw**

*Wijziging van de gronden met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Woondoeleinden" kan ook geschieden in samenhang met woningbouw als compensatie voor de volledige afbraak van landschappelijk verstorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (minimale gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>), zoals ligboxenstallen op een agrarisch bouwperceel. Uitgangspunt daarbij is de hoge landschappelijke waarde van het landelijk gebied en dient de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit te zijn. Tevens zal bij de situering van de woning voldaan moeten kunnen worden aan de geluidssituatie. Deze compenserende woningbouw, waarbij per bouwperceel maximaal één woonhuis ter compensatie kan worden gebouwd, dient in of in aansluiting op bestaande kernen of bebouwingsclusters, al dan niet gelegen binnen het plangebied, dan wel op het voormalig bouwperceel te worden gerealiseerd.*

Hierna wordt het initiatief getoetst aan deze uitgangspunten.

*Ten aanzien van B.2.2:* een gebruik ten behoeve van een agrarische functie is niet mogelijk; dit is reeds uiteengezet in hoofdstuk 1. Ook een agrarisch aanverwante functie lijkt niet mogelijk aangezien er in de omgeving nog slechts enkele (in feite nog maar 1) agrarisch bedrijf aanwezig is. Voor de BOBM-polder zijn voorts geen nieuwe beheer- of bedrijfsgebouw nodig, zodat een bestemming Natuur ook niet aan de orde is. De woonfunctie komt dus in aanmerking. Tevens wordt storende bebouwing gesloopt. De functiewijziging naar Wonen leidt niet tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven; er bevinden zich namelijk geen (agrarische) bedrijven in de nabijheid. Wel bevindt zich direct ten oosten van het perceel een perceel met de bestemming Agrarisch met natuurwaarden in een open landschap, met bouwperceel; echter hier bevindt zich al langere tijd feitelijk geen agrarisch bedrijf meer.

*Ten aanzien van B.2.3:* bestaande bedrijven worden niet aangetast in hun gebruiksmogelijkheden (zie boven) en de maat en schaal van beide woningen sluit aan op de omgeving (zie eerder dit hoofdstuk).

*Ten aanzien van B.2.4:* er wordt ruim 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesloopt (i.c. 1.872 m<sup>2</sup>). Alle storende bebouwing wordt gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde.

Door de sloop en algehele herinrichting van het erf neemt de landschappelijke kwaliteit (toename openheid) en ruimtelijke kwaliteit (verdwijnen van visueel storende bebouwing, opslag en kuilplaten) toe. De milieukwaliteit neemt ook toe doordat een (in potentie) milieuoverlast veroorzakend agrarisch bedrijf verdwijnt. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, zie hoofdstuk 4. Er komt maximaal één woning bij. De woning wordt binnen het agrarisch bouwperceel gerealiseerd. Zoals aangegeven is dit alleen abusievelijk niet op de plankaart verwerkt. Het plan is echter in lijn met de bedoeling

van het bestemmingsplan c.q. de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden kan worden meegewerkt. De hiertoe geëigende instrument is een nieuw bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kan namelijk sloop van de gebouwen worden geborgd.

## 3 Beleidstoets

### 3.1 Inleiding

#### 3.1.1 *Inleiding*

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

#### 3.1.2 *Reikwijdte beleidskaders*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

### 3.2 Rijksbeleid

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie

worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
  - Nationaal belang 7: Het in standhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
  - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
  - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Laatstgenoemd belang is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden

aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw.

#### *Toetsing*

Er is, gelet op jurisprudentie, in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve kan verdere toetsing achterwege blijven.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 2012)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, Natuur Netwerk Nederland (NNN)), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is gelegen binnen een erfgoed van uitzonderlijke waarden, te weten de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Geregeld is echter dat bij provinciale verordening de bescherming verder wordt uitgewerkt. Zie daarom navolgende paragraaf.

#### *Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 gebieden*

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk in hoofdzaak een Natuur Netwerk Nederland aangewezen. De aangewezen Natura 2000 gebieden (natuurbeschermingsgebieden) op hun beurt zijn in feite een voortvloeisel van een initiatief van de Europese Unie een samenhangend stelsel van natuurgebieden te behouden c.q. realiseren. Ten aanzien van de NNN is de provincie verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen. De provincie kan de grens van het NNN alleen wijzigen om ecologische redenen (als het de NNN ten goede komt), als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijziging nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing.

Beoordeling plangebied: het plangebied ligt nabij de Natura 2000-gebieden het IJmeer&Markermeer en het Naardermeer. Het gebied ligt ook in de nabijheid van diverse NNN gronden, waaronder een deel van de BOBM-polder (het als natuur te ontwikkelen deel) en de trekvaart (zie voor de consequenties t.a.v. NNN en Natura-2000 navolgende paragraaf en paragraaf 3.6).

### **3.2.3 Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA)**

De beleidsmatige aanleiding voor het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) is in wezen gelegen in de normen en doelen zoals vervat in de door het Rijk vastgestelde Nota Mobiliteit. Dit nationaal verkeers- en vervoersplan heeft tot doel een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen te realiseren als een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling. Het kabinet wil daarom de groei van mobiliteit, binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving, geen beperkingen opleggen en de bereikbaarheid verbeteren. De betrouwbaarheid, snelheid en veiligheid van een reis moeten toenemen.

De groei van het autoverkeer zorgt er in 2020 voor dat de snelheid op de meeste trajecten binnen de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere afneemt, en dat er op nog meer trajecten niet aan de doelen uit de Nota Mobiliteit wordt voldaan. Als de capaciteit van de wegen in de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere niet wordt uitgebreid, zal in 2020 het aantal filelocaties meer dan verdubbeld zijn. Door de overvolle snelwegen wijkt verkeer uit naar het onderliggende wegennet, zodat ook daar problemen ontstaan. Om dit probleem op korte termijn zo goed mogelijk te beheersen, wordt een aantal projecten uitgevoerd, die ten doel hebben de bestaande wegcapaciteit met relatief kleine aanpassingen beter te benutten. Het gaat vooral om de aanleg van spitsstroken. Zo wordt een deel van de groei op korte termijn opgevangen. Maar deze zogenaamde benuttingsmaatregelen zullen voor de langere termijn niet voldoende zijn.

Op de middellange en lange termijn zal het mobiliteitsprobleem alleen maar groter worden, mede als gevolg van ruimtelijke- en economische ontwikkelingen in de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere (de Noordvleugel van de Randstad). Verstedelijking en bedrijvigheid zullen naar verwachting verder toenemen. Zonder verdere wegwitbreidingen en investeringen in het openbaar vervoer zal het wegennet in 2020 zwaar overbelast zijn, met als gevolg nog meer files en nog langere reistijden en een toenemende belasting van de leefomgevingskwaliteit. De Noordvleugel van de Randstad wordt hierdoor zowel economisch als qua woon- en leefomgeving minder aantrekkelijk. Het aanpakken van het bereikbaarheidsprobleem is ook voorwaarde voor diverse gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het project wegwitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere heeft, kort samengevat, gezien het voorgaande tot doel:

1 Ruimte voor mobiliteit.

Het opvangen van het huidige en het toekomstige wegverkeer tussen Schiphol, Amsterdam en Almere, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de Noordvleugel van de Randstad.

2 Betere bereikbaarheid.

Het verbeteren van het functioneren van het wegennetwerk als geheel, waarbij de te verwachten fileproblemen worden aangepakt. Daarbij wordt gestreefd naar het vergroten van de betrouwbaarheid van de reistijden en het realiseren van acceptabele reistijden.

Dit uit zich in een aantal maatregelen, zoals vervat in het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA).

Het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) onderscheidt een aantal wegdelen waarvoor verschillende maatregelen zijn opgenomen. Dit gaat dan over infrastructurele aanpassingen maar ook over het realiseren van ecologische verbindingen met een landschappelijke en ecologische doelstelling ('*Groene Uitweg*'). Voor het wegdeel A1 (tussen Diemen en Muiderberg) zijn de volgende belangrijkste maatregelen gedacht.

- Uitbreiding van 2x3 rijstroken plus 2 wisselstroken naar 2x5 rijstroken plus 2 wisselstroken;
- Het knooppunt Diemen wordt nieuw vormgegeven met de toevoeging van een bypass A1-A9 door het Diemberbos, die het Amsterdam-Rijnkanaal met een brug kruist;

- De ontsluiting van de kernen van Muiden en Weesp, alsmede van de nog te ontwikkelen woningbouwlocaties in de Bloemendalerpolder en op het voormalige KNSF-terrein zal, conform de Trajectnota/MER en de anticipatieovereenkomst Bloemendalerpolder, worden gerealiseerd door één centraal gelegen aansluiting in de A1;
- Er zal een vrije busbaan worden gerealiseerd tussen de Hollandse Brug en het Googviaduct. Tevens zal tussen de nieuw te realiseren P+R Muiden en knooppunt Diemen een vrije busbaan worden aangelegd. Aanleg aquaduct in de A1 onder de Vecht.

Voor het wegdeel A6 tussen Almere en Muiderberg gelden in het kort de volgende maatregelen;

- Uitbreiding van 2x3 plus spitsstrook naar 2x4 rijstroken plus 2 wisselstroken tussen knooppunt Muiderberg en de aansluiting Hoge Ring;
- Uitbreiding van 2x2 naar hoofd- en parallelbanen met 4x2 rijstroken tussen de aansluiting Hoge Ring (Almere Stad West) en Almere Buiten Oost;
- Voor geluidwerende voorzieningen ter hoogte van Muiderberg is het uitgangspunt een maatregelenpakket gebaseerd op stand still 2008, bestaande uit geluidsschermen en geluidreducerend asfalt (zoals dubbellaags zoab of met een gelijk geluidreducerend effect). Door de geluidsschermen aan de westzijde van de spoorlijn te plaatsen, wordt tevens de geluidbelasting van de naast de A6 gelegen spoorlijn teruggebracht;
- Als gevolg van de verbreding van de A6 zullen bestaande onderdoorgangen moeten worden verlengd. Waar dat als gevolg van de A6-verbreding voor de verkeersafwikkeling of de sociale veiligheid noodzakelijk is, wordt tevens het dwarsprofiel van de bestaande onderdoorgangen aangepast. Over bestaande dwarsverbindingen die in het kader van de Schaalsprong een andere functionaliteit krijgen, worden voor het verschijnen van het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) nadere afspraken gemaakt;
- Ter plaatse van het Guilmetpad kruist een regionale ecologische verbinding tussen het Gooimeer en de Oostvaardersplassen de A6. De versterking van deze verbinding staat op de lijst van het Meerjarenprogramma Ontsnippering. Met bijdragen uit de regio kan deze verbinding opgewaardeerd worden.

#### *Beoordeling en conclusie*

Met onderhavig initiatief verdwijnt in samenspraak met RWS en DLG en agrarisch bedrijf, hetgeen bijdraagt aan de wens de BOBM-polder geschikter (lees rustiger) te maken voor diverse soorten die van het ene natuurgebied naar het andere willen trekken.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2016**

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk-economische ontwikkelingen. De hoofddambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

- 1 Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
- 2 Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
- 3 Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
- 4 Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
- 5 Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
- 6 Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
- 7 Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
- 8 Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere. Dit initiatief speelt op beide opgaven in. Daarnaast is er aandacht voor verbetering van het landschap en zijn de cultuurhistorische waarde zowel benoemd en worden ze verbeterd, zie hiervoor hoofdstuk 2. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie.

### **3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2019)**

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie.

De woning staat op de locatie van een stal en ligt buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Het initiatief wordt daarom getoetst aan provinciaal beleid voor landelijk gebied. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een 'Ruimte voor Ruimte regeling' (artikel 16):

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.
- 2 Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.

Deze nadere regels zijn vastgelegd in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte'. De eerste voorwaarde zoals vastgelegd in dit document is dat het moet gaan om storende bebouwing: bebouwing die in verval is geraakt of niet passend is in het landschap.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, is zowel sprake van vervallen als niet passende bebouwing.

Een bestemmingsplan kan voorzien in compensatiewoningen, mits niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan dat noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren.

Onverminderd het eerste lid kan een bestemmingsplan niet meer compensatiewoningen mogelijk maken dan dat passend is binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen bedoeld in artikel 15 van de verordening.

De opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte van de totale investeringen.

Het bestemmingsplan kan voorts uitsluitend voorzien in compensatiewoningen indien een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatiewoningen.

Het bestemmingsplan neemt bij het mogelijk maken van compensatiewoningen de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de verordening in acht.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen ter onderbouwing van het gestelde in het eerste en tweede lid.

Verder mogen agrarische bedrijven niet worden gehinderd door de compensatiewoningen en moet de sloop van de storende bebouwing zijn gegarandeerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, worden andere agrarische bedrijven niet gehinderd en de sloop is zeker gesteld omdat dit in een anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Het doel van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt hier gedefinieerd vanuit 'identiteit' die verankerd ligt in de aanwezige kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. De provinciale filosofie is dat gebieden niet op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige grote variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren. Ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap.

Artikel 15 van de verordening is van toepassing op elke verstedelijking in het landelijk gebied, ook als er gebruik wordt gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

b rekening wordt gehouden met:

- I de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- II de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

c hierbij wordt betrokken:

- I de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
- II de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- III de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In hoofdstuk 2 is hier reeds uitvoerig op ingegaan. De ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap zijn in hoofdstuk 2 beschreven. Tevens komen de bebouwingskarakteristieken en de gebiedskwaliteiten aan de orde. Verder wordt aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning in de omgeving. Dit komt uitgebreid aan bod in de paragraaf over de toekomstige situatie (zie hoofdstuk 2). Van negatieve effecten op de aanwezige kwaliteiten op het gebied is geen sprake.

In de Leidraad wordt verder als ambitie onder meer aangegeven dat de zichtbaarheid van de overgangen van hoog naar laag en nog onbebouwde hellingen vrij moeten blijven van nieuwe ontwikkelingen. Ook moet de nog aanwezige groene buffers tussen de kernen behouden blijven. Dit initiatief doet niet af aan de geformuleerde ambities in de Leidraad.

Geconcludeerd wordt daarom dat het initiatief binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Leidraad past (op de Leidraad wordt in de paragraaf hierna nader ingegaan).

Onderhavig perceel betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar gebouwd mag worden, echter een (nieuwe of extra) woning is niet toegestaan. Het perceel ligt buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Een bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een “Ruimte voor Ruimte regeling” (artikel 16).

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.

I.c. gaat het hier om de uitwerkingsregels.

Het doel van de “Ruimte voor Ruimte regeling” is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt hier gedefinieerd vanuit ‘identiteit’ die verankerd ligt in de aanwezige kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. De provinciale filosofie is dat gebieden niet op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige grote variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren. Ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste hierbij zijn ondergrond, landschaps-DNA en dorps-DNA.

Dit houdt in de praktijk in dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven wordt in welke mate rekening is gehouden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschaps-eenheid);

- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

De ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap zijn in hoofdstuk 2 beschreven. Tevens komen de bebouwingskarakteristieken en de gebiedskwaliteiten aan de orde. Verder wordt aandacht gegeven aan de inpassing van de woning in de omgeving. Van negatieve effecten op de aanwezige kwaliteiten op het gebied is geen sprake. Geconcludeerd wordt daarom dat het initiatief binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie past.

Uit de uitvoeringsregels worden de volgende voorwaarden onderscheiden:

- 1 Er moet sprake zijn van een storende factor.
- 2 Het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m<sup>2</sup>), als volume (in m<sup>3</sup>);
- 3 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- 4 Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven beperkt.

Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden van de provincie:

Ad 1. Zoals aangegeven en onderbouwd in hoofdstuk 2, is sprake van storende bebouwing;

Ad 2. De te slopen hoeveelheid bedraagt ca. 1.872 m<sup>2</sup>. Het volume bedraagt ca. 4.000 m<sup>3</sup>. Daarvoor komt een woning terug van 175 m<sup>2</sup> (en maximaal 800 m<sup>3</sup>) en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid bebouwing neemt dus aanzienlijk af.

Ad 3. Zie hiervoor hoofdstuk 2. Beide woningen passen binnen de schaal en aard van het gebied.

Ad 4. Zie hiervoor hoofdstuk 2 en navolgend hoofdstuk.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In artikel 22 is geregeld dat binnen dit gebied nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.

In aanvulling op het gestelde in het eerste lid bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in:

- a een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- b een project dat, of een activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden “De Beemster”, “De Stelling van Amsterdam”, de “Amsterdamse grachtengordel” of de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”, aantast of doet verdwijnen.

De kernkwaliteiten zijn als volgt (zie ook hoofdstuk 2)

- 1 Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
  - inundatiegebieden;
  - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
  - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid
- 3 Groen en overwegend rustig karakter.

De duidelijke relatie tussen de linie en het omringende landschap van veenontginningen, droogmakerijen, stroomrug- en komgrondontginningen is nog steeds zichtbaar. Bij de aanleg van de verdedigingslinie maakte het toenmalige Ministerie van Oorlog gebruik van dit bestaande laaggelegen, open en waterrijke landschap. In de linie zijn steeds bestaande elementen geïncorporeerd (dijken, kaden, sluizen, polders als inundatiegebieden en dergelijke) en nieuwe toegevoegd, zonder dat deze elementen een uitgesproken militaire expressie hebben gekregen. Daardoor is de linie nu als verdedigingswerk weinig opvallend in het landschap aanwezig. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap. Door de camouflerende begroeiing zijn ze enigszins aan het directe zicht onttrokken.

De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn nog vaak onbebouwd en kennen weinig opgaande begroeiing. In deze schootsvelden lagen de zogeheten verboden kringen met strenge bouwbeperkingen waar alleen snel verplaatsbare of afbreekbare houten gebouwen mochten worden opgetrokken. Ook de voormalige inundatievelden kennen nu nog steeds weinig begroeiing en bebouwing en een grote mate van openheid.

Nabij het plangebied is grond aangewezen als NNN. Het gaat om het Naardermeer ten zuiden van de A1 evenals de stapsteen door de BOBM-polder. Zie navolgende afbeelding.



*NNN nabij plangebied*

#### *Beoordeling en conclusie*

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is daar ter plaatse van het plangebied geen sprake van openheid. Het plangebied is als agrarisch bedrijfsperceel bestemd. Van aantasting van de openheid, zicht op cultuurhistorische elementen is dus geen sprake. Het initiatief is zodanig kleinschalig dat er geen wezenlijke invloed is op de doelstellingen ten aanzien van de NNN. Zodoende is het plan in overeenstemming met de verordening.

### **3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met kwaliteit (2018)**

Deze (vernieuwde) leidraad is een uitwerking van het beleidskader 'Landschap en Cultuurhistorie' uit 2006. In het kader van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast. Het oude beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid en Dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landshaptype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten belangrijk zijn en hoe hierop gestuurd wordt. Hiermee slaat de leidraad een brug naar de provinciale verordening, die immers stelt dat bestemmingsplannen rekening moeten houden met de kernkwaliteiten van een bepaald gebied. Uitgangspunt is ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord om te gaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het be-

leid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving.

Kernkwaliteiten worden beschreven aan de hand van:

- aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond');
- Historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid (tezamen 'Landschaps-DNA');
- 'Dorps-DNA'.

In Noord-Holland worden elf landschapstypen onderscheiden. Met behulp van een landschapstypering kunnen de kernkwaliteiten van een gebied beter worden geduid.

Naast een landschapstypering worden ook structuurdragers benoemd. Dit zijn lijnvormige structuren zoals dijken, trekvaarten, militaire verdedigingslijnes, of zwermen van punten zoals molens en stolpen die een bepaalde (vaak cultuurhistorische) kwaliteit vertegenwoordigen.

Tot slot worden ook van hogere overheden aangemerkte gebieden van belang benoemd. Het gaat dan om Belvédèregebieden, Rijksbufferzones, natuurbeschermingsgebieden et cetera.

Beoordeling van het plan: Onderhavig plan kan worden getypeerd als veenrivierenlandschap. Als structuurdragers is de Naardense trekvaart van belang. Doelstelling is het behouden en reconstrueren van trekvaarten om te komen tot een beleefbare en bruikbare historische infrastructuur van vaarwegen langs de hoogtepunten uit de Gouden Eeuw.

Voorts ligt het gebied in het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie. Kernkwaliteiten hiervan zijn:

- 1 Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- 2 Een groen en overwegend rustig karakter;
- 3 Openheid.

Doel van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. Zie ook de paragraaf hiervoor die ingaat op de Provinciale Verordening.

### **3.3.4 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)**

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

- 1 Ten eerste de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd

is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.

- 2 De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
- 3 De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

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

### **3.3.5 Provinciale woonvisie / perspectief op Wonen in 2020**

De geschetste trends en ontwikkelingen vragen om een andere kijk op de Noord-Hollandse woningmarkt. De provincie draagt de volgende visie uit op de woningmarkt om de provinciale doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Vanuit deze doelstelling, zijn rekening houdend met de trends en ontwikkelingen, de volgende speerpunten benoemd:

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

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's.

#### *Beoordeling en conclusie*

Er is, zo blijkt uit zowel de provinciale woonvisie op regionale schaal behoefte aan extra woningen. Dit initiatief geeft op bescheiden schaal gevolg aan voornoemd beleid.

### **3.3.6 Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA)**

De beleidsmatige aanleiding voor het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) is in wezen gelegen in de normen en doelen zoals vervat in de door het Rijk vastgestelde Nota Mobiliteit. Dit nationaal verkeers- en vervoersplan heeft tot doel een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en

goederen te realiseren als een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling. Het kabinet wil daarom de groei van mobiliteit, binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving, geen beperkingen opleggen en de bereikbaarheid verbeteren. De betrouwbaarheid, snelheid en veiligheid van een reis moeten toenemen.

De groei van het autoverkeer zorgt er in 2020 voor dat de snelheid op de meeste trajecten binnen de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere afneemt, en dat er op nog meer trajecten niet aan de doelen uit de Nota Mobiliteit wordt voldaan. Als de capaciteit van de wegen in de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere niet wordt uitgebreid, zal in 2020 het aantal filelocaties meer dan verdubbeld zijn. Door de overvolle snelwegen wijkt verkeer uit naar het onderliggende wegennet, zodat ook daar problemen ontstaan. Om dit probleem op korte termijn zo goed mogelijk te beheersen, wordt een aantal projecten uitgevoerd, die ten doel hebben de bestaande wegcapaciteit met relatief kleine aanpassingen beter te benutten. Het gaat vooral om de aanleg van spitsstroken. Zo wordt een deel van de groei op korte termijn opgevangen. Maar deze zogenaamde benuttingsmaatregelen zullen voor de langere termijn niet voldoende zijn.

Op de middellange en lange termijn zal het mobiliteitsprobleem alleen maar groter worden, mede als gevolg van ruimtelijke- en economische ontwikkelingen in de corridor Schiphol-Amsterdam-Almere (de Noordvleugel van de Randstad). Verstedelijking en bedrijvigheid zullen naar verwachting verder toenemen. Zonder verdere wegwitbreidingen en investeringen in het openbaar vervoer zal het wegennet in 2020 zwaar overbelast zijn, met als gevolg nog meer files en nog langere reistijden en een toenemende belasting van de leefomgevingskwaliteit. De Noordvleugel van de Randstad wordt hierdoor zowel economisch als qua woon- en leefomgeving minder aantrekkelijk. Het aanpakken van het bereikbaarheidsprobleem is ook voorwaarde voor diverse gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het project wegwitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere heeft, kort samengevat, gezien het voorgaande tot doel:

- 1 Ruimte voor mobiliteit.  
Het opvangen van het huidige en het toekomstige wegverkeer tussen Schiphol, Amsterdam en Almere, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de Noordvleugel van de Randstad.
- 2 Betere bereikbaarheid.  
Het verbeteren van het functioneren van het wegennetwerk als geheel, waarbij de te verwachten fileproblemen worden aangepakt. Daarbij wordt gestreefd naar het vergroten van de betrouwbaarheid van de reistijden en het realiseren van acceptabele reistijden.

Voor het wegdeel A6 tussen Almere en Muiderberg wordt de weg uitgebreid naar 2x4 rijstroken plus 2 wisselstroken tussen knooppunt Muiderberg en de aansluiting Hoge Ring. Ter plaatse van het Guilmetpad kruist een regionale ecologische verbinding tussen het Gooimeer en de Oostvaardersplassen de A6. De versterking van deze verbinding staat op de lijst van het Meerjarenprogramma Ontsnippering. Met bijdragen uit de regio kan deze verbinding opgewaardeerd worden.

#### *Beoordeling en conclusie*

Met onderhavig initiatief verdwijnt een agrarisch bedrijf, hetgeen bijdraagt aan de wens de BOBM-polder geschikter (lees rustiger) te maken voor diverse soorten die van het ene natuurgebied naar het andere willen trekken.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2030**

De missie van de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 luidt:

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd; deze ambities vormen de basis van de regionale woonvisie:

##### **1 Beweging op de woningmarkt:**

Dynamiek op de woningmarkt is geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in een voor hen passende woning kunnen wonen. Het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen zorgt voor maximale beweging op de woningmarkt. Met de regionale woningtoewijzing van sociale huurwoningen via Woningnet is hierin al een belangrijke stap gezet. Met maatregelen, pilots en experimenten wordt geprobeerd de doorstromingsmogelijkheden te vergroten. Naast de sociale huursector spelen hierbij ook de (betaalbare) vrije huur- en koopsector een belangrijke rol.

##### **2 Identiteit en diversiteit**

De grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in een regio met een rijke cultuurhistorie, in een afwisseling van steden en dorpen met aantrekkelijke groene en blauwe landschappen, het monumentale karakter en meer recent de concentratie van innovatieve en media gerelateerde bedrijvigheid, maakt de Gooi en Vechtstreek tot een regio met een geheel eigen identiteit. Deze identiteit is één van onze meest waardevolle assets en moet daarom behouden en versterkt worden. Het streven naar diversiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been.

##### **3 Samenwerking**

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De Gooi en Vechtstreek heeft een traditie als het gaat om samenwerking op het beleidsveld wonen. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren

gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. Het RAP als uitwerking van de regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda (zie hierna).

De missie is uitgewerkt aan de hand van 5 thema's:

1 de inclusieve regio - een woonregio voor iedereen

De missie een inclusieve regio te willen zijn is niet alleen vanuit sociaal oogpunt van belang maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, bijvoorbeeld in de mediasector, één van de economische speerpunten van de regio. Met name voor lage- en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.

2 de bouwende regio - bouwopgave en transformatie

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurd bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

3 de vernieuwende regio - vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

De regio wil werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Steeds vaker wordt vernieuwing geïnitieerd door burgers. De regio wil deze nieuwe vorm van burgerparticipatie bij vernieuwing van wijken en buurten stimuleren, onder andere door het gezamenlijk opbouwen van kennis en het delen van goede voorbeelden.

4 de zorgzame regio - wonen met zorg

De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hiervoor is samenwerking tussen alle betrokken partijen en een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. Mensen wonen meer en langer zelfstandig, ook als er sprake is van fysieke, mentale of sociale beperkingen. Dit vraagt naast passende woonvormen ook aandacht voor ondersteuning en begeleiding in brede zin.

Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie en mensen met een (latente) verhuishwens te coachen. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor de regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

## 5 de duurzame regio - naar een duurzame toekomst

Verduurzaming speelt een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. De RSA en een aantal gemeentelijke programma's gaan uit van de zeer ambitieuze doelstelling om in 2030 of - uiterlijk – in 2050 energie- of klimaatneutraal te zijn door het terugdringen van energieverbruik en het opwekken van duurzame energie. Deze duurzaamheidsambitie levert niet alleen milieuwinst op; goed geïsoleerde woningen zijn ook comfortabeler om in te wonen en bovendien levert het verduurzamen de nodige economische impulsen en banen op.

In de regio Gooi en Vechtstreek zetten gemeenten daarnaast steeds sterker in op energietransitie: vanaf 2020 willen we nieuwbouw ontwikkelen zonder gasaansluiting en vanaf 2040 'all-electric' wonen. De uitvoeringsagenda hiervan wordt in de komende periode ontwikkeld en staat dus (nog niet) in het RAP-projectplan. Zie voor de toetsing aan de regionale visie navolgende paragraaf.

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

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van (prestatie)afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van bewoners en woningzoekenden. De regio Gooi en Vechtstreek heeft (onder meer) de totstandkoming van het Regionaal Actieprogramma aangegrepen om de regionale woonvisie uit 2008 'Zorg voor Wonen' te vervangen door een nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030. Deze nieuwe woonvisie is door alle zeven gemeenteraden van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per maart 2017 vastgesteld.

Er zijn drie opgaven geformuleerd:

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

In de loop van de jaren heeft de provincie Noord-Holland nog een aantal speerpunten van beleid geformuleerd, zoals: differentiatie woonmilieus; (collectief) particulier opdrachtgeverschap; intensivering rond ov-knooppunten.

Het passend faciliteren van de groei van de bevolking, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet

alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

	Totaal	Hard	Zacht
Blaricum	1.051	60	991
Gooise Meren	2.267	1.798	469
Hilversum	3.194	2.924	270
Huizen	316	272	44
Laren	169	169	-
Weesp	3.487	3.087	400
Wijdmeren	1.454	1.270	184
Gooi & Vechtstreek	11.938	9.580	2.358

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan (definitie 'toevoegingen anderszins' CBS). Het bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

Per gemeente ziet de optelsom van de bekende plannen er als volgt uit. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gelet hierop gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor kleinere plannen is echter het voornemen om af te spreken dat geen nadere regionale afstemming nodig is, als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo moet het plan voldoen aan de regionale woonvisie en de doelstellingen uit het RAP (waarbij ook kwalitatieve aspecten aan de orde komen).

#### *POenCPO*

In de regio Gooi en Vechtstreek is een oude traditie van zelfbouw oftewel particulier opdrachtgeverschap; vanuit Amsterdam bouwden de gefortuneerden hun villa's aan de Vecht. Ook in meer recente jaren hebben particulieren hun bouwplannen op losse kavels ontwikkeld, maar zonder dat daar vanuit de overheid sturing op zat. Ook bij nieuwe locaties worden de mogelijkheden voor (c)po bewust verkend, al zal zelfbouw in deze drukke woningbouw in kwantitatieve zin geen grote factor (gaan) spelen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het initiatief valt onder een kleiner plan en past daarmee binnen de regionale visie als het RAP. In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd platte-landswoning. Daarnaast wordt in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Uiteindelijk betekent dit een toevoeging van één woning aan de woningvoorraad. Dit betreft een dusdanig kleinschalige ontwikkeling welke gerealiseerd wordt voor de eigen behoefte. De nieuwe woning past binnen het regionale woningbouwprogramma. Ook past de woning binnen de plancapaciteit van de gemeente Gooise Meren.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 *Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (2014)*

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 vastgesteld door de gemeenteraad van Naarden. In de Structuurvisie Naarden-Bussum wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Naarden en Bussum in de periode tot 2040 beschreven. Het gezamenlijke verleden van Naarden en Bussum bepaalt in grote mate ook het belang van een gezamenlijke toekomst en een gezamenlijke toekomstvisie en structuurvisie. Het beschrijft de hoofdlijnen en visies in de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad op dit gebied. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk beeld geschetst waarin alle sectoren worden afgewogen. Tevens worden een aantal speerpunten genoemd, waarop beide gemeenten zich zullen richten.

Het speerpunt 'een thuis voor iedereen' is van toepassing op onderhavig plan. Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. Beide gemeenten zullen zich de komende periode dan ook inzetten om voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te blijven realiseren. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaardes, zowel rondom de kernen als daarbinnen. Naarden en Bussum zetten de komende periode om die reden vooral in op kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering. Tot 2020/2025 is de woningbehoefte geborgd binnen de in het woningbouwprogramma van de beide gemeentes opgenomen locaties (gezamenlijke capaciteit maximaal circa 1.000 nieuwe woningen). Met het woningbouwprogramma voldoen de gemeenten Naarden en Bussum aan de regionaal gemaakt afspraken ten aanzien van woningbouw.

Na de (her)ontwikkeling van deze in het woningbouwprogramma opgenomen locaties gaan beide gemeenten verder op zoek naar mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding, dat wil zeggen binnen de bestaande bebouwde kom en indien mogelijk op de lange termijn ook op bedrijventerreinen. Deze kleinschalige inbreiding in de toekomst mag niet ten koste gaan van aanwezige structurerende groene elementen zoals bijvoorbeeld de schootsvelden en de Groene As. Naast het behouden van de structurerende groene elementen zullen beide gemeenten bij de zoektocht naar nieuwe kleinschalige inbreidingslocaties waar mogelijk ook het kleinschalig kenmerkend groen in de wijken behouden. Het belang wordt per locatie afgewogen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit plan maakt een nieuwe woning mogelijk in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Ter compensatie van de ruim 1.000 m<sup>2</sup> sloop van agrarische bebouwing mag een nieuwe woning worden gerealiseerd. Deze woning wordt, evenals de bestaande, zorgvuldig ingepast in het omliggende landschap. Daarbij wordt er voor gezorgd dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt worden. De voorgenomen ontwikkeling is past binnen het beleid uit de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040.

### 3.5.2 Welstandsnota Gooise Meren 2016

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder, effectief en controleerbaar onder woorden te brengen. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De nota is daarnaast een handreiking bij het maken van plannen.

Er zijn zowel objectgerichte als gebiedsgerichte criteria opgenomen. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidegebied' (zie onder globaal bij ster). Er geldt hier een bijzonder welstandsniveau.



#### *Groen en bedrijven*

-  Bedrijventerreinen (gebied 20)
-  Sport en recreatie (gebied 21)
-  Bussum Zuidwest (gebied 22)
-  Bosgebied (gebied 23)
-  Veenweidegebied (gebied 24)

Rond Muiden en Naarden ligt een open veenweidelandschap met gevarieerde bebouwing, zoals boerderijen en bedrijfsgebouwen.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal op ruime kavels, iets terug gelegen van weg of dijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen, geclusterd in landelijke linten. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op weg of water. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen zoals agrarische hallen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één, soms anderhalve of twee lagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de voorgevel. Open aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Voorgevels van traditionele panden zijn vaak symmetrisch. Woningen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden luiken, ankers en baksteende-tailleringen zoals rollagen voor. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in (rood)bruine baksteen of in lichte tint gepleisterd of geverfd. De meeste daken zijn gedekt met keramische pannen en een enkele keer met riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een teruggelagen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

#### *Waardebepaling en ontwikkeling*

Het oorspronkelijke ontginningspatroon met de gevarieerde bebouwing is de drager van het landschap. Dit is in de loop van de tijd door de verschillende soorten infrastructuur versnipperd geraakt. Een deel van de gebouwen, waaronder veel boerderijen en enkele panden op het kruitfabriekterrein, heeft cultuurhistorische waarde. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Bij de kern Muiden wordt de snelweg A1 naar het zuiden verlegd en verbreed.

#### *Bijzonder welstandsniveau*

Het veenweidegebied met de historische structuur en de overwegend gevarieerde bebouwing langs de lint- en dijkwegen is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. De schootsvelden en Noordpolder zijn deel van het UNESCO werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Het veenweidegebied maakt daarnaast deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die is voorgedragen als UNESCO werelderfgoed. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud of versterking van het bestaande karakter. Er zal onder meer worden beoordeeld op de ligging in het landschap en een passend, terughoudend kleurgebruik. Het beleid voor de voormalige schootsvelden is gericht op behoud en herstel van de openheid van het gebied met oog op de zichtbaarheid van vestingwerken. Bij de advisering over bouwplannen binnen de schootsvelden zal gelet worden op de inpassing in het open landschap, waarbij de zichtbaarheid van de ves-

ting moet worden behouden, net als het open karakter van het gebied. Nieuwe bebouwing in de zone van 600 m rondom de Vesting Muiden is in beginsel van hout.

#### *Welstandscriteria*

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

##### Ligging

- per erf, kavel of terrein is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen van bouwmassa's verspringen en zijn evenwijdig aan de weg of haaks op de sloten
- bij rijen is de rooilijn in samenhang
- bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

##### Massa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- herhaling is de leidraad bij rijen
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- hoofdgebouwen hebben één, soms twee lagen met een (samengesteld) zadeldak of mansardekap
- de nokrichting is afwisselend
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- bijgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met plat dak of flauw hellend zadeldak

##### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en variëren van eenvoudig tot rijk
- bij boerderijen het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- zijgevels van woningen hebben vensters
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

##### Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in wit tinten, en in de verboden kringen (tot 600 meter) van hout
- hellende daken zijn gedekt met bij voorkeur keramische pannen en in een enkel geval van riet
- houtwerk bij woningen en boerderijen schilderen: grote vlakken in donkere tinten, kleine elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals wit tinten
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landschap

Snelwegen A1 en A6 In verband met de wegverbreding Schiphol – Amsterdam – Almere (SAA) is een ambitedocument vastgesteld met de eisen aan de infrastructuur, alle bijbehorende kunstwerken en het snelweggerelateerde landschap. De gemeente deelt de hoge ambitie die in dit document wordt toegelicht en de normen voor bebouwing in dit document gelden als aanvullende eisen.

#### *Beoordeling en conclusie*

De bouwplannen voor de nieuwe woning zullen moeten voldoen aan de welstandscriteria zoals die gelden voor het veenweidegebied en de aanvullende eisen voor de A1/A6. Op voorhand lijkt hier geen belemmering voor te bestaan.

### **3.5.3 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 (2017)**

Met het woonbeleid streeft de gemeente naar duurzaam woongenot voor onze inwoners. Het verder verduurzamen van bestaande woningen kan nog veel duurzaamheidswinst opleveren. Bij investeringen in zowel de bestaande woningvoorraad als bij nog te bouwen woningen is duurzaamheid wat ons betreft geen optie, maar een uitgangspunt. Er moet voldoende en gedifferentieerd woningaanbod zijn. Hiertoe zijn circa 2.800 nieuwe woningen nodig in de periode tot 2025, waarvan circa 350 sociale huurwoningen. Ook moet sprake zijn van doorstroming en moeten de kansen van starters op de woningmarkt worden vergroot.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit initiatief draagt in bescheiden mate bij aan de geformuleerde doelstelling t.a.v. voldoende woningaanbod en past zodoende binnen de woonvisie.

### **3.5.4 Beleidsvisie externe veiligheid Gooi- en Vechtstreek**

Het opstellen van deze visie is gebeurd in het kader van het Programma externe veiligheid 2006-2010. Dit gezamenlijke programma van het Gewest, de Brandweer en de gemeenten van de Gooi- en Vechtstreek is erop gericht de uitvoering van externe veiligheid op een adequaat niveau te brengen.

De visie gaat uit van het karakter van de regio Gooi- en Vechtstreek. Dat karakter is vooral dat de Gooi- en Vechtstreek een groen woongebied is, waar geen plaats is voor zware bedrijven met veel risico's. Deze beleidsvisie sluit daarbij aan door uit te gaan van de volgende uitgangspunten:

- de nadruk ligt op het bieden van een veilige woonomgeving;
- er moet ruimte zijn voor bedrijvigheid met en het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de risico's moeten zoveel als mogelijk worden beperkt, afhankelijk van de functie van een gebied;
- incidenten ten gevolge van activiteiten met gevaarlijke stoffen met een grote maatschappelijke ontwrichting tot gevolg vinden we niet acceptabel;
- de aard van de bedrijvigheid en de risico's die dat met zich meebrengt moet passen in het karakter van de regio. Het vestigingsbeleid en het locatiebeleid worden daarop aangepast.

Deze beleidsvisie maakt een onderscheid tussen bestaande en nieuwe activiteiten. Nieuwe activiteiten zullen moeten voldoen aan het beleid zoals dat in de visie is neergelegd. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat bedrijven met gevaarlijke sloffen die zich willen vestigen in de Gooi- en Vechtstreek dat alleen mogen doen op de bedrijventerreinen die als ontwikkelingsgebied zijn aangewezen. Echter, bestaande of reeds geprojecteerde situaties waarin niet wordt voldaan aan de ambities van deze visie worden niet gesaneerd. Het beleid voor bestaande situaties is erop gericht de gewenste situatie op termijn te bereiken, bijvoorbeeld door uit te gaan van het stand still beginsel op de bedrijventerreinen die als beheersgebied zijn aangewezen.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Milieu-aspecten

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

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

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

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

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

Het plan maakt planologisch gezien een burgerwoning mogelijk. De woning is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen), de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

#### 4.2.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van nieuwbouw of functieverandering. Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. De bodem en het grondwater moeten worden onderzocht op geschiktheid voor de toekomstige bestemming en het toekomstige gebruik.

Het perceel is uitvoerig onderzocht in het kader van de PlanMER en Planstudie behorende bij het onherroepelijk Tracébesluit SAA 2011. Het perceel maakte er indertijd deel van uit. Een omvangrijk besluit met vele rapporten is aanwezig.

Nadien is de bodem onderzocht in het kader van grondverkoop van de gemeente aan Rijkswaterstaat<sup>1</sup>. Zie bijlage 1.

Voor het woonterrein is geconstateerd dat:

- de erfverharding bestaande uit puin-, beton en grind (geen bodem) is op basis van een indicatieve toetsing matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met koper, kwik en minerale olie;
- op basis van de uitsplitsing wordt geconcludeerd dat aan de noordzijde van de erfverharding de I-waarde van PAK en plaatselijk koper wordt overschreden. De verontreinigingen worden aangetroffen in zowel de puin- en betonhoudende laag als mede in de grindhoudende laag. Tevens worden matige verontreinigingen met kobalt, lood en zink geconstateerd (>T-waarden). Opgemerkt wordt dat genoemde concentraties op korte onderlinge afstand sterk kunnen variëren (sterk heterogeen).
- op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de oppervlakte van de verontreiniging minimaal 50 m<sup>2</sup> betreft. Met een laagdikte van 0,3 meter betreft dit een omvang van minimaal 15 m<sup>3</sup>. Een eenduidige hoeveelheid is gezien het sterk heterogene karakter niet aan te geven. Een nader onderzoek wordt in dit stadium dan ook niet zinvol geacht;
- de puin-, beton en grindhoudende en humeuze zandige en kleiige bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met onder andere barium, koper, kwik lood, zink en PAK (>AW-waarden);
- de zandige bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- de ondergrond is over het algemeen licht verontreinigd met barium, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie (>AW-waarden). Gezien het oliechromatogram wordt de verhoogd aangetoonde concentratie aan minerale olie volledig veroorzaakt door een invloed van natuurlijke humuszuren. Er is derhalve geen sprake van een verontreiniging;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen (>S-waarden);

Asbest

- tijdens de visuele inspectie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;

---

<sup>1</sup> Bijlage 1: Gecombineerd verkennend (water) bodem- en asbest in puinonderzoek op de percelen aan de Amsterdamsestraatweg 71, HB Adviesbureau, 30 november 2010.

- uit de toetsing van de totale gewogen concentratie asbest blijkt dat uitgezonderd ter plaatse van sleuf 1 in de erfverharding asbest wordt aangetoond. De concentratie aan asbest overschrijdt plaatselijk (sleuf 3) de restconcentratienorm. De overschrijding van de restconcentratienorm wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van crocidoliet (amfibool) asbest in het monster;

Vervolg asbest:

- ter plaatse van de sleuven 2, 4 en 5 is asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. Dit betekent dat er op de locatie plaatselijk asbest aanwezig is, echter overschrijden de concentratie de restconcentratienorm niet;
- in de erfverharding op het noordelijk deel het aanwezige asbest een sterk heteroog voorkomen heeft, waarbij de concentratie aan asbest op korte onderlinge afstand sterk kan variëren. Een eenduidige verontreinigingskern is derhalve niet aan te geven.
- op basis van de “worst-case” situatie dient binnen een ruimtelijke eenheid de hoogst gemeten concentratie als maatgevend te worden beschouwd. Hierdoor is sprake van een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> waar de erfverharding sterk verontreinigd is met asbest. In dat geval wordt de omvang van de verontreiniging ingeschat op 1.000 m<sup>3</sup>;

Aanbevolen wordt:

- bij een eventuele verwijdering van de erfverharding aan de noordzijde van het terrein (sterk verontreinigd met asbest) dit te doen volgens de geldende regelgeving (afvalstoffenwetgeving). Opgemerkt wordt dat een verwerker aanvullende analyse zal eisen (bijvoorbeeld een zeefkromme);
- tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden ter plaatse van de erfverharding aan de noordzijde van het terrein kan overwogen worden partijen selectief te ontgraven om te beoordelen of partijen gesplitst kunnen worden boven en onder de restconcentratienorm.
- bij eventuele bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit;
- bij afvoer van de grond van de locatie dit te doen conform de geldende regelgeving. Opgemerkt wordt dat een verwerker aanvullende analyses kan eisen.

De asbest is inmiddels gesaneerd. Dit is gebeurd door het aanbrengen van een aaneengesloten verharding op het deel van het terrein waar asbest in de bovengrond is aangetoond en waar nog geen (aaneengesloten verharding) aanwezig is. In een evaluatierapport<sup>2</sup> (zie bijlage 2). Geconcludeerd wordt dat met de sanering van de puinlaag het beoogde doel bereikt is: het terrein is geschikt gemaakt voor het huidige gebruik. Contactrisico's zijn opgeheven door middel van het deels ontgraven en vervolgens isoleren van de sterke verontreiniging. De verdere kwaliteit van de bodem geeft geen aanleiding tot het verrichten van ander onderzoek (ernstige of zeer ernstige verontreinigingen zijn niet geconstateerd).

### *Conclusie*

De bodem vormt gelet hierop geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

---

<sup>2</sup> Bijlage 2: Evaluatierapport sanering asbesthoudende puinverharding Amsterdamsestraatweg 71 te Naarden, Grondslag, 18 september 2012.

#### 4.2.3 Geluid

##### **Wettelijk kader**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moeten de waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder in acht worden genomen.

##### **Wegverkeer**

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeenten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

*Overzicht van de zones langs wegen*

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de A1, de A6, de Naardervaart en de Amsterdamsestraatweg. De grenswaarden waaraan nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen) dienen te voldoen, zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
<b>Stedelijk gebied</b>		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
<b>Buitenstedelijk gebied</b>		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

*Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh*

Gezien de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting kunnen zich drie situaties voordoen:

***Een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde***

In deze situatie zijn volgens de Wgh geen nadere acties nodig om de geluidsgevoelige bebouwing te realiseren.

***Een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting***

In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden kan de gemeente een gemeentelijk geluidsbeleid vaststellen.

***Een geluidsbelasting hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting***

In deze situatie is de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeursgrenswaarde of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een andere oplossing is het realiseren van een zogenaamde 'dove gevel'. Een dove gevel is namelijk geen gevel in de zin van de Wgh, hierdoor hoeft deze niet te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

***Toetsing aan de Wgh***

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaai<sup>3</sup>. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer maximaal 53 dB is. De geluidbelastingen zijn niet hoger dan de wettelijk maximaal te ontheffen waarde. Wel dienen hogere grenswaarden verleend te worden, aangezien de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde. De woning heeft diverse geluidluwe gevels op beide bouwlagen en een geluidluwe buitenruimte. Daarmee voldoet de woning aan de (naar verwachting op te stellen) geluideisen uit de omgevingsvisie van de gemeente Gooise Meren.

***Conclusie***

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

#### **4.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

***Kader***

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

---

<sup>3</sup> Bijlage 3: dBvision (2020). Akoestisch onderzoek nieuwbouwwoning Amsterdamsestraatweg 71 te Naarden. Rapportnummer: ADV076-01-01rm. 13 november 2020.

zen. In het kader van goede ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering<sup>4</sup>” indicatieve afstanden (richtafstanden) om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies.

#### *Milieugevoelig en milieubelastend*

Woningen worden als milieugevoelige objecten aangemerkt en niet als milieubelastende objecten.

#### *Soort omgeving*

In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Voor het plangebied en omgeving wordt de omgeving gekarakteriseerd als rustige woonwijk/buitengebied.

#### *Beoordeling en conclusie*

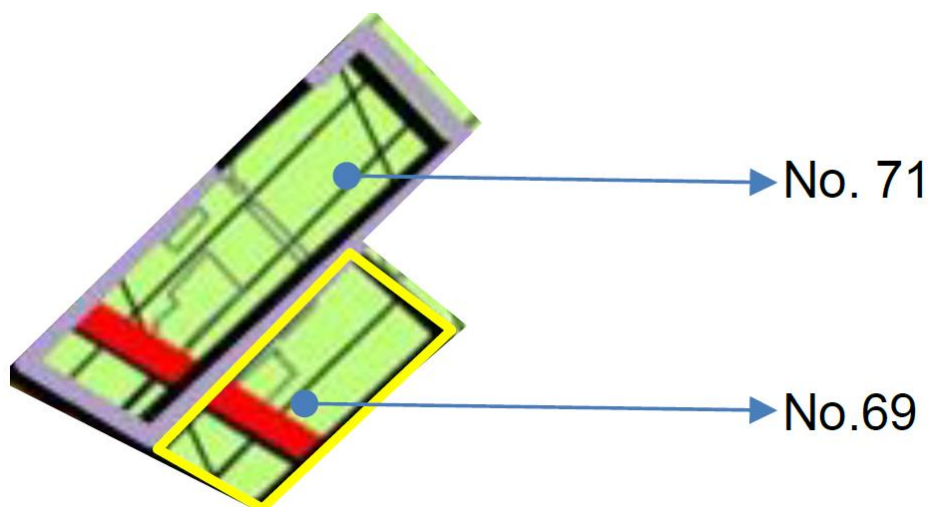
Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
- 2 Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?

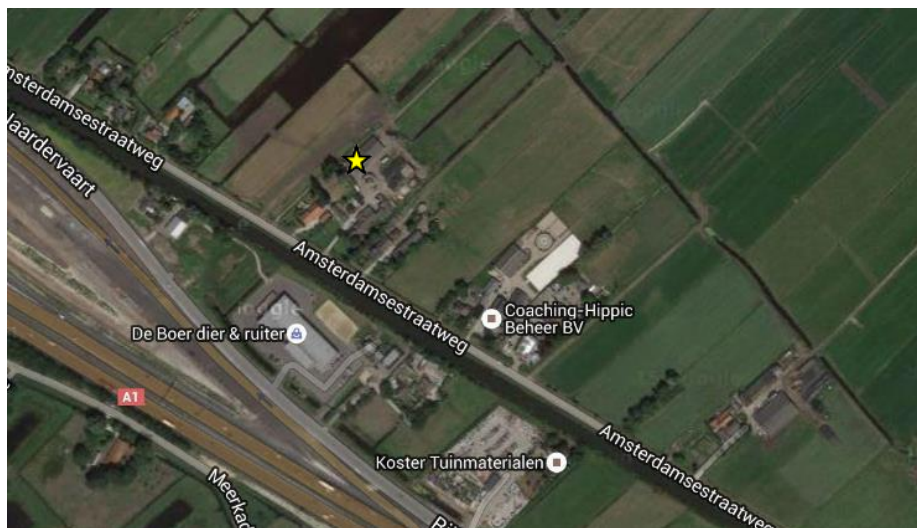
#### *Ad 1.*

In de omgeving zijn geen bedrijven of andere functies die door de komst van de nieuwe woning belemmerd worden. Bovendien gaat van een woning geen milieuoverlast uit. Slechts de nieuwe woning is beschouwd. Op no 71 is ‘bewoning’ ter plaatse al mogelijk, zij het dat dit in de bestaande situatie slechts door een agrariër mag plaatsvinden. Het gaat dus om een bestaande situatie, terwijl de VNG-uitgave expliciet gaat over nieuwe situaties.

Naast de plattelandswoning bevindt zich nog wel een perceel met een agrarische bestemming: dit betreft no. 69 (zie afbeelding hierna). Gelet op de planologische situatie is de agrarische bestemming voor no.71 gecontinueerd (met aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - plattelandswoning’). Op die wijze wordt het meest recht gedaan aan de feitelijke situatie.



Andere bedrijven bevinden zich op 125 m. resp. 161 m, resp. 260 m (de Boer, Ruijter en Sport, de manege coaching Hippic en Koster Tuinmaterialen. De richtafstanden voor deze bedrijven zijn volgens de genoemde VNG-publicatie 50 m. Gelet hierop is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. De afschermende werking van de woning no. 73 overigens heeft een gunstige invloed op het woon- en leefklimaat (vanwege geluid).



*Plangebied en omgeving*

Ad 2.

De woning zal derhalve ook geen overlast ontvangen van milieuoverlast veroorzakende functies, daar deze er in de omgeving niet zijn.

Gelet op bovenstaande, werpt het onderwerp bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op.

#### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

##### *Wettelijk kader*

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer. De Wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Voor luchtkwaliteit (als gevolg van wegverkeer of anderszins) zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) het meest maatgevend, aangezien deze stoffen (veelal al gevolg van wegverkeer of industrie) het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaken (is er geen overschrijding, dan geldt dat ook voor andere stoffen). Op een paar plekken in Nederland zijn nog te hoge concentraties voor fijnstof en stikstofdioxide. Vooral in de gebieden met veel intensieve veehouderij of industrie (fijn stof) en de grote steden (stikstofdioxide vanwege wegverkeerslawaaï). Andere stoffen die genoemd zijn in de Wet Milieubeheer hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit.

Overschrijdingen van de grenswaarden vanwege andere stoffen komen, enkele uitzonderingen daar gelaten, niet voor. Om die reden worden deze stoffen bij de toetsing buiten beschouwing gelaten.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit derhalve dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt).

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

- 1 er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- 2 een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- 3 een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in
- 4 past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan bestaat uit de realisatie van één woning. Dit valt binnen de ministeriële regeling NIBM; de grens bij woningen ligt op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

### **4.2.6 Externe veiligheid**

#### *Wettelijk kader*

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen. Voor transport over weg, water en spoor is wel het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld, echter dit Besluit is nog niet in werking getreden. Omdat de verwachting is dat dit in 2015 gebeurt, is wel getoetst aan het Besluit. Voornoemde circulaire RNVGS komt alsdan te vervallen. In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen ( $10^{-6}$ ).

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

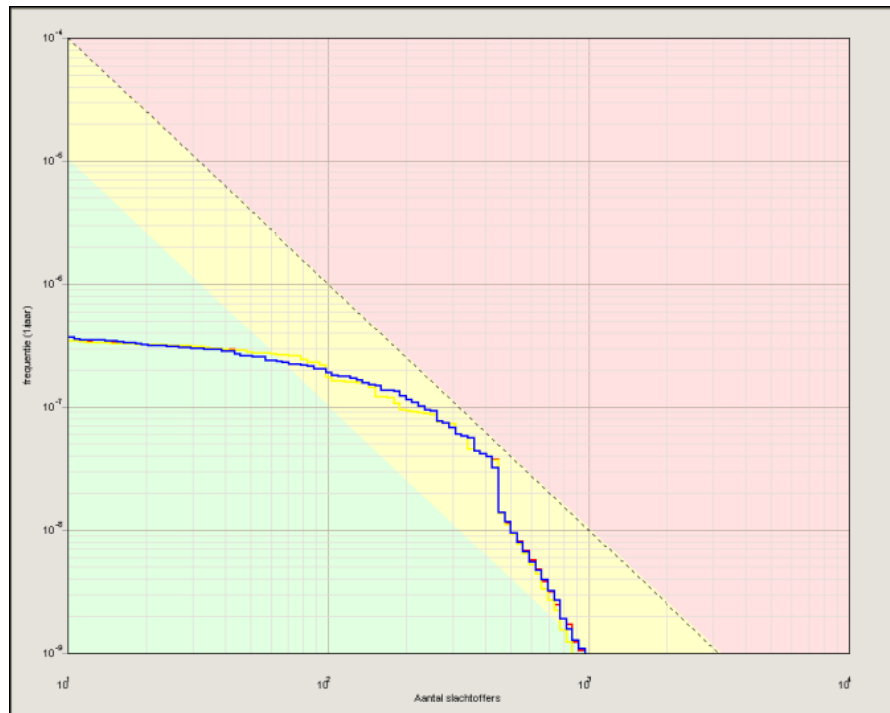
### *Situatie plangebied*

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg of buisleiding. Wel ligt het plangebied nabij de autosnelwegen A1 en A6, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A1 ligt op ca. 180 meter en de A6 op ca. 500 m.

Uit het milieueffectrapport dat is opgesteld in het kader van het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) blijkt dat het PR  $10^{-6}$  contour nul is, oftewel binnen de grenzen van de weg ligt. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

Omdat het plangebied op minder dan 200 meter ligt (onderzoeksgebied Besluit externe veiligheid transport, art. 8 lid 1) is een beoordeling van het groepsrisico nodig. Het plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Voor onderzoek naar het groepsrisico is uiteindelijk een gedetailleerde inventarisatieafstand aangehouden van 350 meter vanaf de as van de wegen (dit vanwege transport van GF3). Aangezien over de meeste wegen ook toxische stoffen (LT1 en LT2) worden vervoerd, zij het in een lagere frequentie dan GF3, en toxische stoffen een grotere 1% letaliteitsafstand hebben, is er ook nog geïnventariseerd vanaf 350 tot 1000 meter vanaf de weg. Dit is gedaan middels een grovere inventarisatie dan in de eerste 350 meter. Het plangebied valt in plangebied 2.

Uit navolgende figuur blijkt dat als gevolg van de autonome ontwikkeling en de planontwikkeling het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie nauwelijks verandert.



Dus zijn zowel de autonome ontwikkeling als de planontwikkeling niet van invloed op het groepsrisico. Bovendien ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde (i.c. 0,00740 van de oriëntatiewaarde).

De toevoeging van een woning zal geen tot nauwelijks invloed op dit berekende groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet of nauwelijks toenemen. Er is sprake van een verspreid liggende woning; het gaat derhalve om een beperkt kwetsbaar object. Er kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden volstaan als het groepsrisico niet significant toeneemt en het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Daar is in dit geval sprake van,

Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet het volgende worden vermeld:

- 1 De aanwezige en op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding (is zeer gering en neemt niet toe);
- 2 Het groepsrisico van de bestaande situatie en de bestemde situatie (fN-curve) (waarschijnlijk nihil en neemt niet toe);
- 3 De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (rampbestrijding: advies VR Gooi en Vechtstreek);
- 4 De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich een ramp of zwaar ongeval voordoet (zelfredzaamheid: advies VR Gooi en Vechtstreek).

1 -2: zie boven en het onderzoek externe veiligheid

(<http://www.platformparticipatie.nl/projecten/alle-projecten/projectenlijst/saa/tracebesluit-2011/documenten-2011/>)

3-4: Deze aspecten behelzen het volgende:

#### *Brandweeradvis*

De brandweer Gooi en Vechtstreek heeft advies uitgebracht naar aanleiding van deze bestemmingsplanwijziging. De reactie van de brandweer is verwerkt in voorliggend plan

#### *Bronmaatregelen*

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn dat altijd maatregelen die gaan over de hoeveelheden en de omstandigheden van het transport.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn geen maatregelen aan de bron te treffen.

#### *Effectbeperkende maatregelen*

Het is ook mogelijk om maatregelen te nemen waardoor de effecten van een ongevalscenario op de omgeving beperkt kunnen worden. Hoewel deze maatregelen veelal buiten de invloed van dit bestemmingsplan vallen worden ze wel vaak in brandweeradviezen genoemd. Te overwegen maatregelen:

- Een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen in het effectgebied verbeteren de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een incident.
- Zorgen voor een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen om snel op te kunnen treden bij een incident met gevaarlijke stoffen op de snelweg. Bluswater is onder andere nodig om schuim toe te kunnen passen, te koelen, te verdunnen en een waterscherp op te zetten.

#### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het effectgebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen. Daarnaast wordt ook steeds meer gesproken over “redzaamheid” (de ander in veiligheid brengen). Het verbeteren van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid vermindert het aantal slachtoffers. Het plan voorziet in de realisatie van een woning, kan verwacht worden dat de zelfredzaamheid van de bewoners redelijk tot goed zal zijn. De woning komt in de ‘oksel’ van de autosnelwegen A1 en A6 te liggen. Indien er een calamiteit op treedt op de autosnelweg A1 kan zowel naar het westen als naar het oosten ontlucht worden. Indien er een calamiteit op de autosnelweg A6 plaatsvindt kan alleen naar het oosten ontlucht worden.

Indien er sprake is van een calamiteit met giftige gassen, dan kan overwogen worden om te schuilen in de woning. Dit is afhankelijk van de strategie door de Brandweer zal worden overwogen. De bewoners kunnen door ‘WAS-palen’ en door NL-Alert gealarmeerd worden. Basis in het schuilen is het kunnen uitschakelen van de luchttoetreding van de woning. Daarnaast dienen de ramen van de woning bij voorkeur klein en voorzien zijn splintervrij glas.

#### *Bereikbaarheid voor hulpdiensten*

De brandweer van Naarden en Muiderberg zijn op circa 6 minuten rijden van de locatie gelegen. Bij een calamiteit op de autosnelweg zal eerst de bron bestreden worden vervolgens zal er pas bij de omliggende panden hulp geboden worden.

#### *Bluswater*

De door de brandweer gewenste maatregelen ten aanzien van bluswater kunnen waarschijnlijk uitgevoerd worden door gebruik te maken van de bermsloten. De nieuwe woning is gelegen aan de Naardertrekvaart. Hier is voldoende bluswater aanwezig.

#### *Conclusie*

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Het groepsrisico zoals dat bestaat nadat het plan is gerealiseerd, wordt verantwoord beschouwd.

### **4.3 Omgevingsaspecten**

#### **4.3.1 Water**

##### *Inleiding*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

##### *Beleid waterbeheerder*

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV 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 2010-2015 en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn geen verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV 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.

Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

AGV 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 en wateroverleg*

Als gevolg van het initiatief verdwijnt een aantal schuren, in totaal ca. 1.872 m<sup>2</sup>. Daar komt een woning van ca. 175 m<sup>2</sup> voor terug met een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Netto neemt de verharding dus af, hetgeen goed is voor het infiltrerende vermogen van het gebied. Voorts wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de bouw wordt met niet uitloogbaar materiaal gewerkt. De extra woning wordt gerealiseerd op ca. 95 m van de noordkant van de Naarder trekvaart en valt zodoende buiten de beschermingszone. Bij navraag bij het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is dit ook bevestigd. Zodoende zullen er naar verwachting geen belemmeringen zijn vanwege de kerende functie van de trekvaart.

### **4.3.2 Cultuurhistorie**

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen (lees: ruimtelijke onderbouwingen). De gemeente beschikt niet over beleid ten aanzien van cultuurhistorie. In dit plan is echter wel rekening gehouden met cultuurhistorie. Zie hoofdstuk 2 voor een uiteenzetting van dit aspect. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving worden door het initiatief niet aangetast. Het verleden van het perceel, en meer in het algemeen de agrarische geschiedenis van het gebied kan hieraan afgelezen worden. Met name komt tot uiting dat de melkveehouderijsector van oudsher de belangrijkste agrarische bedrijfstak vormde. Tevens wordt duidelijk dat vroeger vaak een stal tegen de bedrijfswoning aan werd gebouwd dan wel inpandig als onderdeel van de woning. Dit vereenvoudigde het noodzakelijke permanente toezicht.

#### *Conclusie*

Het plan is gelet hierop haalbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

#### 4.3.3 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft.

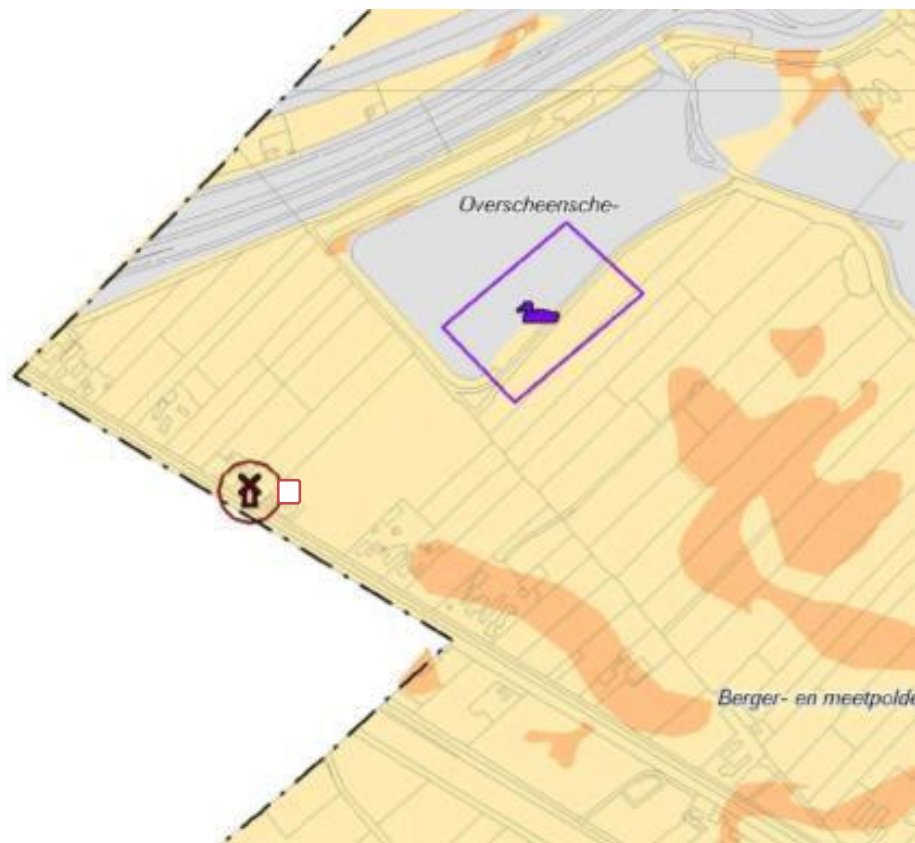
Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd en verankerd in de Erfgoedwet. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen (lees: ruimtelijke onderbouwingen) rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een vergunning voor andere werken, een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief.

Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen. Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

##### *Beoordeling en conclusie*

De voormalige gemeente Naarden heeft archeologiebeleid vastgesteld. Aan het plangebied is een lage kans op archeologische vondsten toegekend, zie navolgende afbeelding. Geadviseerd wordt om pas vanaf ingrepen (=plangebied) vanaf 10 ha. archeologisch onderzoek te verrichten. Aangezien onderhavig initiatief daar ruimschoots onder blijft, is in dit geval geen nader archeologisch nodig.



Gemeente Naarden  
Archeologische beleidsadvieskaart  
Legenda

Archeologische verwachting	Beleidsadvies	Vooraanpak voor behoud	Indien niet aan vooraanpak wordt voldaan
Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m <sup>2</sup> en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein van hoge of zeer hoge waarde en/of vindplaatsen zoals aangegeven in ARCHIS; geen bodemingrepen dieper dan 40 cm - maaiveld.	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terzaken met archeologische waarden
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 2500 m <sup>2</sup> en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein van hoge of zeer hoge waarde; geen bodemingrepen dieper dan 40 cm - maaiveld.	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te beëindigen. Plangebieden groter dan 10 ha: verkenning van bodemingrepen veldonderzoek (baten) uitvoeren
Laag	Geen	Bij plangebieden kleiner dan 10 ha: geen	
Zeer lage archeologische verwachting	Geen	Geen	
Bekende waarden	Beleidsadvies	Vooraanpak voor behoud	Acties
Hoog, vesting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 50 m <sup>2</sup> geen bodemingrepen dieper dan 40 cm - maaiveld.	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terzaken met archeologische waarden
AMK - terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen: Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag, eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit
Locatie voormalige molen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen	Karterend veldonderzoek (baten) uitvoeren naar aan- of afwezigheid van de molen

### Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

#### Conclusie

Het initiatief is haalbaar vanwege archeologie.

#### 4.3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht vooraf te toetsen of de activiteiten (kunnen) leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. De verbodsbepalingen dienen ter bescherming van (strikte) beschermde planten- en diersoorten (soortenbescherming). Als sprake is van mogelijke overtreding, moet onderzocht worden of maatregelen kunnen worden getroffen om overtreding te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen (mitigerende maatregelen). Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Natura-2000-gebieden (gebiedsbescherming).

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt op ca. 270 meter afstand van een gebied beschermd in het kader van de NB-wet. Het betreft het Natura 2000-gebied "Naardermeer". Op ca. 1.800 m ligt het Natura 2000-gebied IJmeer & Markermeer. Een AERIUS-stikstofberekening<sup>4</sup> heeft aangetoond dat er geen toename van stikstof-depositie te verwachten is door de voorgenomen plannen. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

### *Ligging nabij NNN*

Zoals aangegeven, ligt het plangebied nabij NNN. Met de plannen worden wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN niet aangetast.

### *Soortbescherming*

Omdat schuurtjes en opstallen gesloopt gaan worden is ter plaatse gericht veldonderzoek verricht<sup>5</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Geadviseerd wordt om het groen in het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om zo verstoring van eventueel aanwezige vogels en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) te voorkomen. Aangeraden wordt verder om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen, zodat de vestiging van de rugstreeppad wordt voorkomen.

### *Conclusie*

Het initiatief is gelet op bovenstaande haalbaar vanwege ecologie.

---

<sup>4</sup> Bijlage 5: Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Amsterdamsestraatweg 71, Naarden, Arom, 22 januari 2021.

<sup>5</sup> Bijlage 4: Quick scan flora en fauna Amsterdamsestraatweg 71, SAB, 13 november 2019.

#### **4.3.5 Verkeer en parkeren**

Het plangebied wordt ontsloten op de Amsterdamsestraatweg. Deze is goed in staat de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de extra woning te verwerken. Bovendien verdwijnt een bedrijf en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen. Het terrein biedt voldoende parkeergelegenheden, voor beide woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren.

## 5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.1.1 Overleg

Volgens artikel 3.1.1, 2e lid, Bro is vooroverleg vereist. Nu het plan echter past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het 'moederplan', en voorts de belangen van het Hoogheemraadschap en de provincie niet in het geding zijn, kan hiervan worden afgezien.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is een reactie van de brandweer binnengekomen, welke als ambtshalve wijziging is verwerkt in voorliggend plan.

#### 5.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp besluit heeft conform het gestelde in de Wabo/afd 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de periode van 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020. Een ieder had daarbij de gelegenheid zijn of haar zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat. Op basis hiervan is voorzien in een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï welke is behandeld in paragraaf 4.2.3 van dit bestemmingsplan.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

*Bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing en het exploitatieplan: gemeentelijk kostenverhaal*

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub3 Wabo een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. In onderhavig geval is hiervan sprake aangezien de begeleiding van de planologische procedure door middel van het heffen van leges is gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Gooise Meren zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van dit plan. Afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

*Planschade*

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. In dit geval kan gelet op de ligging van het perceel, geconcludeerd worden dat er geen negatieve uitstralingseffecten naar derden te verwachten zijn. Het gewijzigde planologisch regime levert daarmee geen nadelen op voor derden; de kans op planschade wordt nihil geacht. Onverminderd het voorgaan-

de is het risico op en de gevolgen van planschade volledig voor rekening van initiatiefnemer.

Het plan is gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

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

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

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

### 6.2 Algemene methodiek

#### Verbeelding

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

### Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.
- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **6.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan**

Er is voor het perceel een bestemming 'Wonen' opgenomen voor het te voegen woonperceel, met een aanduiding 'bijgebouwen' voor het te realiseren bijgebouw (dit is nodig omdat deze geprojecteerd is vóór de woning, hetgeen volgens de standaard regeling van de gemeente niet is toegestaan). Tevens is een bouwvlak voor de nieuwe woning opgenomen. Voor de bestaande woning no. 71 is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' opgenomen. De te behouden gebouwen zijn binnen een bouwvlak vervat; voor het overige geldt de bestaande bestemming.