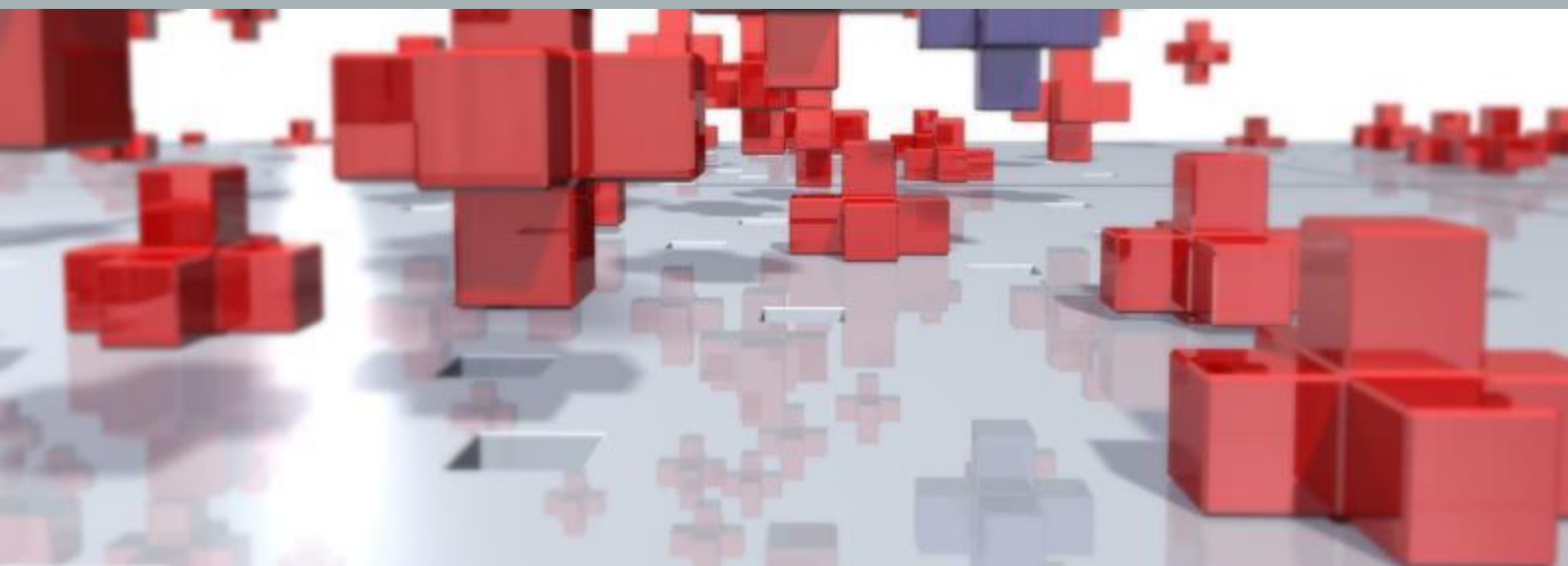


Bestemmingsplan Naarderheem

Gemeente Gooise Meren

Ontwerp



Bestemmingsplan Naarderheem

Gemeente Gooise Meren

Ontwerp

Rapportnummer:	P02903
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1942.BPNaardhm-on01
Datum:	20 december 2021
Opdrachtgever:	Vivium Zorggroep
Projectteam BRO:	PZ, TvE, JvA
Concept:	Februari 2021
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	December 2021
Vaststelling:	-
Bron foto kaft:	BRO

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 10-38
1018 TX Amsterdam
T 020 506 19 99
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg	8
2.3 Voorgestane ontwikkeling	10
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 M.e.r.-plicht	21
4.1.1 Toetsingskader	21
4.1.2 Doorwerking plangebied	21
4.1.2 Conclusie	21
4.2 Water	22
4.2.1 Toetsingskader	22
4.2.2 Doorwerking plangebied	23
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Archeologie	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Doorwerking plangebied	24
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Cultuurhistorie	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Doorwerking plangebied	25
4.4.3 Conclusie	25
4.5 Bodem	25

4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Doorwerking plangebied	26
4.5.3 Conclusie	26
4.6 Geluid	26
4.6.1 Toetsingskader	26
4.6.2 Doorwerking plangebied	27
4.6.3 Conclusie	27
4.7 Luchtkwaliteit	28
4.7.1 Toetsingskader	28
4.7.2 Doorwerking plangebied	28
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Ecologie	29
4.8.1 Toetsingskader	29
4.8.2 Doorwerking plangebied	30
4.8.3 Vleermuisonderzoek	31
4.8.4 Conclusie	32
4.9 Stikstof	33
4.9.1 Toetsingskader	33
4.9.2 Doorwerking plangebied	33
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Bedrijven en milieuzonering	33
4.10.1 Toetsingskader	33
4.10.2 Doorwerking plangebied	34
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.11.1 Toetsingskader	35
4.11.2 Doorwerking plangebied	35
4.11.3 Conclusie	37
4.12 Verkeer en parkeren	37
4.12.1 Toetsingskader	37
4.12.2 Doorwerking plangebied	37
4.12.3 Conclusie	39
5. JURIDISCHE PLANOPZET	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Plansystematiek	40
5.3 Bestemmingen	42
6. UITVOERBAARHEID	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	44

6.1.2 Kostenverhaal	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1 Vooroverleg	45
6.2.2 Vaststellingsprocedure	45
6.2.3 Tervisielegging	46
6.2.4 Beroep / hoger beroep	46

Separate bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Structuurdocument
Bijlage 3: Stedenbouwkundige inpassing
Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Bodemonderzoek
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
Bijlage 8: Quickscan flora en fauna
Bijlage 9: Vervolgonderzoek Vleermuizen
Bijlage 10: Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 11: Externe Veiligheid
Bijlage 12: Quickscan behoefte (zorg)wonen
Bijlage 13: Stikstofonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de stad Naarden, gemeente Gooise Meren worden plannen uitgewerkt voor de herontwikkeling van de locatie 'Naarderheem'. Het betreft een volledige vernieuwing middels sloop-nieuwbouw van de bestaande revalidatie instelling 'Naarderheem', die onderdeel uitmaakt van de Vivium Zorggroep. De herontwikkeling is opgedeeld in twee fases, deze fases gaan plaats vinden op de locaties A en B zoals in de stedenbouwkundige inpassing is uitgewerkt (zie figuur 2.3).

Fase 1 voorziet in de herontwikkeling van locatie B, waar de nieuwe revalidatie-instelling middels sloop-nieuwbouw wordt gerealiseerd. Tevens wordt een zelfstandige sportaccommodatie en bestuursbureau ontwikkeld. Fase 2 voorziet in de sloop van de bestaande opstallen op locatie A, die nader ingevuld wordt met woningbouw en parkeren. Het betreft een ontwikkeling met (zorg)woningen en maatschappelijke functies.

Het planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld op 11 oktober 2017. Om de ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

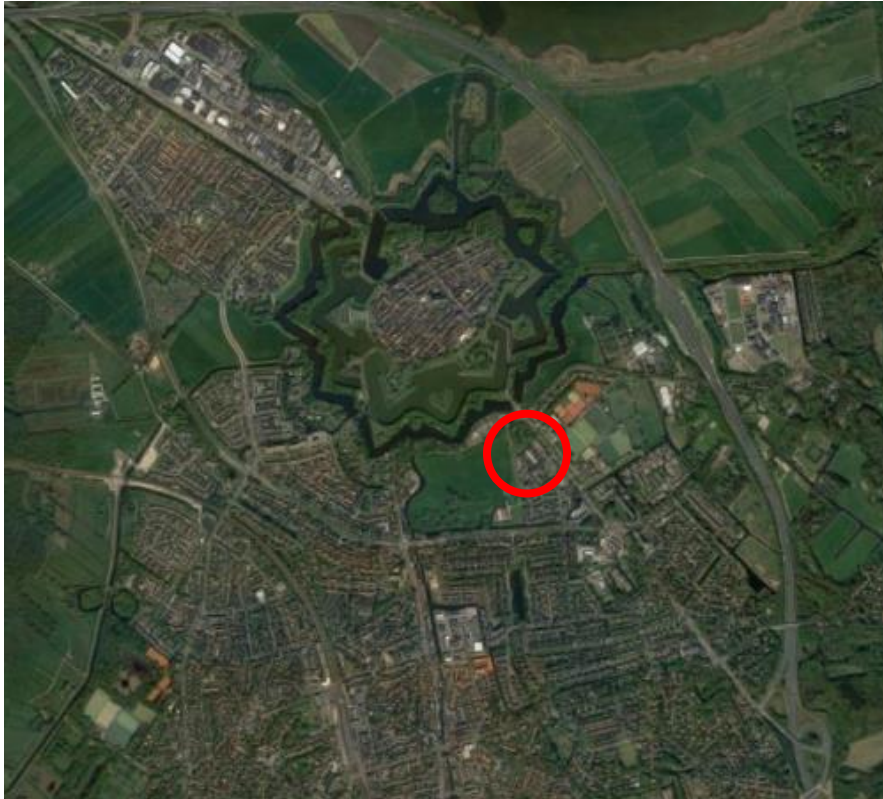
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Amersfoortsestraatweg 1, ten zuidoosten van het historisch centrum van de vestingstad Naarden, gemeente Gooise Meren. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een waterlinie, aan de oostzijde door de Amersfoortsestraatweg, aan de zuidzijde door woningen en aan de westzijde door schootsvelden rond de vesting Naarden.

Het plangebied bestaat uit het perceel NDNOO - D – 8000 en heeft een totale oppervlakte van ca. 36.450 m². Het perceel is opgedeeld in de locaties A, B en C (zie figuur 1.1) De herontwikkeling van Naarderheem vindt plaats op de locaties A en B, die volgens het beeldkwaliteitsplan een gezamenlijk oppervlak hebben van ca. 24.400 m². De globale ligging en begrenzing van het plangebied staan weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Overzicht opdeling van het perceel (Bron: Vakwerk Architecten)



Figuur 1.2 Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocaties A en B is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld op 11 oktober 2017, het geldende planologisch-juridisch kader. Ter plaatse van planlocatie C is het bestemmingsplan 'Vesting', vastgesteld op 30-09-2015, het geldende planologisch-juridisch kader. De planlocaties A en B hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Planlocatie C kent de bestemming 'Tuin – Beschermd stadsgezicht' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoge trefkans'.

Op onderstaande afbeelding (figuur 1.3) is het huidige bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' weergegeven met daarop die delen van het bestemmingsplan die moeten worden aangepast om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt ter plaatse van de planlocaties het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren', vastgesteld op 3 april 2019. Met dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid op eenduidige wijze verankerd in alle bestemmingsplannen van gemeente Gooise Meren.

De beoogde herontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' voor wat betreft het realiseren van bouwwerken buiten het bouwvlak en door de overschrijding van de maximale bouwhoogte op enkele plekken (geen max. 4, 6, 10 of 20 meter, maar max. 14 op locatie B respectievelijk 22 meter op locatie A). Tevens is sprake van een te ontwikkelen woonfunctie, maatschappelijke functie of een gecombineerde woon/maatschappelijke functie, die in het vigerende bestemming niet is toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Naarderheem ligt ten zuidoosten van het historisch centrum van de vestigingsstad Naarden, in de gemeente Gooise Meren. Het revalidatiecentrum is gelegen aan de Amersfoortsestraatweg. Deze straat is een onderdeel van de historische verbinding tussen Naarden Vesting en Amersfoort. De oprit naar de Vesting en de aan de westzijde gelegen schootsvelden maken dat de straat een bijdrage kan leveren aan het cultuurhistorische ensemble. De schootsvelden maken een onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Naarden.

Op het plangebied staat momenteel het bestaande gebouw van revalidatiecentrum Naarderheem. Het centrum voorziet naast revalidatiekamers in voorzieningen voor de revalidanten, met onder andere een restaurant, en meerdere voorzieningen voor de medewerkers. Aan de noordzijde van het plangebied (op figuur 2.1 oostzijde) ligt een beschermd gebied.

Figuur 2.1 geeft de huidige situatie van het revalidatiecentrum weer.



Figuur 2.1 Huidige situatie van het plangebied (bron: Vakwerk voor Naarderheem)

2.2 Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg

Naar aanleiding van een burgerinitiatief, is samen met belanghebbenden een visie opgesteld voor de Amersfoortsestraatweg. De visie "Visie Amersfoortsestraatweg (2015)", is in 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Naarden vastgesteld. Bij de vaststelling is opdracht gegeven een stap verder te gaan zetten en ook een beeldkwaliteitsplan op te gaan stellen. Het BKP is in 2016 door de Raad van de

gemeente Gooise Meren vastgesteld en vormt onderdeel van de welstandsnota. Met deze beleidsstukken is aangegeven hoe de straat zich kan ontwikkelen tot een Gooise straat: een meer samenhangende groene straat met allure. Om zorg te dragen voor de borging van de visie zijn de principes vertaald naar een beeldkwaliteitsplan, dat als een toetsingskader gehanteerd wordt.

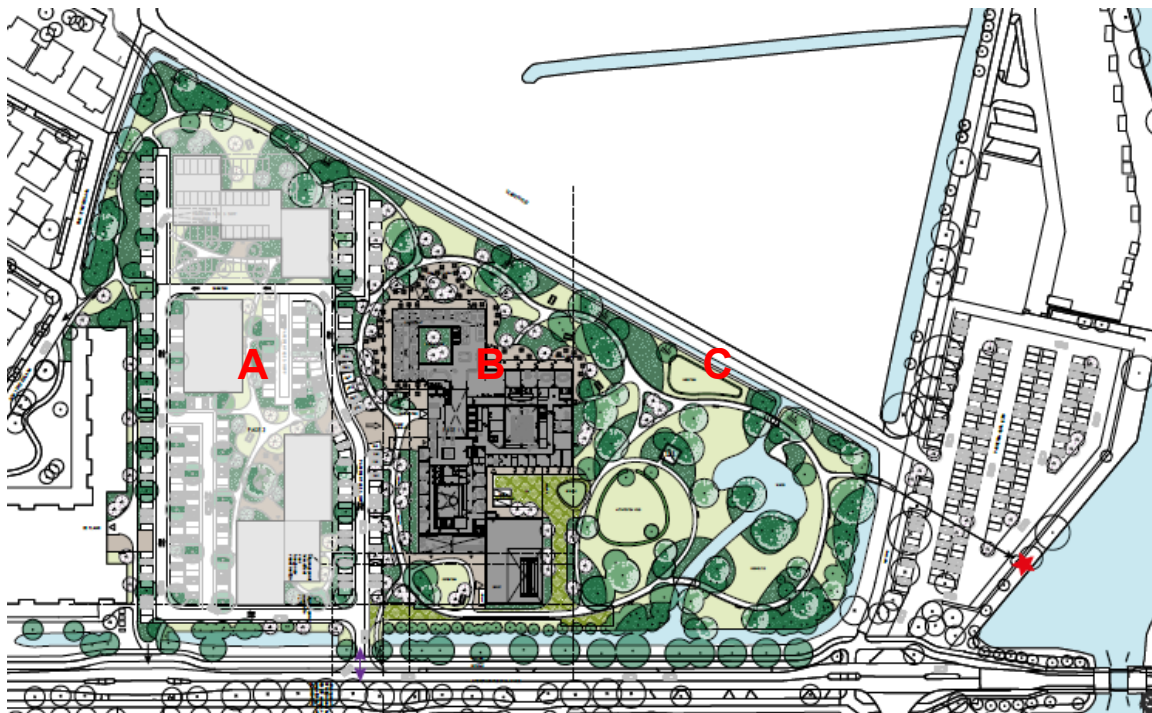


Figuur 2.2 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg (bron: URHAHN | STEDENBOUW & STRATEGIE)

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de samenhang in de straat, de principes van de Gooise straat en de doorwerking daarvan in de architectuur. De nadruk ligt daarbij op de stedenbouwkundige principes: een samenhangende straat met variatie in gebouwgrootte, doorzicht naar de schootvelden, objecten in het groen met voldoende voor- en tussenruimte en het parkeren uit het zicht. Het beeldkwaliteitsplan is een zelfstandig rapport dat als bijlage (bijlage 1) bij deze toelichting is gevoegd.

2.3 Voorgestane ontwikkeling

Passend binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan is een plan uitgewerkt voor het nieuwe Naarderheem. Het gebied behorend bij de voorgenomen ontwikkeling is opgedeeld in de 3 deelgebieden A, B en C. Deelgebied B voorziet in de ontwikkeling van fase 1, deelgebied A voorziet in de ontwikkeling van fase 2. Het stadsparkje op deelgebied C wordt opgeknapt en krijgt een meer openbaar karakter.



Figuur 2.3 Het plangebied opgedeeld in deelgebieden A, B en C (bron: Vakwerk Architecten)

Fase 1

Voor het revalidatiecentrum Naarderheem wordt in deelgebied B een flexibel gebouw gerealiseerd wat in de toekomst (indien noodzakelijk) kan worden getransformeerd naargelang de behoeften van het centrum. Er wordt gestreefd naar een compact gebouw, waarbij zoveel mogelijk ruimten een meervoudig gebruik hebben.

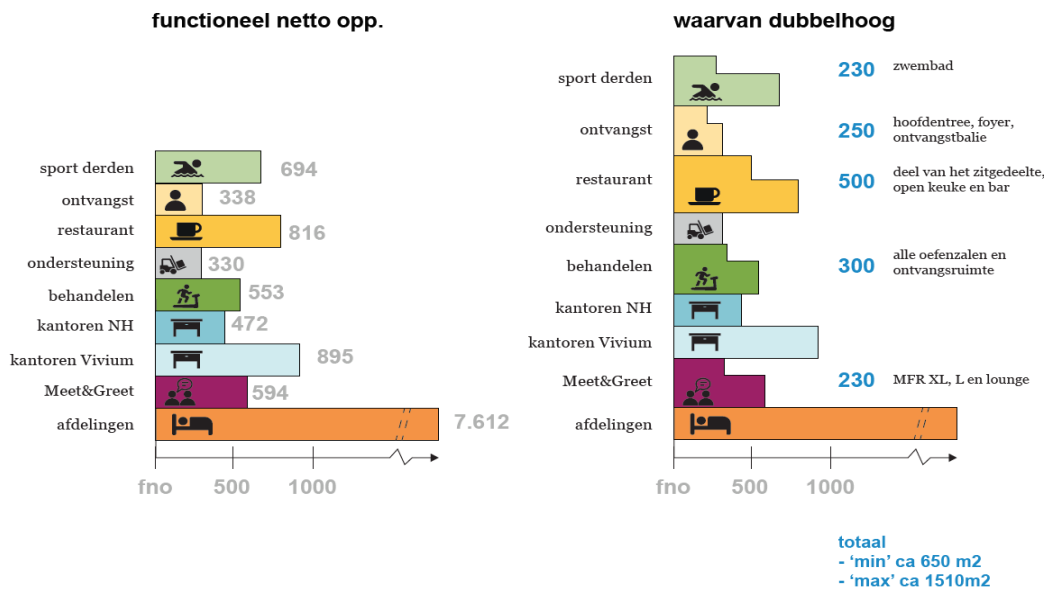
Omvang van het gebouw

Het nieuwe Naarderheem heeft een totale bruto vloeroppervlakte op de begane grond (footprint) van ca. 4.375 m², inclusief revalidatiecentrum, sport voor derden en een overdekte buitenruimte. Het revalidatiecentrum kent in de nieuwe situatie voor een groot deel 6 bouwlagen, wat neer komt op een bruto hoogte van ca. 22 m. De sportaccommodatie heeft een hoogte van ca. 8 m. Deze ligt als vooruitgeschoven onderdeel van het gehele complex aan de Amersfoortsestraatweg.

Een belangrijk element is de inpassing van een hogere publieke plint in het gebouw, die een bruto hoogte kent van ca. 6,8 m. Deze plint voorziet de plaatselijk gewenste grotere vrije hoogte en verbindt fysiek de algemene en publieke functies voor een mix van levendigheid. Een zichtbare positie voor de werkplekken van Naarderheem, het onderwijs en de behandelizezone kan op deze manier worden gerealiseerd, gecombineerd met korte looplijnen binnen het gebouw.

Functionies binnen het gebouw

Onderstaande afbeelding 2.4 geeft de verschillende functies weer, met de oppervlakten en de hoogtes, binnen het gebouw. De oppervlakte van de functies binnen het gebouw worden uitgedrukt in het Functioneel Nuttig Oppervlak, ofwel de daadwerkelijk te gebruiken ruimte.



Figuur 2.4 Functies binnen Naarderheem (bron: Vakwerk Architecten)

Parkeren

Voor de nieuwbouw van Naarderheem zijn ca. 173 parkeerplaatsen vereist. Op het terrein van Naarderheem zelf worden ca. 123 parkeerplaatsen gerealiseerd, ca. 50 parkeerplaatsen zijn al gerealiseerd op extern terrein. De parkeerplaatsen op extern terrein liggen tot op een maximale afstand van 380 meter tot het gebouw. De parkeerplaatsen op extern terrein, zullen worden ook worden gebruikt door andere functies in de buurt.

Inrichting omgeving

Met het behouden/doorzetten van het brede profiel van de Amersfoortsestraatweg en het aanbrengen van meerdere bouwlagen achterop het terrein past de realisatie binnen De Gooise Straat. Door het toevoegen van straatbomen, privé groen, losse gebouwen, ruime voortuinen en een zachte overgang van straat naar gebouwen wordt er bijgedragen aan een groen straatbeeld. Tussen de gebouwen worden er tevens doorzichten mogelijk gemaakt naar de schootsvelden door brede stroken met landschappelijke uitstraling tussen de gebouwen.

Fase 2

De gebouwen op deelgebied A kennen een maximaal bruto vloeroppervlak op de begane grond (footprint) van ca. 3.700 m² en kennen een maximale hoogte van 4 bouwlagen. Er wordt voorgeschreven dat maximaal 70% van de gebouwen in 4 bouwlagen, de rest 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Het maximale oppervlak van alle gebruiksoppervlakken tezamen (exclusief ondergrondse parkeerkelder) bedraagt 12.500 m² BVO, exclusief uitkragende balkons en ondergeschikte bouwdelen.

De gebouwen in de nieuwe ontwikkeling kunnen verschillende functies krijgen, waaronder:

- Woningbouw (1/3 sociale huur, 1/3 midden huur/ koop, 1/3 hoog segment koop);

- Maatschappelijke functies (kleinschalig met een maximale maat van 500 m² BVO in de vorm van diverse publieke functies zoals een kinderdagverblijf, een artspraktijk, een fysiotherapeut, een tentoonstellingsruimte etc., grootschalig in de vorm van wonen ten behoeve van een zorginstelling).

Uitgangspunt voor fase 2 is een groen veld, met daarop een invulling van bebouwing, parkeren en 'leef-groen'. Door het gekozen programma zijn er relatief veel parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen vanwege de waterhuishoudkundige situatie in het gebied slechts ten dele in een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd, niet half-verdiept. Het overgrote deel moet daarom uit het zicht op maaiveld worden gerealiseerd.

Fasering in realisatie

Om het huidige Naarderheem in bedrijf te houden tijdens het realiseren van de nieuwbouw wordt de realisatie uitgevoerd in verschillende stappen. Allereerst wordt de bestaande bebouwing in deelgebied B gesloopt, waarna de nieuwbouw in deelgebied B kan worden gerealiseerd. Na de realisatie van dit gedeelte wordt het huidige Naarderheem in zijn geheel gesloopt (deelgebied A). Tijdens de sloop is een tijdelijke doorgang naar de opgeleverde bezoekersentree nieuwbouw aanwezig. Op het terrein wordt de hoofdweg voor de bezoekers aangelegd aan de noordoost zijde. Hierdoor is het mogelijk om een voetgangers- en fietsvriendelijke route over de kavel te laten lopen.



Figuur 2.5 Opzet van het nieuwe Naarderheem (rechterzijde, fase 1) en indicatie van de nieuwe bebouwing (linkerzijde, fase 2); bron: Vakwerk Architecten

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, die op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Deze zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het revalidatiecentrum en de bouw van gebouwen ten behoeve van (zorg)woningen en maatschappelijke functies. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling gezien de toevoeging van woningen in het plan. In de bijlage (bijlage 13) is een quickscan opgenomen die de basis vormt voor de ladderonderbouwing van deze ontwikkeling. De behoefte is op hoofdlijnen in kaart gebracht op basis van beleid en trends en ontwikkelingen. In de quickscan zijn de volgende zaken geconcludeerd:

- De woningmarkt staat op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau onder druk. Om in de behoefte te kunnen voorzien is er op ieder niveau daardoor sprake van een aanzienlijke nieuwbouwopgave.
- In de regio Gooi en Vechtstreek is de opgave gesteld om vanaf 2020 jaarlijks 550 woningen te realiseren. Het aanbod aan harde planvoorraad in de regio is te weinig waardoor sprake is van een aanzienlijke restopgave.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Vanuit kwalitatief perspectief willen zowel de regio als de gemeente voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod. Door de grote woningbehoefte staat de betaalbaarheid bovendien onder druk. De gemeente streeft naar een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
- Het rijksbeleid is er op geënt om zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten wonen. Door trends als vergrijzing neemt de zorgvraag, en daarmee de zorgindicaties, aanzienlijk toe. Landelijk is er daardoor sprake van een substantieel tekort aan geschikte woningen, woonvormen en verpleeghuisplekken om deze (zorg)vraag op te vangen.
- Naast dat er meer zorg nodig is stelt de vergrijzing ook nieuwe kwaliteitseisen aan de leefomgeving. Onderdeel daarvan is de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen in buurten, wijken en dorpen. De fysieke nabijheid van zorg wordt in dat kader steeds belangrijker.
- Het planinitiatief sluit aan bij de (economische) beleidsdoelstelling van de gemeente Gooise Meren en de regio Gooi en Vechtstreek om regionaal en lokaal in te zetten op zorg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie worden vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Eén van de uitgangspunten onder de beweging 'sterke kernen, sterke regio's' is 'concentreren in kernen, passend bij de rol in regionaal netwerk'. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal inge-

vuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Het gaat in ieder geval om:

- Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's.
- Groenstedelijke kernen bouwen.
- Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het revalidatiecentrum Naarderheem, middels sloop – nieuwbouw. Daarnaast worden er woningen ontwikkeld op vrijkomende gronden. Met het planvoornemen wordt gezorgd voor het behoud en versterking van de voorzieningen gericht op revalidatie binnen Naarden, en voor aanvullende woningbouw dan wel maatschappelijke functies. Tevens voorziet het plan in ruimtelijke zin in het behouden van het zicht naar de achterliggende schootsvelden, waarmee de identiteit van Naarden zichtbaar blijft. Er is geen provinciaal beleid dat deze ontwikkeling niet toelaat.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland.

Woningbouw

Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De nieuwe omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootchalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van een reeds bestaand pand en de ontwikkeling van (zorg)woningen en/of maatschappelijke functies op het vrijkomende naastgelegen terrein. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.3 Omgevingsverordening NH2022

De nieuwe Omgevingsverordening NH 2022 is in voorbereiding. Het ontwerp ligt nu (juni 2021) ter inzage. De Omgevingsverordening NH2022 is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omge-

gingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden. Daarnaast zijn een aantal specifieke onderwerpen toegevoegd, te weten op het terrein van natuur en milieu en de Regionale Energie strategieën 1.0 (RES'en 1.0). De RES'en 1.0 zijn leidend voor wind op land. Ook is uitvoering gegeven aan moties en toezeggingen die voortkwamen uit de behandeling van de Omgevingsverordening NH2020 in Provinciale Staten. Er heeft geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaats gevonden tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was.

Doorwerking plangebied

Met de Omgevingsverordening heeft er geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaatsgevonden. Tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was. Er is dus sprake van een beleidsarme omzetting naar de systematiek en terminologie van de Omgevingswet. Onderhavig initiatief (eerste fase) voorziet in de herontwikkeling van een reeds bestaand pand. De tweede fase bestaat uit de ontwikkeling van (zorg)woningen en/of maatschappelijke voorzieningen. De totale ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gooise Meren

Op 12 juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren. In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Gooise Meren.

De prioriteiten tot 2025 zijn:

- Woningaanbod:
- Voldoende woningaanbod.
- Gedifferentieerd woningaanbod.
- Doorstroming stimuleren.
- Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

Woningbouwprogramma

De komende jaren blijft de druk op de woningmarkt van Gooise Meren hoog. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van circa 2.800 woningen de komende jaren, waarvan 350 in het sociale (huur)segment. Met nieuwbouw wordt het aanbod op de woningmarkt direct vergroot, maar worden ook verhuisketens op gang gebracht. Dit zorgt voor de benodigde dynamiek op de woningmarkt, ook in de bestaande woningvoorraad. De uitgangspunten uit de regionale woonvisie worden daarbij (1/3 van alle woningtoevoegingen in betaalbare segment) overgenomen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend planvoornemen voorziet in fase 2 in het realiseren van (zorg)woningen en/of maatschappelijke functies. Daarmee draagt dit plan in beperkte mate bij aan het realiseren van de doelstelling zoals hierboven geschetst.

3.3.2 Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren

De gemeente De Gooise Meren streeft naar een toekomstbestendige en duurzame gemeente. De basis voor het bereiken van een toekomstbestendig Gooise Meren is samenwerken. Daarom heeft de gemeente op 31 mei en 1 juni 2017 het werkatelier Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren georganiseerd. In twee dagen tijd is met inwoners, ondernemers, verenigingen, maatschappelijke organisaties, politici en ambtenaren de basis gelegd voor het actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren. Het actieplan laat de uitdagingen zien: het creëren van een breed duurzaam bewustzijn bij iedereen die in Gooise Meren woont of werkt. Hierin zijn acht duurzaamheidsopgaven uitgewerkt:

- Alle gebouwen en woningen aangesloten op niet-fossiele energie.
- Slimmere en groenere mobiliteit.
- Een afvalloze samenleving.
- Gezond lokaal voedsel.
- Biodiversiteit als maat der dingen.
- Een waarderende economie.
- Duurzaam onderwijs.
- Samen duurzaam voor(t)leven.

Doorwerking plangebied

Het plan wordt voor wat betreft fase 1 volledig gasloos ontwikkeld en er wordt met de meest moderne duurzame middelen gebouwd. Voor fase 2 is dit nog niet bekend. Er wordt in de planvorming c.q. in de architectonische uitwerking van de plannen nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatbestendigheid, waardoor het ontstaan van 'hotspots' wordt voorkomen. Daarbij is gekozen voor herontwikkeling van een bestaand complex en ontwikkeling van woningen op een vrijkomend kavel, hetgeen betekent dat sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

3.3.3 Welstandsnota Gooise Meren 2019 en Beeldkwaliteitsplan Amersfoortsestraatweg

Op 1 januari 2016 zijn de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden samengevoegd tot de gemeente Gooise Meren. Het beleid van de voormalige gemeenten is toen geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd tot één samenhangende welstandsnota, vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Specifiek voor onderhavig plangebied vormt het opgestelde Beeldkwaliteitsplan (BKP) Amersfoortsestraatweg het toetsingskader, als onderdeel van de welstandsnota. Het 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.

De Amersfoortsestraatweg is een onderdeel van de historische verbinding tussen Naarden Vesting en Amersfoort. De oprit naar de Vesting en de aan de westzijde gelegen schootsvelden maken dat de straat een bijdrage kan leveren aan het cultuurhistorische ensemble. In de Visie Amersfoortsestraatweg (2015) is aangegeven hoe de straat zich kan ontwikkelen tot een Gooise straat: een meer samenhangende groene straat met allure. Om zorg te dragen voor de borging van de visie zijn de principes vertaald naar een BKP.

De ontwikkeling Naarderheem wordt in het BKP aangegeven als een XL ontwikkeling. Er moet ruimte zijn voor complexen vormen, samenhangende ensemble met een collectieve groene ruimte. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat of op de collectieve groene ruimte. Het BKP beschrijft dat er geen wandvorming richting de straat is gewenst. Hogere elementen van het complex staan op de 2^e linie of haaks op de straat.

Het BKP beschrijft voor de Naarderheem de massa van de gebouwen als volgt:

- Hogere bebouwing (tussen 14 en 20 meter):
- Beslaat maximaal eenderde van het bebouwingsoppervlak van 33% (dat wil dus zeggen maximaal 11%);
- Staat ten opzichte van de Amersfoortsestraatweg op de tweede linie of haaks op de straat met een passende gevellengte aan de straat;
- Staat niet aan de zijde van de Dirk Tersteeglaan.

Doorwerking plangebied

Voor zover dat mogelijk is binnen het kader van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de criteria uit het BKP en dus uit de Welstandsnota 2019. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief voldoet, of zal gaan voldoen, aan het beleid zoals opgesteld in het BKP c.q. de Welstandsnota 2019.

3.3.4 Parkeerbeleid Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren heeft in april 2017 nieuw parkeerbeleid vastgesteld naar aanleiding van de fusering tussen de drie voormalige gemeenten Bussum, Muiden en Naarden. De 10 kernpunten van het beleid zijn als volgt:

- Uitgangspunt is: een 'gastvrij' parkeerregime dat bijdraagt aan de economische vitaliteit van winkels en voorzieningen.
- Kernwoorden voor de harmonisatie van het parkeerbeleid zijn: logisch, praktisch, fair en toekomstgericht.
- We willen toe naar twee duidelijke 'smaken' van parkeerregimes die goed bij elkaar passen: betaald parkeren in combinatie met vergunninghoudersparkeren en blauwe zones in gebieden waar het parkeren in de omgeving gratis is.
- Parkeerbeleid draagt bij aan het gebruik van duurzame vervoermiddelen.
- De tarieven moet bijdragen aan de gewenste sturing in parkeergedrag.
- Uitbreiding van het gebied waar het parkeren gereguleerd is, sluiten we niet uit, maar vormt geen onderdeel van de harmonisatie van het parkeerbeleid.
- We willen op termijn naar een efficiëntere parkeerorganisatie en modernisering en digitalisering van parkeervergunningen.
- In nieuwe situaties worden parkeerproblemen voorkomen door voor de gehele gemeente nieuwe parkeernormen vast te stellen.
- Parkeermaatregelen bij evenementen zijn gekoppeld aan de schaal ervan.
- We geven invulling aan de in het coalitieakkoord afgesproken 'pilot gratis parkeren' in aanloopstraten.

3.3.5 Mobiliteits- en parkeervisie Gooise Meren

Op 18 maart 2021 is door de gemeenteraad van Gooise Meren de mobiliteitsvisie vastgesteld. De integrale visie op parkeren en mobiliteit, vermeld de ambities en condities voor een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De gemeente Gooise Meren wil een aantrekkelijke gemeente blijven, met ruimte voor goed wonen, werken en natuur en met sterke

ruimtelijke en sociale kwaliteiten. Mobiliteit verbindt mensen en activiteiten. Goede bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde omgeving maakt Gooise Meren tot een aantrekkelijker vestigingsplaats, het versterkt de economie en het bevordert een duurzame leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Het parkeerbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan de gemeentelijke Visie en Missie: het draagt bij aan een gemeente waar het “aangenaam wonen en verblijven is” en waar het “goed ondernemen is”, en dat op een structureel duurzame manier. Paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren gaat verder in op de relatie tussen het planvoornemen en het onderdeel parkeren.

3.3.6 Visie Buitenruimte en Buitenruimte in Beeld

De gemeenteraad van Gooise Meren heeft in januari 2018 de visie Buitenruimte vastgesteld. De visie, is tot stand gekomen door gesprekken te voeren met de gebruikers van de buitenruimte. Er werden meer dan 400 gesprekken gevoerd met inwoners, ondernemers en organisaties, over de buitenruimte en openbare gebouwen. De visie geeft een beeld van de gewenste toekomst met prettige, toegankelijke en veilige plekken, die met aandacht zijn ingericht en worden onderhouden en beheerd. De Visie Buitenruimte in Beeld betreft een uitwerking van de Visie Buitenruimte, deze is in 2020 vastgesteld. In deze visie zijn de richtlijnen opgenomen voor herinrichtingen en ontwikkelingen ten aanzien van groen.

Doorwerking plangebied

Voor zover dat mogelijk is binnen het kader van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de criteria uit de Visie Buitenruimte en de Visie Buitenruimte in Beeld. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de Visie Buitenruimte (in Beeld).

3.3.7 Beleidskader Buitenspelen

Naar aanleiding van de visie buitenruimte die in 2018 is vastgesteld, is het beleidskader Buitenspelen geschreven. Dit beleidskader is bedoeld om de kaders vanuit de Visie Buitenruimte uit te werken in richtlijnen voor de uitvoering om daarmee uitgangspunten en randvoorwaarden te scheppen voor dagelijks onderhoud, groot onderhoud en herinrichtingen van speelvoorzieningen en het buitenspelen in de Gooise Meren. Met de richtlijnen wordt aangegeven waar een formele speellocatie aan moet voldoen ten aanzien van de participatie, de ligging van de speellocatie en de inrichting van de speellocatie.

Doorwerking plangebied

Voor zover dat mogelijk is binnen het kader van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de kaders van het beleidskader Buitenspelen. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de kaders van het beleidskader Buitenspelen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 M.e.r.-plicht

4.1.1 Toetsingskader

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt één revalidatiecentrum gerealiseerd, tevens worden gebouwen gerealiseerd welke beschikbaar worden gesteld voor woningen of maatschappelijke functies. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

4.1.2 Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden zowel bedrijven als woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er is een aanmeldingsnotitie separaat bij dit bestemming toegevoegd als bijlage (bijlage 4).

4.1.2 Conclusie

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.2 Water

4.2.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Provinciaal en waterschapsbeleid

Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De belevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

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

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

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

4.2.2 Doorwerking plangebied

Er is door ingenieursbureau Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied. Omdat onzeker is welke variant wordt ontwikkeld in de tweede fase is deze vooralsnog achterwege gelaten, echter mag men aannemen dat de conclusies hierdoor niet veel zullen wijzigen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 5).

Ter plaatse van de ontwikkeling is reeds veel verharding aanwezig. De bodem en hogere waterstanden in de lager gelegen terreindelen duiden op een slechtere bodemdoorlatendheid waardoor tevens maar weinig kansen voor hemelwaterverwerking aanwezig zijn. Eventuele watercompensatie vindt bij voorkeur plaats middels nieuw oppervlaktewater. Door de realisatie van beide fases is een afname aan verhard oppervlak te verwachten. Derhalve is er geen verplichting tot aanleg van hemelwatervoorzieningen.

Naar duurzame en klimaatadaptieve mogelijkheden toe zijn er kansen toepasbaar zoals hergebruik, langer vasthouden middels een sedumdak (bij toepassing van de parkeervoorziening wellicht ook op het dak hiervan) of een natuurvriendelijkere invulling van de omgeving rondom de nieuwbouw. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling en wordt hydrologisch gezien neutraal tot positief ontwikkeld.

4.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3 Archeologie

4.3.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

Binnen de gemeente Gooise Meren ligt vanaf 30 september 2021 het Paraplubestemmingsplan Archeologie ter inzage. Het geldende archeologiebeleid in de Gooise Meren is niet actueel en is na de fusie in 2016 nog niet geharmoniseerd. Voor de voormalige gemeenten Naarden, Bussum en Muiden geldt nu nog een eigen archeologische verwachtingen- en beleidskaart. De bestaande kaarten zijn niet gebiedsdekkend en sluiten ook niet op een heldere manier op elkaar aan. Het is daarom nodig om de kaarten te harmoniseren en uit te breiden tot een volledig gebiedsdekkende kaart. Er is een nieuwe verwachtingen- en beleidskaart opgesteld. Op de nieuwe kaart zijn de verschillende archeologiegebieden (verwachtingszones) opgenomen en in de toelichting omschreven. Om het nieuwe beleid juridisch-planologisch te borgen is een zogenaamd paraplubestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft een aanvullende werking op de andere geldende bestemmingsplannen en omvat het gehele grondgebied van de gemeente. Na vaststelling van het bestemmingsplan geldt voor alle bestemmingsplannen dezelfde regeling voor archeologie.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt de Archeologische verwachtingen- en beleidskaart ter inzage gelegd. Dit vormt de basis voor het bestemmingsplan.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.3.2 Doorwerking plangebied

Bij het gemeentelijk archeologische beleid hoort een archeologische beleidsadvieskaart en een archeologische verwachtingskaart. De kaart is gedetailleerder dan de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie. Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat voor het plangebied een zeer lage archeologische verwachting geldt. Afhankelijk van de archeologische verwachting of bekende waarde is geformuleerd wat de doelstelling is en welke voorwaarde er aan het behoud worden gesteld (onderzoeksplicht). Dit archeologische regime is van toepassing op gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en gebieden met een bekende waarde. Voor gebieden met een (zeer) lage archeologische verwachtingswaarde geldt pas een onderzoeksplicht bij ontwikkeling groter dan 10 hectare.

4.3.3 Conclusie

Onderhavig planvoornemen betreft geen ontwikkeling met een omvang groter dan 10 hectare, derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Het plangebied is gelegen in Het Gooi. Het Gooi vormt een bosrijk woongebied tussen Amsterdam, Utrecht en Amersfoort en is een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug. Het is een van de meest reliëfrijke gebieden in Noord-Holland. Het stuwwallenlandschap bestaat uit hogere zandgronden met bos en heidevelden en contrasteert met de aanliggende lageregelegen veengebieden. Het ensemble hangt nauw samen met de Vechtstreek in het westen en is brongebied voor grondwaterstromen die in de plassen van de Vechtstreek aan het oppervlak komen. Aan de noordzijde vinden we restanten van buitendijkse hooilanden langs de voormalige Zuiderzeekust.

4.4.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de omgeving van de Stelling van Amsterdam/ Nieuwe Hollandse Waterlinie. De verdedigingsgordels werden uniek vormgegeven, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door het onder water zetten (inundatie) van land. Dit is de reden dat de linies zijn opgenomen in de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De waterlinies zijn van groter belang dan enkel als krijgskundig monument. Ze brengen ook op markante wijze landschappelijke samenhang tot expressie en zijn daarmee een verrijking van het cultuurlandschap.

Behorend bij de verdedigingsgordels zijn de ambities bij ruimtelijke ontwikkelingen als volgt:

- Bij laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- Bij laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
- Helder positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Met het voorliggende planvoornemen is er rekening gehouden met de schootsvelden welke behoren tot de verdedigingsgordels. Middels de doorzichten wordt de landschappelijke karakteristiek zichtbaar en herkenbaar. Tevens oogt Naarderheem na de realisatie open en is na het ontwerpproces de meest optimale positie van het gebouw bepaalt ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De dichtstbijzijnde rijksmonumenten betreffen een woonhuis 't Zwaluwnest' aan de Godelindeweg 22 ten zuiden van het plangebied, gelegen op een afstand van circa 200 m en verschillende militaire bedrijfsgebouwen aan de Adriaan Dortsmanplein ten noorden van het plangebied, gelegen op een afstand van circa 530 meter. Het voorliggende planvoornemen heeft geen invloed op de monumenten gezien de afstand van de monumenten tot het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn MIP-panden en andere beeldbepalende panden gelegen. De ontwikkelingen op het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.5.2 Doorwerking plangebied

Er is door ingenieursbureau Aeres Milieu een vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het plangebied conform de NEN 5725 richtlijnen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 6).

Het vooronderzoek toont aan dat:

- De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem niet uitgesloten kan worden (verdacht). Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

Verkennend bodemonderzoek

Door ingenieursbureau Aeres Milieu is in september 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn over de locatie verspreid bijmengingen met baksteen en puin waargenomen.

Asbest

In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. Tevens is er in de grove fractie geen asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met kwik, lood, nikkel, zink, som PCB, PAK en minerale olie. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, molybdeen, naftaleen en xylenen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;

- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.6.2 Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt zorginstelling Naarderheem, woningen en maatschappelijke functies gerealiseerd. Een zorginstelling is geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve is door onderzoeksburo Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 7).

Het onderzoek toont aan dat:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Huizerstraatweg en de Godelindeweg niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op ten aanzien van de Huizerstraatweg en de Godelindeweg voor de realisatie van het plan.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraatweg bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Derhalve is de ontwikkeling alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Gooise Meren, hogere waarden vaststelt voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Amersfoortsestraatweg. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.
- Er is in deze situatie enkel sprake van wegverkeerslawaai. Daarmee is er geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.
- Het aspect geluid vanwege de omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.3 Conclusie

Er dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd en vastgesteld met betrekking tot de geluidsbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraatweg. De overige omliggende wegen vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

4.7.2 Doorwerking plangebied

Om aan te tonen dat het planvoornemen 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit wordt het planvoornemen getoetst op het effect van het aantal verkeersbewegingen, middels de NIBM-tool. Hierbij wordt een worst-case gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Met het realiseren van Naarderheem worden per etmaal ca. 1.250 extra motorvoertuigen verwacht (zie paragraaf 4.12). Hierdoor komt de maximale bijdrage extra verkeer op $0,92 NO_2$ in $\mu g/m^3$ en op $0,20 PM_{10}$ in $2 \mu g/m^3$. De bijdrage van verkeer blijft onder de grens van $1,2 \mu g/m^3$, waardoor deze niet in betekende mate bijdraagt. Derhalve is geen nader onderzoek nodig.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In de tabel op de volgende pagina zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	$NO_2 \mu g/m^3$	$PM_{10} \mu g/m^3$	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2,5} \mu g/m^3$	Jaar
188445	20.4	18.0	6.3	10.6	2020
188446	20.7	18.1	6.3	10.6	2020
188447	20.6	18.1	6.3	10.6	2020
188448	20.5	18.0	6.3	10.6	2020
188856	19.3	17.8	6.2	10.5	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

4.7.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het project in niet betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Eemmeer & Gooimeer Zuidoever", bevindt zich op circa 1 kilometer afstand ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop en nieuwbouw van een revalidatiecentrum betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt, paragraaf 4.9 gaat hier verder op in.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

In tabel 4.2 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Er is door BRO een verkennend onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 8).

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen, naastgelegen watergang en afhankelijk van de fase op de bebouwing, te worden vermeden;

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid (gedacht kan worden aan bomen, heggen en struiken) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8.3 Vleermuisonderzoek

Middels het verkennend flora- en faunaonderzoek (quick scan) is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte verblijfplaatsen bevatten voor vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2020, om verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 9).

Uit het vleermuisonderzoek komt naar voren dat:

- Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen rusten verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Er gaan bij werkzaamheden geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied of vliegroutes verloren. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

4.8.4 Conclusie

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend op opgaand groen, naastgelegen watergang en afhankelijk van de fase op de bebouwing, te worden vermeden	-
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen		
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.2 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Er is geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Het milieuaspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Stikstof

4.9.1 Toetsingskader

Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop en nieuwbouw van een revalidatiecentrum, woningen en maatschappelijke functies betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Onderzoek in de vorm van een AE-RIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

4.9.2 Doorwerking plangebied

Door adviesbureau Kragten is een onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 13). Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de “Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen”. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.9.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het project niet bijdraagt aan een ontoelaatbare vergroting van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

² ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Door adviesburo Kragten is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van het plan Naarderheem. Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 10).

Uit het onderzoek komt naar voren dat:

- In de directe omgeving van het plangebied zijn naast woonfuncties diverse sportfuncties en maatschappelijke functies aanwezig. Op basis van de omvang van de sportfuncties in de omgeving van het plangebied wordt deze omgeving getypeerd als gemengd gebied.
- De richtafstanden van de functies in de omgeving niet reiken tot aan de grens van het plangebied (fase 1 en fase 2). Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.
- Ten westen van het plangebied is een grasland gelegen. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de enkelbestemming 'agrarisch – Beschermd stadsgezicht'. Uit de regels bij het bestemmingsplan volgt dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De functie grondgebonden agrarisch bedrijf is niet nader gedefinieerd. Er kan derhalve niet worden uitgesloten dat op deze gronden fruitteelt kan plaatsvinden waardoor rekening moet worden gehouden met spuitzones. Bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan moet hier rekening mee worden gehouden.

4.10.3 Conclusie

Uit de beoordeling volgt dat sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de functies in de omgeving. Het milieuaspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.11.2 Doorwerking plangebied

Er is door adviesburo Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 11).

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Gebleken is dat het plangebied op voldoende afstand van de A1 en de aangewezen routing is gelegen, waardoor de PR 10-6-risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) geen invloed hebben op de planontwikkeling. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A1 (wegvak N3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A1 (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Op een afstand van circa 1.000 meter van het plangebied bevindt zich de spoorweg Diemen – Amersfoort (Route 30). Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn is een PR 10-6-risicocontour en het PAG van deze spoorlijn niet relevant. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1% letaliteitsafstand van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidsafstand of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Verantwoording hoogte groepsrisico

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 en de spoorlijn Diemen – Amersfoort, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met een toxisch scenario. Hiertoe is het rapport Verantwoording hoogte risico, Naarderheem te Naarden opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 11 bij dit bestemmingsplan

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen of -wagon met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland. Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Meer onderdelen over de verantwoording hoogte groepsrisico zijn opgenomen in de rapportage in bijlage 11.

4.11.3 Conclusie

Het milieuaspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Toetsingskader

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

De gemeente Gooise Meren heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren', vastgesteld op 3 april 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Gooise Meren, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Gooise Meren heeft een parkeerbeleid in voorbereiding, waarin wordt aangehaakt bij de parkeernormen uit de landelijke publicatie 317 van CROW. In het paraplubestemmingsplan wordt daarom aangehaakt bij dit parkeerbeleid.

4.12.2 Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Naarderheem heeft mogelijk gevolgen voor de onderdelen verkeer en parkeren. Voor het plangebied heeft de gemeente Gooische Meren een maatwerkberekening gemaakt voor de benodigde parkeerplekken. Figuur 4.2 geeft een overzicht van de gemaakte berekening.

Overzicht aanwezigheid bezetting Naarderheem in fte.						Aangevuld 8 juni 2020									
Groep		ochtend	middag	avond	nacht	Opmerkingen	Parkeer-norm	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Cliënten	w	216	216	216	216	totaal aantal bedden cliënten geen auto	0,3	6,5	13,0	51,8	0,0		38,9	51,8	45,4
Poli-eerste lijn		1	1	0	0	een behandelaar per dag	1	1,0	1,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Zorg	w	36	36	21	6	vaste bezetting aan het bed	0,8	28,8	28,8	16,8	4,8		28,8	16,8	28,8
Leerlingen	w	21	21	6	3	leerlingen mbo en hbo#	0,1	2,1	2,1	0,6	0,3		2,1	0,6	2,1
Behandeling		32	32	0	0	inclusief ABC medewerkers die buiten NH verblijven	0,8	25,6	25,6	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Stage etc.		5	5	0	0	fysio etc.	0,5	2,5	2,5	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Ondersteunend															
Facilitair – hospitality	w	11	11	1	0	restaurant en voeding verstrekking	0,8	8,8	8,8	0,8	0,0		8,8	0,8	8,8
Facilitair – overig		30	24	0	0	transport, onderhoud, schoonmaak	0,8	24,0	19,2	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Management & administratie		30	24	0	0		0,8	24,0	19,2	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
								123,3	120,2	70,0	5,1		78,6	70,0	85,1
															Totaal
Bestuursbureau Vivium (1208 m2 bvo)		90	90	0	0	Piek op dinsdag en donderdag	0,8	72,0	72,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
							2	24,2	24,2	1,2	0,0		0,0	0,0	0,0
															Op Basis van Fte
															Op Basis van parkeernorm
De Flank (60 serviceflats)							0,8	24,0	24,0	43,2	48,0		28,8	38,4	33,6
							0,3	1,8	3,6	14,4	0,0		10,8	14,4	12,6
								25,8	27,6	57,6	48,0		39,6	52,8	46,2
															Totaal
							Totaal	173	172	129	53		118	123	131
W = 7 dagen in de week al dan niet in weekend bezetting						woningen bewoners		50%	50%	90%	100%		60%	80%	70%
#Naarderheem beschikt nu over 24 eenheden t.b.v. inhouse verblijf van leerlingen/personeel						woningen bezoekers		10%	20%	80%	0%		60%	80%	70%
						kantoor/bedrijven		100%	100%	5%	0%		0%	0%	0%

Tabel 4.2 Parkeerberekening Naarderheem

Fase 1

Tijdens fase 1 worden er verschillende functies binnen Naarderheem gerealiseerd. Deze functies betreffen een verpleegafdeling, het servicecentrum Vivium, bijhorende kantoren en sport derden.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie in Fase 1 bedraagt grofweg ca. 1.250 motorvoertuigen per etmaal. Een groot deel hiervan is bestaand verkeer van/naar het huidige Naarderheem. Het verkeer van en naar Naarderheem wordt ontsloten via de Amersfoortsestraatweg. De Amersfoortsestraatweg is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 50 km/uur. De verkeersintensiteit op de Amersfoortsestraatweg ligt rond de 5.400 motorvoertuigen op een werkdag. Het extra verkeer ten gevolge van de herontwikkeling van Naarderheem zal niet tot knelpunten leiden op een type weg als de Amersfoortsestraatweg. Hierbij komt dat verkeer van en naar Naarderheem verspreid over de dag zal plaatsvinden, afhankelijk van de indeling van de werkdiensten. Een groot deel van de bezoekers, sporters en werknemers verplaatst zich buiten de ochtend - en avondspits en in het weekend. Met name in het tijdvak tussen 10.00 u. 's ochtends en 14.00 u. 's middags is het opvallend druk op de Amersfoortsestraatweg.

Aanvullende verplichtingen vanuit de EU

Met ingang van 2020 geldt de Europese 'Energy Performance of Buildings Directive III', wat voor een verplichting zorgt bij het aanleggen van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in de privaat gebouwde omgeving (woning - en utiliteitsbouw). Bij utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervlakken op het zelfde terrein moet minimaal één oplaadpunt voor de hele parkeergelegenheid worden aangelegd. Vanaf 2025 gelden er aanvullende verplichtingen. Bij bestaande gebouwen met meer dan 20 parkeervlakken op het zelfde terrein moet dan minimaal één oplaadpunt zijn aangelegd.

Parkeren

Na de toepassing van de aanwezigheidspercentages in het onderzoek is te zien dat het maatgevende parkeermoment plaats vindt tijdens een werkdag middag. Het benodigd aantal parkeerplaatsen in Fase 1 bedraagt ca. 173 pp.

Fase 2

De tweede fase heeft betrekking op de ontwikkeling van maximaal 12.500 m² woningen/serviceflats, mogelijk aangevuld met maatschappelijke functies in diverse categorieën.

Parkeren

Voor het benodigd aantal parkeerplaatsen dient uitgegaan te worden van een worst-case-situatie, uitgangspunt is sowieso dat op eigen terrein het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gefaciliteerd. Conform de gemeentelijke parkeernota mag de maximale loopafstand bij de categorie wonen niet meer dan 100 meter bedragen.

Verkeersgeneratie

De totale verkeersgeneratie zal ca. 500 motorvoertuigen per etmaal bedragen, waarbij het verkeer van en naar de toekomstige woningen wordt ontsloten via de Amersfoortsestraatweg. De Amersfoortsestraatweg is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 50 km/uur. De verkeersintensiteit op de Amersfoortsestraatweg ligt rond de 5.400 motorvoertuigen op een werkdag. De extra ca. 500 motorvoertuigen (bovenop die van fase 1) ten gevolge van de realisatie van de woningen zal evenmin tot knelpunten leiden op een type weg als de Amersfoortsestraatweg.

Aanvullende verplichtingen vanuit de EU

Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.

4.12.3 Conclusie

In totaal dienen er ten behoeve van fase 1 ca. 173 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor het planvoornemen, waarbij rekening gehouden moet worden met laadpunten voor elektrische auto's. Bij fase 1 stijgt de verkeersgeneratie met ca. 1.250 motorvoertuigen per etmaal. Bij fase 2 worden er ca. 500 motorvoertuigen per etmaal extra verwacht, welke gezamenlijk niet zullen leiden tot knelpunten op de Amersfoortsestraatweg. Derhalve vormt het milieuaspect verkeer en parkeren geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Zowel fase 1 als 2 is hiermee rechtstreeks mogelijk gemaakt.

De regels zijn waar mogelijk afgestemd op het huidige bestemmingsplan voor het stedelijk gebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogten, en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen of bouwhoogten door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten, tot maximaal 10% overschrijding. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: dit artikel bevat een bepaling omtrent het parkeren. Deze vormt een toetsingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Tevens is in dit artikel opgenomen op welke wijze is verwezen naar wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

Het (zuid)westelijk deel van het plangebied, aan weerszijden van de woningbouwontwikkeling in fase 2, is bestemd als 'Groen'. Hier is een hoofdzakelijk groene inrichting beoogd. De gronden zijn bestemd voor beplantingen, paden, speelvoorzieningen, bermen/bermsloten, e.d. Binnen één zone zijn paden uitgesloten. Binnen de bestemming zijn nutsvoorzieningen en binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels is de toegestane maatvoering beschreven.

Maatschappelijk

De ontwikkeling van fase 1 is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. Gekozen is voor een concrete bestemming, afgestemd op het (bouw)plan. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen (nader gedefinieerd in de begripsbepalingen: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, sport en aanverwante activiteiten), zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Sportvoorzieningen, ook toegankelijk voor derden, zijn toegestaan ter plaatse van de opgenomen functieaanduiding 'sport' in de noordoostelijke hoek.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen dit bouwvlak zijn gebouwen en overkappingen toegestaan. Voor gebouwen zijn de maximaal toegestane bouwhoogten op de verbeelding aangegeven; voor overkappingen betreft dit 3 meter. De totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak (de footprint) is maximaal 4.400 m². Buiten het bouwvlak is maximaal één gebouwtje t.b.v. een stiltecentrum toegestaan.

Binnen de gehele bestemming zijn (overige) bouwwerken toegestaan. De maximale hoogten zijn aangegeven in de bouwregels.

Verkeer

De toekomstige ontsluitingsweg is inclusief omliggende gronden bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen (maximaal 2x1 doorgaande rijstrook), opstelstroken, paden, e.d. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan. Binnen de bestemming zijn gebouwtjes tot maximaal 3 meter hoogte toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor laatstgenoemde categorie zijn de hoogten aangegeven in de bouwregels.

Gemengd

De ontwikkeling van fase 2 is bestemd als 'Gemengd'. Voor deze fase is gekozen voor een meer flexibele bestemming, omdat het bouwplan nog nader kan en mag worden uitgewerkt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in het plan vastgelegd. Ook het functioneel programma van fase 2 is flexibel: er is maximaal 12.500 m² bruto vloeroppervlak toegestaan (exclusief parkeerkelder), waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn: gestapelde woningen, zorgwoningen, (overige) maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening en horeca. Overal zijn verder parkeervoorzieningen toegestaan. Deze mogen bovengronds en ondergronds worden uitgevoerd. Verder zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals groen, water, tuinen, paden en toegangswegen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het grootste deel van het bouwvlak mag worden bebouwd. Er is een bebouwingsvrije zone verplicht van minimaal 12 meter breedte, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bebouwingsvrije zone'. Daarnaast dient in het zuidelijk deel een diagonale zichtlijn te worden gewaarborgd vanaf een hoogte van 2 meter met een voorgeschreven minimale breedte van 15 meter.

De noordwestelijke en zuidoostelijke randen moeten grotendeels onbebouwd blijven; hier geldt dan ook een maximum bebouwingspercentage van 20% en er mogen uitsluitend overkragende delen van gebouwen worden gebouwd (zoals balkons). De bouwhoogte bedraagt in beginsel maximaal 4 bouwlagen (voor 70% van het totale bouwvlak) c.q. 14 meter.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één/meerdere ontwikkelende partij(en). Met deze partij(en) heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten zoals in de volgende paragraaf wordt beschreven. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partijen over onvoldoende middelen beschikt/ken om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en/of de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij(en). Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

Het plan is onderwerp geweest van zogenaamde Omgevingstafels, die in 2020 en 2021 op diverse momenten zijn gehouden. Tijdens deze tafels is het ontwerp voor Naarderheem inclusief de inrichting van de omgeving onderwerp van discussie geweest. Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met de bijdragen van omwonenden.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode zijn geen/aantal zienswijzen kenbaar gemaakt (PM).

6.2.3 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

6.2.4 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 2: Structuurdocument**
- Bijlage 3: Stedenbouwkundige inpassing**
- Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie m.e.r.**
- Bijlage 5: Waterparagraaf**
- Bijlage 6: Bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 9: Vervolgonderzoek Vleermuizen**
- Bijlage 10: Bedrijven en milieuzonering**
- Bijlage 11: Externe Veiligheid**
- Bijlage 12: Quickscan behoefte (zorg)wonen**
- Bijlage 13: Stikstofonderzoek**

Naarderheem

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Maatschappelijk	12
Artikel 6 Verkeer	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8 Algemene bouwregels	15
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11 Overige regels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12 Overgangsrecht	19
Artikel 13 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt begrepen onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Naarderheem met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNaardhm-on01 van de gemeente Gooise Meren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.9 bestaand

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, en gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- b. bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan,

daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.22 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.23 dienstverlening/dienstverlenend beroep

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren.

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt.

1.28 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale alsook ondergeschikte en ondersteunende detailhandel, ondergeschikte en ondersteunende horeca en/of ondergeschikte en ondersteunende kantoren ten dienste van deze voorzieningen.

1.29 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 ondergrondse ruimte

een geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen, voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.32 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het op de gevel aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.33 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.34 voorgevel

de gevel van een gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.36 zorgwoning

een woning voor mensen met een zorgbehoefte, die niet meer volledig zelfstandig kunnen wonen, waar thuis verzorging en begeleiding (al dan niet 24-uurs) wordt geleverd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de onderkant van de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals liftopbouwen, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. zorgwoningen in gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met bijhorende voorzieningen;
- c. overige maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond en met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
- d. horecabedrijven ten behoeve van maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond en met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
- e. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
- f. kantoren ten behoeve van maatschappelijke functies, met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500 m²;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen worden gebouwd:
 1. gebouwen;
 2. overkappingen;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. ondergrondse ruimten.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' dient een zone met een onafgebroken breedte van ten minste 12 m en over de volledige lengte van het betreffende aanduidingsvlak onbebouwd te blijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' dient een zone met een onafgebroken breedte van ten minste 15 m gevrijwaard te blijven van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' geen bebouwing op de begane grond is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' bedraagt het bebouwd oppervlak ten hoogste 20% van het betreffende aanduidingsvlak;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. voor 30% van het bebouwd oppervlak op de gronden ten noordoosten van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' een maximale bouwhoogte van 11 m geldt;
 2. voor 30% van het bebouwd oppervlak op de gronden ten zuidwesten van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' een maximale bouwhoogte van 11 m geldt

- d. het aantal bouwlagen van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 4 lagen voor maximaal 70% van het bebouwd oppervlak op de gronden ten noordoosten van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone';
 - 2. 4 lagen voor maximaal 70% van het bebouwd oppervlak op de gronden ten zuidwesten van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone'
 - 3. 3 lagen voor het overige.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van schotelantennes 3 m;
- d. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondersteuning van groenvoorzieningen 2 m;
- e. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Maximum bruto vloeroppervlakte

De maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de in lid 3.1 onder a. tot en met f bedoelde functies bedraagt 12.500 m². Ondergeschikte bouwdelen en ondergrondse bebouwing worden hierbij niet meegerekend.

3.3.2 Nadere detaillering van de bestemming

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn de in lid 3.1 onder c. tot en met f bedoelde functies niet toegestaan;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'pad uitgesloten';
- d. bermen en bermsloten;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 1. van lichtmasten 9 m;
 2. van overig straatmeubilair 6 m;
 3. van geluidswerende voorzieningen 4 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen in zorgwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens voor sportvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen worden gebouwd:
 - 1. gebouwen;
 - 2. overkappingen;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' dient een zone met een onafgebroken breedte van van ten minste 15 m gevrijwaard te blijven van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3.600 m²;
- e. aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met d., is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw ten behoeve van een stiltecentrum toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. bouwhoogte maximaal 4 m;
 - 2. oppervlakte maximaal 36 m².

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. van schotelantennes 3 m;
- c. van pergola's 3 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- b. de bouwhoogte van overig straatmeubilair, waaronder begrepen verkeersreglinstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Overschrijding hoogte

De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, dakopbouwen voor liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsinstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen.

8.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Maatschappelijk';
- b. de verticaal bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maten en bouwgrenzen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor:
 - 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages), met uitzondering van de maximale bouwhoogten voor gebouwen, met ten hoogste 10%;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeren

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk binnen het plangebied van dit plan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Voor bouwwerken binnen de bestemming 'Gemengd' geldt dat de bedoelde parkeergelegenheid geheel binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' moet worden voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode en vóór de aanvraag een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Naarderheem'.

