

bestemmingsplan
BORgronden, Naarden
Gemeente Gooise Meren

toelichting



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-VA01

Datum: 2024-01-23

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR180379

Opdrachtgever: Projects & Development BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4 Omgevingsaspecten	28
4.1 Milieueffectrapportage	28
4.2 Bodem	29
4.3 Luchtkwaliteit	33
4.4 Geluid	35
4.5 Ecologie	39
4.6 Bedrijven en milieuzonering	42
4.7 Water	44
4.8 Externe veiligheid	46
4.9 Cultureel erfgoed	48
4.10 Verkeer en parkeren	49
5 Juridische toelichting	52
5.1 Algemeen	52
5.2 Verbeelding	52
5.3 Planregels	52
5.4 Wijze van bestemmen	53
6 Uitvoerbaarheid	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

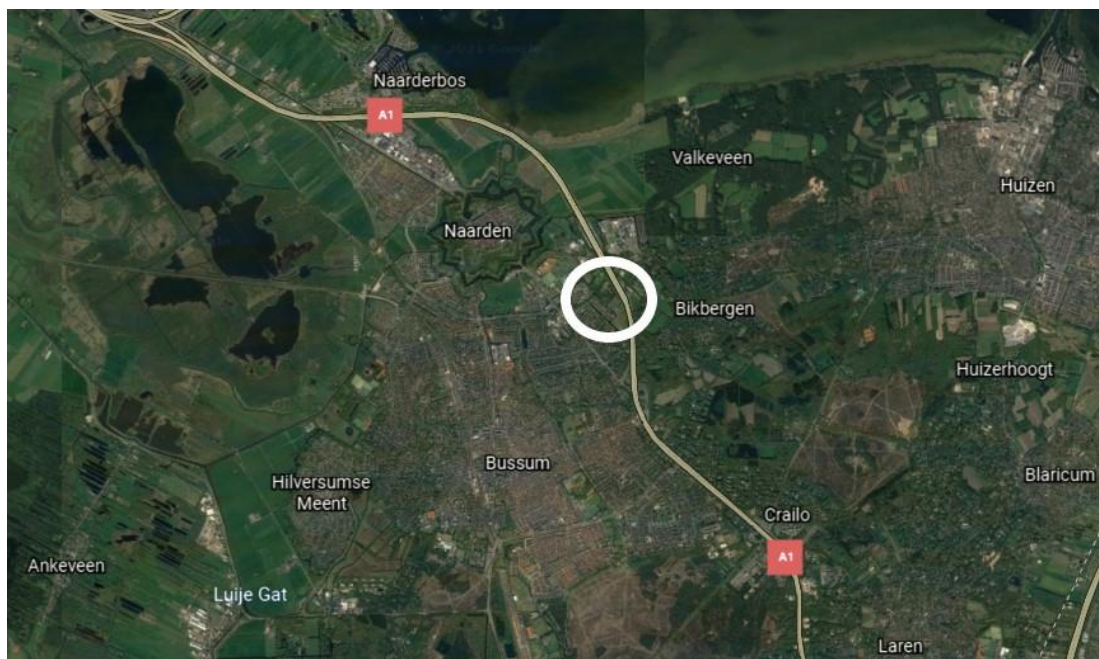
Het voornemen is de gronden die bekend staan als de BORgronden, in het oosten van het stedelijk gebied van Naarden, te ontwikkelen tot woongebied. Hierbij is de realisatie van maximaal 440 woningen beoogd, bestaande uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. In de huidige situatie zijn de gronden grotendeels onbebouwd en in gebruik ten behoeve van boom-/sierteelt. De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' ook als zodanig bestemd, waardoor woningen ter plaatse niet zijn toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

De ontwikkelende partijen, bestaande uit VOF Naarden BORgronden, Synchron en Dura Vermeer hebben het voortouw genomen voor de ontwikkeling van de BORgronden door het ontwikkelen van een totaal plan voor het gehele gebied. In 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Naarden kaders gesteld om de BORgronden tot woonwijk te mogen transformeren. Dit besluit is in juni 2017 door de gemeenteraad van gemeente Gooise Meren bekrachtigd. Daarbij is tevens ingestemd met het Project Initiatief Document BORgronden. Hierin zijn de randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van dit gebied. In juni 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren het Stedenbouwkundig Programma van Eisen BORgronden vastgesteld. Daarin zijn de kaders verder uitgewerkt. Aansluitend hieraan is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (Fijne Stad, d.d. oktober 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Voorliggend bestemmingsplan is hiervan de juridisch-planologische uitwerking.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern Naarden, ingeklemd tussen de woonbuurt het Componistenkwartier en de rijksweg A1. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Huizerstraatweg en een aantal bestaande woningen gelegen aan deze weg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de aanwezige watergang gelegen aan de Schubertlaan en Dr. Anthon van der Horstlaan, door de Beethovenlaan en door een aantal bestaande woningen gelegen aan de Oud Blaricumweg. De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Naarden, sectie C en bestaat uit verschillende percelen. In totaal beschikt het plangebied over een oppervlakte van ca. 14,4 ha.

De navolgende afbeeldingen tonen de ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



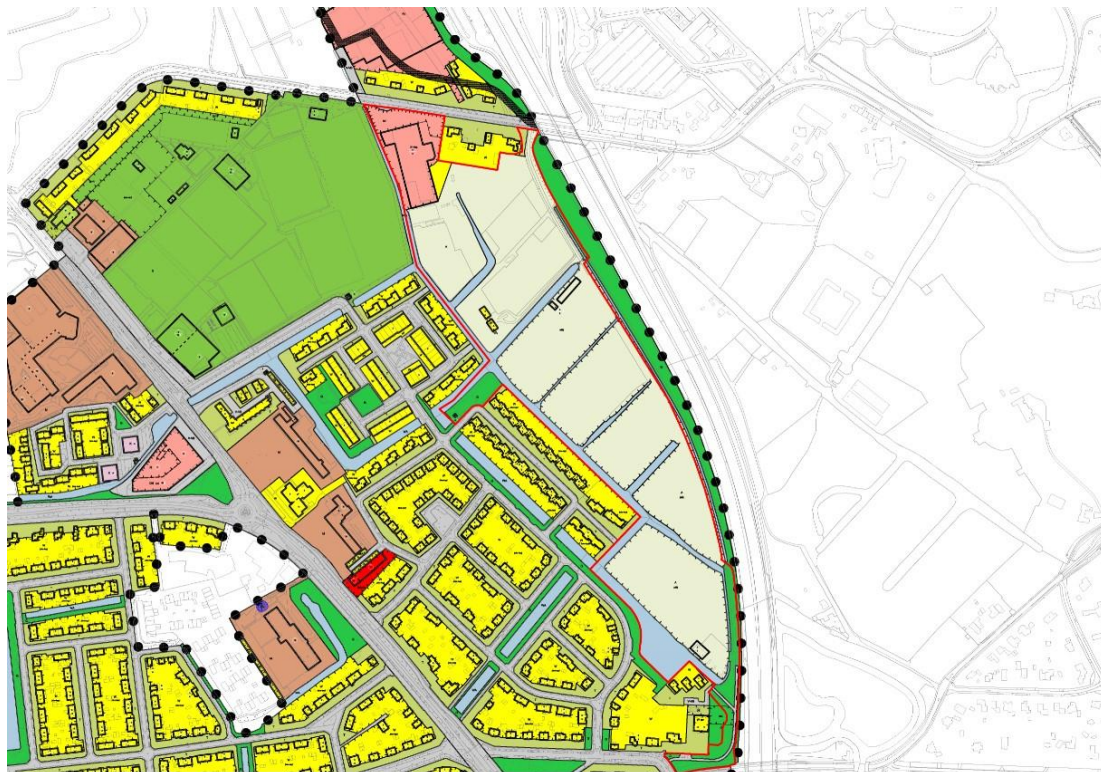
Globale ligging plangebied (wit omcirkeld) (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) (bron: PDOK Viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' van de gemeente Gooise Meren. De raad heeft dit bestemmingsplan op 11 oktober 2017 vastgesteld. De navolgende afbeelding toont een fragment van het geldende bestemmingsplan:



Uitsnede bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' (plangebied rood omkaderd)

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Water', 'Wonen', 'Groen', 'Detailhandel' en 'Agrarisch', waarbij het grootste deel van de agrarische gronden is voorzien van de functieaanduiding 'sierteelt'. De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van deze bestemmingen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voor de gronden in het plangebied een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. Daarbij dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorts geldt voor het grondgebied van de gemeente Gooise Meren het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren'. Dit bestemmingsplan geeft de gemeente de mogelijkheid eisen te stellen bij ruimtelijke ontwikkelingen aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Dit komt aan bod in toelichting paragraaf 4.10.

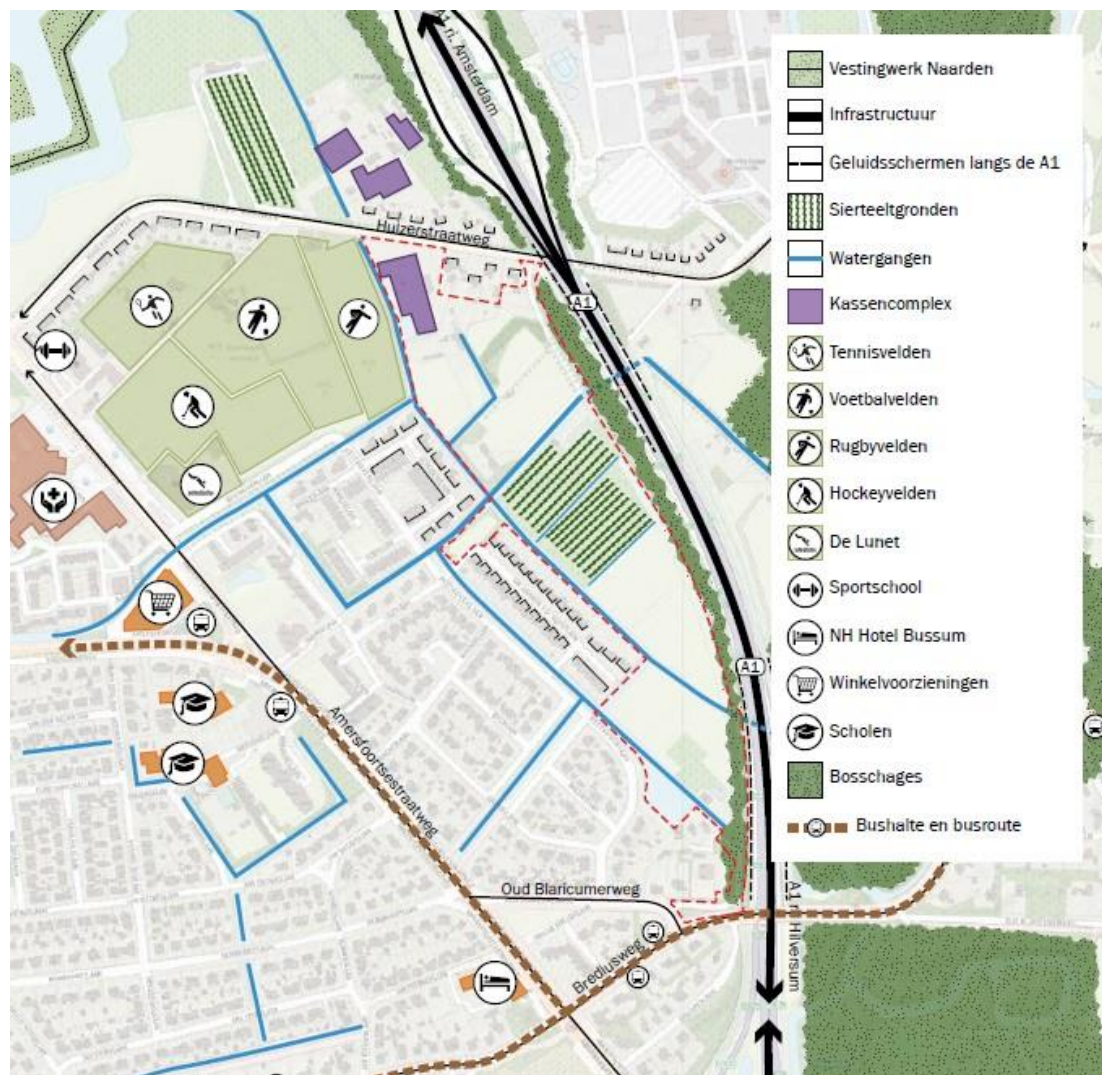
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een juridische planbeschrijving gegeven en wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Doordat het plangebied een relatief grote oppervlakte beslaat zijn er diverse activiteiten aanwezig. Ook in de directe omgeving van de locatie zijn verschillende functies gesitueerd. Op navolgende afbeelding is een overzicht van de functies in het plangebied en omgeving weergegeven.



Functiekaart plangebied en omgeving (bron: Buro SRO)

Zoals te zien is op de functiekaart kan vanwege de oppervlakte het agrarisch-landschappelijke gebruik als meest kenmerkend worden gezien. Daarnaast heeft dit gebruik een sterke koppeling met de historie van het plangebied. De naam BORgronden is afkomstig van de gebroeders Bor. Zij gebruikten een deel van de grond binnen het plangebied, sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw van vader op zoon, voor hun kwekerij. De laatste jaren wordt alleen nog het middengebied, dat deels wordt afgescheiden door watergangen, voor hobbymatige tuindersactiviteiten gebruikt. De gronden in het zuiden van het plangebied zijn in de huidige situatie herkenbaar als agrarisch-landschappelijk gebied, zoals te zien is op de navolgende foto's.



Impressie gronden huidige situatie

Zoals op de foto's te zien is zijn er in het plangebied diverse watergangen aanwezig. Deze watergangen zijn restanten van zogenaamde zanderijvaarten, die van oorsprong onderdeel uitmaakten van een groter stelsel. In de 17e en 18e eeuw werden de zanderijvaarten gebruikt voor het afvoeren van zand, dat verkocht werd voor de uitbreiding van Amsterdam. De afgravingen dienden het vrijmaken van het schootsveld voor de vesting van Naarden. Hierdoor hebben de zanderijvaarten cultuurhistorisch waarde.

Het terrein resteert als agrarisch-landschappelijk gebied dat door de aanleg van de rijksweg A1 is afgesneden van de landelijke inrichting aan de andere kant (oostkant) van de snelweg. De snelweg vormt een harde barrière. Door de groenstrook en het aanwezige niveauverschil is de overzijde van de rijksweg niet waarneembaar. Ter plaatse van het plangebied is de rijksweg op een tweetal locaties voorzien van geluidschermen; ter hoogte van het viaduct over de Huizerstraatweg en naast de afslag Bussum, zoals te zien is op de navolgende afbeelding.



Impressie geluidscherm nabij afslag Bussum

Zoals te zien is op de functiekaart zijn er naast het agrarisch-landschappelijke gebied diverse andere functies in het plangebied aanwezig. Aan de noordkant, gesitueerd aan de Huizerstraatweg, is een tuincentrum gelegen. Het kassencomplex van het tuincentrum heeft een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 m. Direct naast het tuincentrum, meer naar het oosten, is een aantal vrijstaande woningen gelegen uit verschillende tijdspannen. Deze woonbebouwing maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Wel behoren de gronden van Huizerstraatweg 107 hiertoe. Voorts zijn over het plangebied verspreid enkele gebouwen ten behoeve van de sierteelt aanwezig. Tot deze gebouwen behoren twee woningen, Huizerstraatweg 107A en 107B, die zich in het middengebied bevinden.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, namelijk een winkelvoorziening, sierteelt, een zorgcomplex en sportvoorzieningen, waaronder een zwembad. Direct aan het plangebied grenzen de rugbyvelden van rugbyclub 't Gooi. Deze worden afgescheiden van het plangebied door een watergang welke in breedte varieert. Aan de overzijde van de Huizerstraatweg bevindt zich een kwekerij met bijbehorend kassencomplex.

Binnen een straal van circa 1 kilometer van het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen. Onder andere een aantal basisscholen, kinderopvang, supermarkt en diverse sportvoorzieningen. Deze opsomming is niet limitatief. Het dichtstbijzijnde NS-station Naarden-Bussum is gelegen op ca. 8 autominuten en ca. 12 fietsminuten van de BORgronden. Via de Brediusweg kan het station tevens met de bus worden bereikt. Deze bushalte ligt op ca. 9 minuten lopen vanaf het plangebied.

Het Componistenkwartier, gerealiseerd in de jaren '80 van de vorige eeuw, is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied. Dit is een woonbuurt met verschillende woningtypes. Aan de Amersfoortsestraatweg staan gestapelde woningen. Direct tegen het plangebied liggen 'woonvelden' met voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen bestaande uit één of twee lagen, al dan niet met een kap. Het Componistenkwartier wordt van het plangebied gescheiden door een ca. 10-15 m brede watergang.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk woongebied. Daarbij is aandacht voor de bestaande structuren en de relatie met de omgeving. Voor de ontwikkelingen is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd, dat een beeld geeft van de mogelijke toekomstige invulling. De belangrijkste uitgangspunten voor de bestemmingsplansystematiek van het voorliggende bestemmingsplan zijn gebaseerd op dit stedenbouwkundig ontwerp. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp (indicatieve uitwerking) weergegeven.



Indicatieve uitwerking stedenbouwkundig ontwerp (bron: Fijne Stad, d.d. mei 2021)

Navolgend wordt kort op de verschillende planonderdelen ingegaan.

Woonprogramma

Er worden in het plangebied maximaal 440 woningen gerealiseerd, bestaande uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. Ook de bebouwingsdichtheid varieert. Aan de kant van het Componistenkwartier is de bebouwingsdichtheid relatief laag, waarmee het

stedenbouwkundig plan goed aansluit op de rand van de bestaande wijk. Langs de rijksweg A1 is een hogere dichtheid beoogd, mede vanwege de noodzakelijke bouwhoogte om zo het wegverkeerslawaai (voor de beoogde woningen) af te schermen en een geluidluwe wijk te kunnen realiseren. Bijkomend voordeel is dat dit ook het geluidsniveau in het Componistenkwartier reduceert. Het tussengebied krijgt een gemiddelde woningdichtheid met incidenteel een geconcentreerde hogere dichtheid.

Het woonprogramma kent een gevarieerd woningaanbod. Het dure segment bevindt zich hoofdzakelijk langs de watergang die grenst aan het Componistenkwartier en het veldsportcomplex. Het sociale en middensegment is in de indicatieve uitwerking grotendeels in het noordoosten van het plangebied voorzien, maar een variatie in woningsegment is ook mogelijk.

Water, openbare ruimte en groen

De in het plangebied aanwezige watergangen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en worden in vorm zoveel mogelijk hersteld als historische zanderijvaart. De zanderijvaarten zijn mede structuurbepalend voor het stedenbouwkundig plan. Woningen zijn op de groene en/of waterrijke ruimtes georiënteerd. Hierdoor is er sprake van een goede landschapsbeleving vanuit de woningen en in de buitenruimte. Voorts wordt een nieuwe singel toegevoegd om tot voldoende waterbergend oppervlak te komen en om circulatie van water in deze waterpartijen te bevorderen. De vaarten vormen de hoofdstructuur voor de afwatering van het gebied.

In het ontwerp van de buitenruimte is er aandacht voor openbaar groen inclusief wadi's en speelplekken. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en maakt de wijk tevens aantrekkelijk voor gezinnen met jonge kinderen.

Verkeer en parkeren

De BORgronden worden aan de noordzijde ontsloten vanaf de Huizerstraatweg. Het plangebied 'omarmt' hier een viertal particuliere kavels direct aan de Huizerstraatweg. Op de plek bij het huidige tuincentrum (dat zal verdwijnen) en op de plek direct naast het viaduct is de ontsluiting van het noordelijk deel van het plangebied voorzien. Het zuidelijke deel wordt ontsloten via de Oud Blaricumerweg, die reeds geschikt is voor het beoogde gebruik. Verder zijn er geen ontsluitingen voor autoverkeer voorzien.

Binnen het plangebied worden de wegen die geschikt zijn voor al het verkeer ingericht als wegen waar auto's een maximum snelheid van 30 km/u mogen rijden. Aan de oostkant van het plangebied, parallel aan het talud van de rijksweg A1, wordt een verzamelweg aangelegd die zuid en noord rechtstreeks met elkaar verbindt, waarbij een 'knip' wordt aangebracht, zodat deze weg geen functie krijgt voor sluipverkeer. Middels enkele inprickers is het woongebied vanaf deze weg te bereiken.

Naast ontsluitingen voor auto's worden op verschillende plekken fiets- en/of voetgangersverbindingen aangelegd. Zo wordt de wijk verbonden met het Componistenkwartier middels drie fiets- en voetgangersbruggen die over de zanderijvaart tussen de twee wijken komen te liggen.

Niet alle woningen zullen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein en ook bezoekend verkeer zal parkeerplaatsen nodig hebben. Daarom wordt een deel van het parkeren op verschillende plekken in het openbaar gebied (binnen het plangebied) opgelost.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft geen gevolgen die van nationaal belang zijn. Wel wordt aangesloten op de ambities van het Rijk door in het plan aandacht te besteden aan klimaatadaptatie en energietransitie. De woningen worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor ruimte en mobiliteit. Daarnaast sluit het beoogde woningbouwprogramma aan op de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklassen in de gemeente, wat door het Rijk als hoogst gewenst wordt beschouwd. Voorliggend plan is daarmee in lijn met de ambities uit de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Omdat voorliggend plan de ontwikkeling van maximaal 440 woningen mogelijk maakt, dienen de 'treden' van de ladder doorlopen te worden. In dit kader is een ladderonderbouwing opgesteld (ABF Research, r2021-0021MS, d.d. 23 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Navolgend worden de conclusies van de ladderonderbouwing weergegeven.

Behoefte

Voor de regio Gooi en Vechtstreek komt de resterende behoefte voor de periode 2022 t/m 2029 uit op 4.330 woningen. Voor de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA) gaat het om 65.500 woningen. Dit betekent dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de gemeente Gooise Meren. In die zin voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het bepaalde in Bro, artikel 3.1.6.

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve woningbehoefte van belang. Uit het woningmarktsimulatiemodel Socrates (2023) van ABF Research blijkt dat 31% van de bouwopgave (inclusief overige toevoegingen) in de regio Gooi en Vechtstreek in de periode 2022 t/m 2029 geregleerde huurwoningen betreft. Daarnaast bestaat 10% van de bouwopgave uit middenhuur (tot € 1.030) en 2% uit dure huur (vanaf € 1.030). Tot slot bestaat de bouwopgave uit koopwoningen: 28% betaalbare koop (tot € 355.000), 19% middeldure koop (tot € 600.000) en 11% dure koop (vanaf € 600.000). In de MRA is de kwalitatieve woningbehoefte – oftewel de meest consumentgerichte kwalitatieve invulling van de bouwopgave – op hoofdlijnen gelijk aan de regio Gooi en Vechtstreek. Aan alle marktsegmenten die in het beoogde woningbouwprogramma zijn opgenomen is behoefte.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek en de MRA.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling van maximaal 440 woningen vindt plaats direct ten westen van de rijksweg A1, naast het Componistenkwartier in Naarden. Volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro is bestaand stedelijk gebied 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Uitgaande van deze definitie kunnen de gronden in het plangebied niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Als een woningbouwontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Gooise Meren zijn geen locaties meer beschikbaar waar grotere woningbouwontwikkelingen plaats kunnen vinden. Vanwege de woningbehoefte zijn er wel grootschalige ontwikkelingen benodigd. De BORgronden zijn de meest geschikte gronden in Naarden en omgeving voor het opvangen van een deel van de woningbehoefte. Door de ligging ten oosten van de rijksweg A1 wordt het gebied reeds ervaren als onderdeel van de bebouwde kom van Naarden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De provincie Noord-Holland hecht veel waarde aan een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Een belangrijk aspect van de leefbaarheid is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Uit toelichting hoofdstuk 4 blijkt dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Echter doelt de provincie ook op het watersysteem, klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en natuur. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving voor inwoners van de provincie te behouden en te versterken, is een goed beheer van de bestaande kwaliteit nodig met toevoeging van (nieuwe) kwaliteiten. Uit toelichting paragraaf 2.2 blijkt dat de bestaande waterstructuren mede de basis hebben gevormd voor de stedenbouwkundige uitwerking. Daarnaast wordt beoogd de waterstructuren te versterken en een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren, door de realisatie van een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen. Verder blijkt uit toelichting paragraaf 4.4 dat de ontwikkeling van BORgronden een positief effect heeft op het akoestisch klimaat in het Componistenkwartier.

Het belangrijkste richtpunt van de provincie met betrekking tot realisatie van woningen en voorzieningen is dat dit zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt geconcentreerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De omvang van de ontwikkelingen wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 en uit de Woonvisie Gooise Meren 2017 - 2025, die nader toegelicht wordt in toelichting paragraaf 3.4.2, blijkt dat er zowel regionaal als lokaal een grote behoefte is naar woningen. De BORgronden zijn geschikt voor het opvangen van een deel van deze woningbehoefte.

Er kan geconcludeerd worden dat er uit de omgevingsvisie geen belemmeringen voor voorliggend plan voortkomen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de

mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. De relevante artikelen worden navolgend behandeld.

- Artikel 4.1.3 houtopstanden en herbeplanting

In het plangebied zijn twee locaties aangemerkt als oude bosgroeiplaats. Dit wordt door Gedeputeerde Staten betrokken bij het verlenen van een eventuele ontheffing van de herbeplanting bij het vellen van houtopstanden.



Begrenzing oude bosgroeiplaatsen

- Artikel 6.3 stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 is beschreven dat de regels omtrent stedelijke ontwikkelingen zijn gesteld met het oog op het actief stimuleren van regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Zoals blijkt uit toelichting paragraaf 3.3.1 en toelichting paragraaf 3.3.2 past het planvoornemen binnen het regionale woningbouwprogramma. Uit toelichting paragraaf 3.3.3 blijkt dat het woningbouwprogramma van voorliggend plan regionaal is afgestemd en als passend wordt beschouwd.

- Artikel 6.59 ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied gemotiveerd moet worden of voldaan is aan de volgende drie eisen:

- a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan is het ontwerp van het woongebied met gevoel voor cultuurhistorie en landschap tot stand gekomen. Zo worden de zanderijvaarten zoveel mogelijk in stand gehouden en/of hersteld en krijgt de bebouwing wellicht referenties naar de voorheen op de locatie aanwezige buitenplaats Kommerrust.

Om uit te kunnen sluiten dat met de ontwikkeling verder nog afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles. Het plangebied ligt in ensemble 20 'Het Gooi'. Uit de overzichtskaart bij dit ensemble blijkt dat het plangebied zich niet in een belangrijk landschapstype bevindt. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de provinciale kernwaarden voor het landschap. De bestaande ruimtelijke dragers, zijnde de structuren van de zanderijvaarten en het lint aan de Huizerstraatweg, zijn gerespecteerd bij het ontwerp van de wijk. Verder doet het slechts beperkt afbreuk aan de openheid en ruimtebeleving. Het gebied ligt immers ingesloten tussen de rijksweg A1, de bebouwing aan de Huizerstraatweg en de Componistenbuurt. Verder zijn de zanderijen aangemerkt als waardevolle elementen. Ambitie is de zanderijen open en vlak te houden, de bodems intact te houden en het patroon van waterlopen te respecteren. Met de uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze ambities; de structuren van de zanderijvaarten zijn gerespecteerd en worden herkenbaarder gemaakt. Uit het voorgaande blijkt dat er voldaan wordt aan de eisen van artikel 6.59 lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

Daarnaast is in lid 5 van hetzelfde artikel aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) om advies kunnen vragen inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing. In dit kader is het plan besproken bij een vergadering van de ARO (d.d. 29 juni 2021).

Tijdens deze vergadering sprak de ARO waardering uit voor de manier waarop met het groen en natuurvriendelijke oevers wordt omgegaan. Er werden tevens enkele aandachtspunten op het gebied van duurzaamheid, woningdifferentiatie, bezonning en ontsluiting meegegeven, die van belang zijn voor de verdere uitwerking van het plan. Het belangrijkste aandachtspunt van de commissie voor de komende fase is hoe de duurzaamheidsaspecten in het plan terugkomen. Het gaat daarbij onder meer om de betekenis van klimaatadaptatie voor de openbare profielen en de collectieve energievoorzieningen. Daarnaast is het voorkomen van hittestress door middel van beschaduwing een aandachtspunt. Hiermee wordt rekening gehouden in de nadere uitwerking door onder andere het aanbrengen van voldoende groen. Voorts doet de ARO de suggestie om op de kop van de geluidwerende wand met woningen meer differentiatie aan te brengen. Dit wordt nader uitgewerkt binnen het beoogde woningprogramma. Ook de vraag van de commissie om zorgvuldig om te gaan met de doorgangen door de wand richting de rest van de wijk aan de westzijde wordt meegenomen in de nadere uitwerking. Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het advies van de ARO geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Conclusie

Gelet op het regionale woonakkoord en het positieve ARO-advies kan worden gesteld dat aan alle eisen van de verordening wordt voldaan om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

Het functioneren van de nabijgelegen woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in nabijgelegen regio's. Met de regio Utrecht ten zuiden, de regio Amersfoort ten oosten en de regio Amsterdam ten noorden, vormt de regio Gooi en Vechtstreek als het ware een schakel tussen deze belangrijke woningmarktregio's in Nederland. In al deze regio's is de druk op de woningmarkt de komende jaren groot. Dit betekent een extra opgave om te zoeken naar voldoende woningbouwmogelijkheden.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst. Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De regio zet in op drie sleutelambities:

1. beweging op de woningmarkt;
2. identiteit en diversiteit;
3. samenwerking.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de drie sleutelambities. Omdat er een divers programma wordt beoogd, bestaande uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen, stimuleert dit de beweging op de woningmarkt. Dit is in lijn met de noodzaak tot meer bouwen en meer doorstroming in de sociale sector en in het (lage) middensegment, zoals verwoord in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020. Tevens draagt het diverse woningbouwprogramma bij aan de diversiteit aan huishoudens binnen het plangebied.

Bij de realisatie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse. Zo worden de zanderijvaarten de structuurdragers van het gebied. Hiermee krijgt het gebied een sterke eigen identiteit. Verder zijn bij voorliggend initiatief belang in een vroeg stadium diverse belanghebbenden betrokken, waaronder burgers, wat aansluit bij het streven van de regio op het gebied van samenwerking.

Het beoogde woningbouwprogramma is in regionaal verband besproken, akkoord bevonden en opgenomen in het woonakkoord.

Voorts is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) reeds aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030.

3.3.2 Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek

Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland dat als hoofddoel heeft meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. Het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio' is in april 2021 ondertekend door het college van de gemeente Gooise Meren.

In 2016 hebben de regiogemeenten hun regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 vastgesteld. Op hoofdlijnen is deze nog steeds actueel. Op twee onderdelen hebben is de doelstelling al gerealiseerd. Er zijn regionaal tussen 2016 en 2020 ruim 3.700 woningen gebouwd (ruim de afgesproken 750 per jaar), waarvan ongeveer een derde sociale woningbouw is. En de voorraad sociale huurwoningen is op peil gebracht van 2015, zoals afgesproken.

Het Woonakkoord is een gezamenlijk vertrekpunt en dient ter inspiratie voor de aanpak van thema's van bouwen, betaalbaarheid, duurzaamheid tot toegankelijkheid en bereikbaarheid. De inhoud van het Woonakkoord blijft binnen de kaders van de regionale woonvisie. Wel is vanwege de (provinciale) omgevingsvisie de stip op de horizon verlegd van 2030 naar 2040. Daarbij is de geactualiseerde prognose van de provincie voor bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte meegenomen. De druk op de woningmarkt blijft groot. Het Woonakkoord gaat uit van 11.500 nieuwe woningen tot 2040. Voor een groot deel worden die woningen dicht bij openbaar vervoer en stations gebouwd. Ten aanzien van betaalbaarheid van de woningvoorraad is de al gerealiseerde doelstelling 'aantal sociale huurwoningen op peil' omgezet naar 'aandeel sociale huurwoningen groeit mee met de groei van de woningvoorraad'. Voor middenhuurwoningen is de ambitie doorgetrokken van 1.000 woningen (in 2030) naar 1.500 middenhuurwoningen in 2040.

Planspecifiek

Omdat de beoogde ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030, zoals inzichtelijk is gemaakt in [toelichting paragraaf 3.3.1](#), sluit het ook aan op de ambities van het woonakkoord. De ambities van het woonakkoord blijven immers binnen de kaders van de regionale woonvisies, met daarbij een doorkijk naar 2040. Uit deze doorkijk blijkt dat de druk op de woningmarkt groot blijft, waardoor er tot 2040 11.500 nieuwe woningen bij dienen te komen. In enkele gevallen zal dan ook aanspraak gedaan worden op het landelijk gebied. Voor deze plannen geldt dat deze per geval regionaal worden afgestemd. Voorliggend plan is reeds opgenomen in het woonakkoord als een van de potentiële woningbouwplannen in landelijk gebied.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de ambities van het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek.

3.3.3 Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

Op 22 november 2017 is door de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek de definitieve versie van de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek' opgesteld ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5a, 5b en 5c van de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), thans artikel 6.3 en 6.4 van de Omgevingsverordening NH2020.

Gemeenten moeten zorgen voor een duurzaam ruimtegebruik met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Dat is wettelijk bepaald. Die zorg stopt niet bij de gemeentegrens. De gemeente moet bij elke stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld de bouw van meer dan 10 woningen, nagaan of er regionaal behoefte bestaat aan die ontwikkeling.

Voor de volgende stedelijke ontwikkelingen zijn in dit regionale beleidsstuk afspraken gemaakt:

- woningbouw;
- bedrijventerreinen en kantoorlocaties;
- detailhandel;
- overige stedelijke voorzieningen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Er dient getoetst te worden aan artikel 2 van het regionale beleidsstuk. Uit toetsing blijkt dat voorliggend plan een ontwikkeling is als bedoeld in lid 4 van de nota. Dusdanige ontwikkelingen worden door de regio besproken in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein. In geval van een dusdanige ontwikkeling buiten het stedelijk gebied dient ten minste het volgende te worden betrokken:

1. dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP, en;
2. dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
3. dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en
4. dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;
5. dat er geen sprake is van evidente strijdigheid met de regionale identiteit.

Uit toelichting paragraaf 3.3.1 blijkt dat het beoogde woningbouwprogramma in lijn is met de regionale woningbehoefte en regionaal actieprogramma wonen. Daarnaast is reeds aangetoond in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dat de BORgronden de meest geschikte locatie in de regio zijn om een grotere woningbouwontwikkeling te realiseren. Uit toelichting paragraaf 3.2.2 blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het landschap. Voorts is het plangebied niet noodzakelijk voor andere regionale doelstellingen en is er geen sprake van evidente strijdigheid met de regionale identiteit.

Er kan geconcludeerd worden dat plan in lijn is met de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gooise Meren

De raad van de gemeente Gooise Meren heeft de 'Omgevingsvisie Gooise Meren - Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied' op 20 september 2023 vastgesteld. De kwaliteit van de leefomgeving is het uitgangspunt van de Omgevingswet. De Omgevingswet wil deze kwaliteit beschermen en tegelijkertijd ontwikkelingen mogelijk maken. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de gewenste weg naar de toekomst laten zien. Daarbij is de centrale vraag: 'Welke kwaliteiten vinden we in Gooise Meren belangrijk en hoe kunnen we die beschermen?'.

Gooise Meren is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in de regio Gooi en Vechtstreek. Alles wat nodig is voor een goed leven is er aanwezig. De gemeente maakt tevens deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Sinds 2016 vormen de kernen Naarden, Muiden, Bussum en Muiderberg samen de gemeente Gooise Meren. Iedere kern heeft in de gemeente heeft zijn speciale kwaliteiten. De identiteit van de Gooise Meren wordt bepaald door de volgende 'kernkwaliteiten', de meest waardevolle eigenschappen van de gemeente:

1. Goed leven in Gooise Meren: ruim en rustig wonen met een hoge 'leefkwaliteit'.
2. Verbondenheid in de kernen met een uniek historisch en eigen karakter.
3. Een bijzondere parel van natuur-, water- en geschiedenis.
4. Centrale ligging, midden in Nederland en goed bereikbaar via goede wegen, het water, fietspaden en openbaar vervoer.

De gemeente heeft de doelen voor de toekomst van de leefomgeving samengebracht in de schijf van vijf van Gooise Meren. Deze geeft richting aan een gezonde toekomst, via de omgevingsvisie, maar straks ook bij het beoordelen van plannen en ideeën. De schijf van vijf bestaat uit vijf ambities (gemeentelijke doelen):

1. Samen werken en veilig op weg in de regio.
2. Samen leven in buurt, wijk en gemeente.
3. Natuur- en erfgoedparels (de mooie plekken met natuur en geschiedenis) verder versterken.
4. Verduurzaming als vliegwiel voor de toekomst (we gebruiken het duurzaam maken van de gemeente om ook andere doelen te halen).
5. De leefomgeving (nog) mooier en gezonder maken.

Ambities woongebieden

De gemeente wil in het deelgebied 'woongebieden' inzetten op het ontwikkelen van leefbare, veilige en gezonde woonwijken met voldoende voorzieningen en een buitenruimte die inclusief, klimaatadaptief en groen ingericht is. Daarvoor zijn de volgende aanvullende ambities benoemd:

1. Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid.
2. Stimuleren van ontmoeten en bewegen.
3. Behoud van dagelijkse voorzieningen.
4. Landschap en erfgoed meer beleefbaar maken in de stad.
5. Een toegankelijke en klimaatbestendige openbare ruimte.
6. Stimuleren van werken.
7. Toevoegen van woningen.
8. Dynamische samenleving in wijken en buurten.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een leefbare, veilige en gezonde woonwijk mogelijk. De buitenruimte is inclusief, klimaatadaptief en groen ingericht. Er wordt met de beoogde ontwikkeling invulling gegeven aan de ambities 1, 2, 5, 7 en 8 voor het deelgebied 'woongebieden'.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

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:

1. woningaanbod:
 - a. voldoende woningaanbod;
 - b. gedifferentieerd woningaanbod;
2. doorstroming stimuleren;
3. vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt;
4. een toekomstbestendige woningvoorraad;
5. 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. 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.

Planspecifiek

In de woonvisie is de ontwikkeling van de BORgronden opgenomen met een 'zachte' planstatus, waarbij 250 woningen zijn opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan is hiervan een uitwerking en draagt bij aan het 'hard' maken van het plan. Daarbij zijn inmiddels echter meer woningen voorzien dan in de 'zachte' status zijn opgenomen. In toelichting paragraaf 3.1.3 is reeds aangetoond dat het beoogde programma past binnen de regionale woningbehoefte. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in het kader van de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 uitvoerbaar is.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

De raad van de gemeente Gooise Meren heeft op 20 december 2023 de Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren vastgesteld. In deze verordening zijn de maximale huur- en koopprijzen van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen vastgelegd. Daarnaast is in de verordening opgenomen welke doelgroepen (inkomensgrenzen) in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen en wat de instandhoudingstermijnen van deze woningtypen zijn.

Met de doelgroepenverordening heeft de gemeente een extra instrument om te borgen dat bij woningbouw een deel van de woningen gerealiseerd wordt als sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Planspecifiek

Het woningbouwprogramma bevat maximaal 440 woningen, bestaande uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 260 dure koopwoningen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat ten minste 80 woningen als sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Het aantal middeldure huur- en koopwoningen dat minimaal gebouwd moet worden is niet vastgelegd in de regels, omdat er verschillen zijn tussen de doelgroepenverordening en de in het verleden gemaakte afspraken voor wat betreft de exacte definities van middeldure huurwoningen, middeldure koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Voor de middeldure huur- en koopwoningen blijven de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen gelden.

3.4.4 Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren streeft naar een toekomstbestendige en duurzame gemeente. De basis voor het bereiken van een toekomstbestendig Gooise Meren is 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 aansluiten 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.

Planspecifiek

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zijn de volgende eisen op het gebied van gezondheid, duurzaamheid en milieu opgenomen:

- Inzetten op een duurzame, energiebesparende en circulair te bouwen woonwijk met klimaatadaptieve inrichting op perceelsniveau.
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken, zoals een collectieve moestuin.
- Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee gestimuleerd wordt de auto voor korte afstanden te laten staan.

- Het verkeerlawaaï dat het plangebied binnenkomt dient zo dicht mogelijk bij de bron ‘geweerd’ te worden. Naast de bestaande geluidschermen, wordt een gebouwde gesloten ‘woonwand’. Deze gesloten wand dient te voldoen aan wet- en regelgeving en als zodanig ook aan te sluiten aan de bestaande geluidswerende voorzieningen.

De bovenstaande uitgangspunten zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp (zie toelichting paragraaf 2.2).

De initiatiefnemer neemt een inspanningsplicht op zich om boven de duurzaamheidsvereisten conform het Bouwbesluit te voldoen aan de gezamenlijk met de gemeente geformuleerde ambities. Voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities en -maatregelen is een hotspotbepaling gedaan. Aan de hand van de thema's droogte, wateroverlast, hittestress, biodiversiteit, materiaalkeuze en energie zal dit in het vervolg nader uitgewerkt worden.

3.4.5 Visie Buitenruimte

In de Visie Buitenruimte (2018) is aangegeven dat in de buitenruimte de kernwaarden zichtbaar zijn van de gemeente Gooise Meren: groen, monumentaal en duurzaam. Een prettige openbare ruimte met openbare gebouwen stimuleert mensen om elkaar te ontmoeten, er te spelen, te sporten en er geld te verdienen. Hierbij vormt toegankelijkheid voor alle inwoners een wezenlijk kenmerk.

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. Om dat te bereiken zijn uitgangspunten geformuleerd voor de inrichting en kwaliteit van de buitenruimte en de gebouwen, als spelregels die aansluiten bij de vraag van bewoners, ondernemers en bezoekers, nu én in de toekomst.

Planspecifiek

De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er onder andere aandacht voor klimaatadaptie, hittestress, waterberging, stadslandbouw, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, oplaadpalen, etc. De hoofdgroenstructuur van het plan wordt zoveel mogelijk als een (duurzame) aaneengesloten groene verbinding met de directe omgeving uitgevoerd. De hoofdgroenstructuur binnen en rondom het plangebied is mede gebaseerd op de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek (zie toelichting paragraaf 4.5), waaruit volgt dat het plangebied tot het essentieel leefgebied van de wezel en de ringslang behoort.

Speelplekken komen in de buurt verspreid voor. Op ca. 100 m vanaf bijna iedere woning de jongste kinderen (0-5 jaar) een plek waar zij dicht bij huis kunnen spelen. Voor de kinderen tot 12 jaar zijn op wat grotere afstand drie plekken in de buurt waar ook een balletje getrapt kan worden. Oudere kinderen dan 12 vinden buiten de buurt binnen een straal van 1 km gelegenheid om andere kinderen te ontmoeten.

Het stedenbouwkundig plan biedt door het fijnmazige netwerk van straten, plantsoenen en pleintjes, de bijdragen van natuur en de architectuur aantrekkelijke mogelijkheden voor een variatie aan ‘ommetjes’ in de buurt. Hiermee wordt aan bewoners de mogelijkheid geboden elkaar te ontmoeten.

3.4.6 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

In juni 2020 is door de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: SPvE) voor de BORgronden vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd die het kader vormen voor de volgende planfase. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijk;
- programma;
- verkeer en parkeren;
- openbare ruimte;
- gezondheid, duurzaamheid en milieu.

Gezien de omvang van de ontwikkeling is een stapsgewijze aanpak gewenst. Daarbij wordt van grof naar fijn gewerkt en van globaal naar gedetailleerd. Het stedenbouwkundig plan en voorliggend bestemmingsplan zijn uitwerking van de in het SPvE beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Bij de vaststelling van het SPvE is een aantal moties aangenomen:

1. Er is een oproep gedaan om de ontwikkelaar aan te moedigen om in de verdere ontwikkeling van het plan een wijk te bouwen die zoveel mogelijk richting energie positief gaat.
2. Er is een oproep gedaan om de ontsluiting van het (auto)verkeer van de BORgronden zo mogelijk te optimaliseren en de ontwikkelaar aan te moedigen om een zoveel mogelijk autoluwe wijk te realiseren.
3. Er is een oproep gedaan om:
 1. Het historisch karakter van de Huizerstraatweg, met aan weerszijden hoge bomen, klinkerbestrating, groene bermen een vrijliggend fietspad en ventweg, zoveel mogelijk onaangetast te laten bij de aanleg van de nieuwe wijk de BORgronden (en de bijbehorende infrastructuur).
 2. Indien naar het oordeel van het college onverhoopt toch nodig is om meerdere bomen te kappen, de raad over een concreet voornemen daartoe eerst te informeren en de gelegenheid te bieden om zich desgewenst daarover bij motie nader uit te spreken.
4. Er is een oproep om:
 1. Met de projectontwikkelaar van de BORgronden in gesprek te gaan over het invoeren van een zogenaamd 'kettingbeding', om zo de verkoop van de sociale/betaalbare koopwoningen te richten op woningzoekenden (in plaats van beleggers) en zo de doelgroep waarvoor deze woningen bestemd zijn een kans te geven op de woningmarkt.
 2. De raad te informeren alvorens het bestemmingsplan te behandelen.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige ontwerp is, zover er een relatie is met het stedenbouwkundig ontwerp, rekening gehouden met de moties 1, 2 en 3. Bij de verdere architectonische en civieltechnische uitwerking zal er aandacht zijn voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en het ontmoedigen van autogebruik. De gemeente Gooise Meren zal afspraken met de ontwikkelende partijen maken over de plicht tot zelfbewoning, wat met een kettingbeding vastgelegd wordt in de anterieure overeenkomst. Voorts wordt verwezen naar de nota van reacties op de moties die zijn aangenomen bij de vaststelling van het SPvE (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 34).

3.4.7 Welstandsnota Gooise Meren 2019

Op 16 april 2019 is de Welstandsnota Gooise Meren 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten opzichte van de vorige welstandsnota is het beleid vereenvoudigd en waar nodig aangevuld voor een effectieve uitvoering. Eén van de wijzigingen is dat kleine plannen aan achterkanten alleen nog op excessen bekeken worden. Andere wijzigingen zijn onder meer het verruimen van de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren bij erfgoed en het toevoegen van regels om fietsenbergingen in voortuinen te kunnen toetsen. 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.

De welstandsnota is opgesteld als een naslagwerk. In de nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij de indiening van bouwplannen (toetsing vooraf). De welstandscriteria bestaan uit objectcriteria voor veel voorkomende bouwwerken en gebiedsgerichte welstandscriteria. De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Gooise Meren zijn:

- welstandstoezicht als instrument voor handhaven en versterken van ruimtelijke kwaliteit;
- goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit;
- openbaarheid en inzichtelijkheid;
- vermaatschappelijking.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen.

Planspecifiek

Om de ruimtelijke kwaliteit van het beoogde plan te borgen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Fijne Stad, d.d. oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld en zal het welstandskader bij de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen vormen.

3.4.8 Mobiliteits- en Parkeervisie Gooise Meren 2040

De Mobiliteits- en Parkeervisie Gooise Meren 2040 'Goed en veilig op weg' bevat de visie van de gemeente Gooise Meren op mobiliteit en parkeren voor de periode 2021-2040. In de visie komen de onderwerpen verkeersveiligheid, leefbaarheid, innovaties en duurzaamheid, bereikbaarheid en doorstroming, toegankelijkheid en parkeren samen. Bovendien wordt in de visie aandacht besteed aan bedragsbeïnvloeding.

De gewenste toekomst in 2040 op het gebied van mobiliteit en parkeren is gevat in een streefbeeld. Met het streefbeeld wil de gemeente de toekomstige uitdagingen het hoofd bieden. Het streefbeeld bestaat uit de volgende thema's:

1. De openbare ruimte is functioneel, verkeersveilig en toegankelijk voor iedereen.
2. Lopen en (recreatief) fietsen staan voorop en zijn aantrekkelijk.
3. Vervoer van deur tot deur - de 'ketenreis' - is georganiseerd via een sluitend netwerk van knooppunten voor een variëteit aan vervoersmogelijkheden.
4. De kernen, de Vesting Muiden, Naarden-Vesting en het centrum van Bussum zijn autoluw.
5. Leefbaarheid en verblijfskwaliteit zijn leidend in de openbare ruimte en gaan boven parkeerruimte op straat.
6. Al met al voert de kwaliteit van leven in Gooise Meren de boventoon.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet zoveel mogelijk in het gebruik van de oostelijke ontsluitingsroute en beoogt een zo autoluw mogelijke wijk. De hoofdontsluitingen van het plangebied worden aangesloten op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricumweg en worden op een verkeersveilige wijze ingepast. Binnen het plangebied wordt een fysieke knip gerealiseerd om sluipverkeer tegen te gaan.

De openbare ruimte zal uitnodigend en voor iedereen toegankelijk zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten. Het inrichtingsprincipe voor de wegen is 'Duurzaam Veilig'. Voor erftoegangswegen geldt een regime van 30 km/uur. Voor de overige (woon)erven geldt een 15 km/uurregime. Er worden langzaamverkeerverbindingen voor voetgangers en fietsers gemaakt in alle richtingen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat maximaal 440 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Om dit inzichtelijk te maken is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, d.d. 27 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Het bevoegd gezag kan op basis van deze aanmeldingsnotitie besluiten of er een m.e.r.-(beoordeling) nodig is.

4.2 Bodem

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

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt (te maken) zijn voor het beoogde gebruik zijn voor het zuidelijke deel van het plangebied verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (Geonius, MA200786.RO.1.V1.0, d.d. 29 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Navolgend zijn de resultaten en conclusies hiervan weergegeven.

Percelen C 2574 en C 2650

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van mmbg1 (boringen 102, 104, 105, 106, 107, 110 en 115) boringen is licht verontreinigd met kwik en verschillende OCB en drins en matig verontreinigd met lood. Na uitsplitsing blijkt dat in geen van de deelmonsters lood boven de tussenwaarde wordt aangetoond.
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van mmbg2 (boringen 108, 109, 112, 113, 114, 116, 117, 119, 120) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en verschillende OCB en matig verontreinigd met DDT. Na uitsplitsing blijkt alleen in deelmonster 116-1 (0,0 tot 0,5 m-mv, boring 116) een matige verontreiniging met lood is aangetoond. De overige deelmonsters zijn niet tot licht verontreinigd met lood.
- De ondergrond (0,5-2,3 m-mv) ter plaatse van mmog1 en mmog2 is niet verontreinigd.
- Ter plaatse van de verdachte deellocaties bovengrondse tank, oliepomp zijn geen verontreinigingen met minerale olie en of vluchtige aromaten aangetoond.
- Ter plaatse van de verdachte deellocaties olievat is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond van 0,7 tot 1,0 m-mv. In de onderliggende laag van 1,5 tot 2,0 m-mv is geen verontreinigingen met minerale olie en of vluchtige aromaten aangetoond.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Het grondwater uit de peilbuizen 101 en 103 is niet verontreinigd. In het grondwater uit de peilbuizen 106 en 113 is een lichte verontreiniging met respectievelijk nikkel en koper en Cis+trans 1,2-dichloretheen en PER aangetoond.
- Een vervolgonderzoek voor de percelen C 2574 en C 2650 wordt niet noodzakelijk geacht.

Asbest

- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese “onverdacht” formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte materialen/bijmengingen zijn waargenomen, zijn er geen redenen om de hypothese “asbest onverdacht” te verworpen voor de agrarisch in gebruik zijnde terreindelen.

- Visueel zijn er op maaiveld en of in de opgeboorde/opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Ter plaatse van het halfverharde pad (PG201 en PG202) en in de drupzone van de asbestverdachte daken (PG203 en PG204) betreft het asbestverdachte deellocaties. Ter plaatse na de halfverharding is geen asbest aangetoond. Ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen schuurtje met een asbestdakje (PG203) is in de drupzone een interventiewaardeoverschrijding aangetoond. Het gemeten gehalte in de fijne fractie is 75.171 mg/kg ds.

Perceel C 2577

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van mmbg1 (boringen 118, 121, 122, 123, 125, 126, 129, 133) boringen is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en verschillende OCB.
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van mmbg2 (boringen 131, 134, 135, 136, 137 en 138) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK en verschillende OCB en matig verontreinigd met DDT. Na uitsplitsing blijkt in deelmonster 135-1 en 138-1 (0,0 tot 0,5 m-mv, respectievelijk boring 135 en 138) een sterke verontreiniging met DDT is aangetoond. Verder blijkt in deelmonster 134-1 (0,0 tot 0,5 m-mv, boring 134) een matige verontreiniging met DDT is aangetoond. De overige deelmonsters zijn licht verontreinigd met de verschillende OCB's
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van mmbg3 (boringen 139, 140, 141, 144, 146,) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK en verschillende OCB en sterk verontreinigd met DDT. Na uitsplitsing blijkt dat in deelmonster 145-1 (0,0 tot 0,5 m-mv, boring 145) een sterke verontreiniging met DDT is aangetoond. Verder blijkt dat in deelmonster 140-1 en 144-1 (0,0 tot 0,5 m-mv, boring 134) een matige verontreiniging met DDT is aangetoond. De overige deelmonsters zijn licht verontreinigd met de verschillende OCB's.
- Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast (boring 146) is eveneens in de bovengrond een sterke verontreiniging met DDT aangetoond. Een deel van de overige OCB's is licht verhoogd.
- De ondergrond (0,5-1,5 m-mv) ter plaatse van mmog1 en mmog2 is niet verontreinigd.
- Ter plaatse van de verdachte deellocatie oliepomp en PID zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Het grondwater uit de peilbuizen 123, 127, 132, 135 en 144 is niet verontreinigd.

Asbest

- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte materialen/bijmengingen zijn waargenomen, zijn er geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen voor de agrarisch in gebruik zijnde terrein delen.
- Visueel zijn er op maaiveld en of in de opgeboorde/opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Ter plaatse van het halfverharde pad (PG01) en ter plaatse van de asbestverdachte daken (PG02, 03, 04 en 06 203) betreft het asbest verdachte deellocaties. Ter plaatse na de halfverharding en ter plaatse van de asbestverdachte daken is geen asbest aangetoond. Ter plaatse van de beschoeiing (PG05) is een Interventiewaarde overschrijding aangetoond. Het gemeten gehalte in de fijne fractie is 238 mg/kg ds. In proefgat 08 naast de beschoeiing is geen asbest aangetoond.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk, met uitzondering van de resultaten van proefgat 05. De omvang, mate en ruimtelijke verdeling van het asbest in de bodem zijn echter nog onvoldoende betrouwbaar bekend. Aanvullend of nader onderzoek is noodzakelijk.

Ook voor het noordelijk deel van het plangebied zijn verkennende en nadere bodemonderzoeken uitgevoerd (Dura Vermeer Infra Milieu, 02A20407-1001, d.d. 10 maart 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6; Dura Vermeer Infra Milieu, 02A20407-1003, d.d. 15 mei 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7; Geonius, MA200786.R02.V2.0, d.d. 27 juli 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Navolgend zijn de resultaten en conclusies hiervan weergegeven.

Percelen C 2839 en C 2840

- In de samengestelde en onderzochte grondmengmonsters van de bovengrond (0-0,5 m- mv) op het niet verdachte deel van het onderzoeksgebied zijn licht verhoogde gehalten met kwik en lood gemeten. De gehalten in de vier grondmengmonsters liggen in dezelfde range. Er is geen verschil gemeten tussen het mengmonster van de puinhoudende bovengrond (DL01-MM01), de grindhoudende bovengrond (DL01-MM02) en de bovengrond waarin geen bijzonderheden zijn waargenomen (DL01-MM03). In het puinhoudende bovengrond is geen asbest boven de detectiegrens vastgesteld. Er is sprake van een diffuus licht verhoogd achtergrondgehalte. De kwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse: “wonen”.
- In de samengestelde en onderzochte grondmengmonsters van de ondergrond op het gehele perceel (DL01-MM05, DL01-MM06 en DL01-MM07) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond. De kwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse: “Achtergrondwaarde”.
- In het grondwater uit de peilbuizen Pb08 en Pb33 zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. In het grondwater uit peilbuis Pb40 is een lichte verontreiniging vastgesteld met koper en xylenen.
- In het grondwater uit peilbuis Pb45 zijn sterk verhoogde gehalten gemeten. Deze peilbuis is geplaatst nabij een aangetroffen depot grond/slib.
- In het mengmonster van de grondlaag onder het halfverhard pad (DL03-MM01) is een sterk verhoogd gehalte aan lood gemeten. Om vast te stellen of de loodverontreiniging duplicerbaar is en of de loodverontreiniging plaatselijk is of onder het gehele pad aanwezig is, zijn de zes grondmonsters waar uit grondmengmonster DL03-MM01 is opgebouwd, separaat onderzocht op lood.
- Uit deze separate analyses blijkt de loodverontreiniging alleen is gemeten bij boring IPK03. Gezien de maximale omvang van de verontreiniging (oppervlakte van 200 m², laagdikte van 0,5m, ofwel maximaal 100 m³) is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (= meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde). Om de omvang van de verontreiniging in kaart te brengen is een nader grondonderzoek noodzakelijk.
- In de twee samengestelde en onderzochte grondmengmonsters van het zand van de rijbak (DL04-MM01 en DL04-MM02), alsmede in het grondmengmonster van de bodemlaag onder dit zand (DL04-MM03) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten. De kwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse: “Achtergrondwaarde”.
- In de drie samengestelde en onderzochte grondmengmonsters van de bovengrond (0-0,5 m -mv.) binnen het gebied waar vroeger een boomgaard/tuinderij heeft gezeten is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK en OCB. Als gevolg van de aanwezigheid van OCB (bestrijdingsmiddelen) valt de bovengrond in bodemkwaliteitsklasse: “Industrie”. In het grondwater uit peilbuis Pb08 zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.

Asbest

- In het samengestelde en onderzochte mengmonster van de bodem rondom de paardenstal is een licht verhoogd asbestgehalte vastgesteld van 2,97 mg/kg d.s. (DL02-MM01-ASB) Het gehalte ligt significant lager dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. In het veldverzamelmonster van de toplaag (0,0 tot 0,05m) op de druplijn van het dak aan de achterzijde van de stal is een sterk verhoogd gewogen gehalte aan asbest gemeten van 11.816 mg/kg d.s.(asbestbundels niet hechtgebonden; chrysotiel en crocidoliet). Het soort asbest komt overeen met de asbestanalyse van het dak dat bij de asbestinventarisatie is uitgevoerd.

- In het zand in de rijbak is asbestverdacht materiaal aangetroffen (VP01). Na onderzoek van het materiaal, blijkt het materiaal inderdaad asbesthoudend te zijn (plaatmateriaal; 10-15% chrysotiel hechtgebonden). Vermoedelijk betreft het hier een verdwaald stukje asbest, afkomstig van de paardenstal. Aangezien het asbest in de rijbak is aangetroffen (evenals een paar stukjes puinhoudend materiaal), is het zand in de rijbak asbestverdacht en dient er een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd. De rijbak kan hierbij als één ruimtelijke eenheid worden gezien.

Percelen C 2472, 2627 en 2629

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van de drie geanalyseerde mengmonsters is licht verontreinigd met kwik, lood en zink, PAK en verschillende OCB. De verontreiniging met DDE en DDD zijn op het zuidelijk deel van perceel C 2929 aangetoond.
- De ondergrond (0,7-1,7 m-mv) ter plaatse van mmog1 is niet verontreinigd. Ter plaatse van mmog2 (boringen 002, 005 en 019) is licht verontreinigd met koper, kwik en PAK, matig verontreinigd met lood en sterk verontreinigd met zink. Na uitsplitsing blijkt in deelmonster 005-4 (1,5 tot 2,0 m-mv, boring 005, perceel C2627) een matige verontreiniging met zink en een sterke verontreiniging met zink is aangetoond. De overige deelmonsters zijn niet tot licht verontreinigd met lood en of zink.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Het grondwater uit de peilbuizen is niet tot licht verontreinigd. In het grondwater uit de peilbuizen 005 en 019 is een lichte verontreiniging met resp. barium en naftaleen en of koper en zink aangetoond.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “niet toepasbaar”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Een vervolg onderzoek met een aangepaste strategie wordt niet noodzakelijk geacht.

Asbest

- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese “onverdacht” formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte materialen/bijmengingen zijn waargenomen, zijn geen redenen om de hypothese “asbest onverdacht” te verwerpen voor de agrarisch in gebruik zijnde terrein delen.
- Visueel is er op maaiveld en of in de opgeboorde/opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Het halfverharde pad (PG101 tot en met 104) en de druppelzone van het asbestverdachte dak (PG026)betreffen asbest verdachte deellocaties. Ter plaatse van beide deellocaties is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie verkennende onderzoeken

Op basis van de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het beoogde gebruik van de locatie. Het betreft de aangetoonde sterke verontreinigingen met name DDT in de bovengrond aan de westzijde van het terrein (boringen 135, 138 en 146). De aangetoonde sterke verontreiniging met DDT is verticaal onvoldoende afgeperkt om na te gaan of er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op perceel C 2577.

Verder is op een tweetal plaatsen asbest in gehalten boven de interventiewaarde (>100 mg/kg ds) aangetoond ter plaatse van een asbestdakje op de percelen C 2574 en C 2650 en ter plaatse van de

beschoeiing op perceel C 2577, waar de omvang, mate en ruimtelijke verdeling van het asbest in de bodem onvoldoende bekend is.

Ook voor de percelen C 2839 en C 2840 is aanvullend onderzoek nodig. Het gaat daarbij om nader bodemonderzoek voor de deellocaties: rijbak, paardenstal druplan, depot grond-slib en het halfverhard pad.

Nader onderzoek percelen C 2839 en C 2840

- Het sterk verhoogd loodgehalte in de grondlaag van 0,3 tot 0,8 m- mv ter plaatse van boring IPK03 betreft een zeer lokale spot. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op korte afstand van boring IPK03 zijn geen sterk verhoogde loodgehaltes vastgesteld, evenals in de grondlaag direct onder de sterk verontreinigde grondlaag bij boring IPK03. De lokale verontreinigingsspot behoeft geen verdere aandacht.
- De eerder gemeten sterk verhoogde gehalten aan nikkel en kobalt in het grondwater bij peilbuis Pb45 zijn niet met herbemonstering bevestigd. In het kleine depot (grond-/slibhoop) zijn geen aanwijzingen gevonden die de eerder gemeten sterk verhoogde gehalten aan nikkel en kobalt kunnen verklaren. De grond-/slibhoop bestaat vermoedelijk uit uitgebaggerde waterbodemplaat uit de naastliggende sloot. Het grondwater (en de grond-/slibhoop) behoeft geen verdere aandacht.
- Ter plaatse van de rijbak is in het zand zijn geen asbesthoudende materialen meer aangetroffen. Het aangetroffen asbest fragment tijdens het verkennend bodemonderzoek was een toevalstreffer. Het zand in de rijbak behoeft geen verdere aandacht.
- Ter plaatse van de paardenstal is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bovengrond van 0,0-0,20 m- mv, onder de druplijn (breedte max 1 m) ten noorden van de paardenstal. Buiten de druplijn zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde gemeten en is de asbestverontreiniging daarmee in voldoende mate afgeperkt en omvat een volume van 3 m³ (15 m x 1 m x 0,2 m).
- Voor de ernstige bodemverontreiniging met asbest bij de paardenstal is een saneringsnoodzaak aanwezig. Hetzelfde geldt voor het asbesthoudend deel van het dak van de paardenstal. Het advies is om op korte termijn het asbesthoudend dak te laten verwijderen en de grondstrook onder de druplijn aan de noordzijde van de paardenstal direct daarop volgend te laten saneren.

Conclusie

De bodemkwaliteit is voor het plangebied nog niet in voldoende mate vastgesteld. Op enkele locaties zijn saneringen noodzakelijk. Deze saneringen zullen voorafgaand aan de overige werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden aanvraag om toestemming voor een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet projectmatig hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

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

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

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

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Om inzichtelijk te maken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet voor de beoogde ontwikkeling en de luchtkwaliteit niet negatief wordt beïnvloed door de ontwikkeling is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (BuroDB, RPT231718-27-23, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 440 nieuwe woningen langs de zuidwestzijde van de rijksweg A1. Er worden geen andere gevoelige functies in het plan opgenomen. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit en hoeft daarom formeel niet beoordeeld en getoetst te worden aan de grenswaarden en normen van de luchtkwaliteit. Ondanks dat het plan valt onder de vastgestelde grens van 'niet in betekenende mate' is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht en in kaart gebracht. Door de luchtkwaliteit te onderzoeken en vast te stellen wordt zowel aan het bevoegd gezag als ook voor de toekomstige bewoners duidelijk welke concentraties verwacht mogen worden.

De luchtkwaliteit in en rond het plangebied is voor drie situaties vastgesteld:

- situatie 2023 zonder plan en rekenjaar 2021;
- situatie 2023 met plan en rekenjaar 2021;
- situatie 2033 met plan en rekenjaar 2030.

Voor elke situatie is de concentratie van stikstofdioxide (NO₂), fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} langs de wegen in en rond het plangebied bepaald en beoordeeld. Uit de uitgevoerde berekeningen volgt dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de resultaten blijkt dat de representatieve concentratie langs de wegen overal en in alle drie situaties ruim beneden de grenswaarden en normen van luchtkwaliteit ligt. Door de realisatie van het plan nemen de concentraties langs de wegen beperkt toe. Het effect is het grootst voor de concentratie van stikstofdioxide (NO₂). De toename is dus beperkt en in alle gevallen lager dan de NIBM-grens.

Uit de resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit volgt dat het plan daadwerkelijk een NIBM-project is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de rijksweg A1 en de Huizerstraatweg. Ten behoeve van voorliggend initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (BuroDB, RPT231718-27-13, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Navolgend zijn de relevante conclusies weergegeven.

De geluidsbelasting van de rijksweg A1 op de oostzijde van de geluidwerende woningen van BORgronden Naarden overschrijdt de maximale ontheffingswaarde. De gevels worden 'doof' uitgevoerd en toetsing aan wettelijke normen is daarvoor niet nodig. Bouwtechnisch gezien kunnen de gevels van de woningen

voldoende geluidwerend worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Middels het toepassen van een portaal of (plaatselijke) afscherming kunnen op de begane grond toegangsdeuren in de woningen worden aangebracht. Deze entrees zijn nodig voor het kunnen bereiken van de parkeergelegenheid van de woningen, die aan de oostzijde van het plangebied is gesitueerd. Ter plaatse van de te toetsen gevel/voordeur dient de geluidsbelasting te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarden.

Uitgaande van de op bouwlaag 3 van de woningen berekende geluidsbelasting van de rijksweg A1 is voor alle woningen van het plan sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Aanbevolen wordt om voor het plan (algemene) ontheffing tot de waarde van 53 dB aan te vragen/te verlenen. Ontheffing is mogelijk omdat wordt voldaan aan de voorwaarde dat elke woning (op het niveau van bouwlaag 1 en 2) beschikt over een geluidsluwe zijde.

De geluidsbelasting van de Huizerstraatweg leidt bij 14 woningen van het plan tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen wordt ontheffing van een hogere grenswaarde aangevraagd en voorzien in voldoende geluidwering van de gevels.

De geluidsbelasting van de Brediusweg-Oud Blaricumweg voldoet in alle gevallen aan de voorkeursgrenswaarde. Het onderzoeken c.q. treffen van maatregelen is voor deze situatie niet nodig.

Voor een aantal woningen langs de planinterne 30 km/uur-wegen is sprake van een geluidsbelasting van 55 dB (zonder correctie) ten gevolge van het verwachte verkeer op deze wegen. Het treffen van geluidsbeperkende voorzieningen stuit ook hier op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Aanbevolen wordt om bij de betreffende woningen te voorzien in voldoende geluidwering van de (voor)gevels. Hiermee is een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners geborgd. De tuinen van deze woningen zijn allemaal gelegen aan de achterzijde (van de weg af). Daarmee is in alle gevallen sprake van de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde en buitenruimte.

Bij circa 86% van de woningen/gevels van het plan is sprake van een maximale (gecumuleerde) geluidsbelasting van 54 dB en daarmee van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat. Bij circa 3% van de woningen is voor de geluidssituatie sprake van de kwalificatie 'luid'.

Op het niveau van bouwlaag 3 van de grondgebonden woningen van het plan is bij circa 15 woningen geen sprake van een aanwezige geluidsluwe zijde. Voor de aanmerking van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is dit geen probleem. Het verblijven in de woningen vindt voornamelijk plaats op de begane grond en op de eerste verdieping. In een enkel geval kan het toepassen van een dove (niet te openen) gevel op bouwlaag 3 een oplossing zijn. Verder is op de zolderverdieping veelal sprake van een onbenoemde of opbergruimte. De woningen worden desondanks voorzien van voldoende geluidwerende gevels, ook op zolder. Daarmee wordt een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen geborgd.

Op het niveau van bouwlaag 3, 4 en 5 van enkele appartementengebouwen van het plan is bij circa 40 woningen geen sprake van een aanwezige geluidsluwe gevel. Bij deze appartementen wordt middels gebouwgebonden maatregelen voorzien in voldoende afscherming of in een geluidsluwe buitenruimte, waarmee realisatie mogelijk is. In de rapportage bij het akoestisch onderzoek wegverkeer zijn verschillende praktijkvoorbeelden gegeven. De vormgeving en invulling van dergelijke voorzieningen vindt plaats tijdens de ontwerpfase van de nieuwbouw.

Voor de geluidssituatie van de bestaande woningen in Naarden heeft de realisatie van plan BORgronden Naarden een positief effect. De nieuwbouw van het plan schermt de aanwezige geluidsbelasting van de rijksweg A1 gedeeltelijk af. Dit effect zal met name waarneembaar zijn in het Componistenkwartier.

Ten gevolge van de toename van het verkeer door het plan op de Huizerstraatweg neemt de geluidsbelasting bij de bestaande woningen langs deze weg (tussen Amersfoortsestraatweg en het plangebied) toe met maximaal 1,37 dB. Volgens de Wgh is hierbij nog geen sprake van een significante geluidstoename. Een significante geluidstoename is gedefinieerd als een toename van ten minste 1,5 dB. Omdat de geluidsbelasting in de huidige situatie reeds hoger is dan voorkeursgrenswaarde, dient het treffen

van (compenserende) geluidsbeperkende maatregelen op of langs dit deel van de Huizerstraatweg te worden overwogen. Vanuit de wetgeving is het toepassen van (compenserende) geluidsbeperkende maatregelen geen verplichting. Het bevoegd gezag dient echter een afweging te maken en te motiveren waarom in deze situatie wel of geen maatregelen worden getroffen. Hiertoe is een notitie opgesteld (zie 'Planeffect op bestaande woningen langs Huizerstraatweg').

Ten gevolge van het plangebonden verkeer op de zuidelijke aansluiting van het plan neemt de geluidsbelasting bij de daar aanwezige woningen toe. De geluidsbelasting van het verkeer op de aansluiting voldoet in de plansituatie (ruim) aan de grenswaarde voor een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat. Bij deze woningen is en blijft de geluidsbelasting van de rijksweg A1 bepalend. Voor deze situatie is het treffen van geluidsbeperkende maatregelen daarom niet nodig.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeer kan worden gesteld dat het plan met de genoemde geluidsbeperkende voorzieningen en het verlenen hogere grenswaarden voor het geluid van de rijksweg A1 en de Huizerstraatweg uitvoerbaar is. Het ontwerp besluit hogere waarden is als bijlage bij de toelichting gevoegd (Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, Z2022-013071, d.d. 9 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11).

Planeffect op bestaande woningen langs Huizerstraatweg

Door het beoogde plan zal het verkeer op de Huizerstraatweg toenemen. Als gevolg daarvan zal verwachte geluidsbelasting op de bestaande woningen langs de weg hoger worden. Met het akoestisch onderzoek wegverkeer (BuroDB, RPT231718-27-13, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10) is bepaald dat de geluidstoename op de bestaande woningen langs de Huizerstraatweg ten opzichte van de autonome situatie varieert van 0,9 dB tot 1,4 dB. Dit geldt voor 6 woningen. De toename wordt volledig bepaald door het extra verkeer van en naar het plangebied. De weg zelf wordt niet gewijzigd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van planeffecten op de geluidsbelasting van bestaande situaties. Wel wordt in artikel 99 lid 2 van de Wgh gesteld dat, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de reconstructie van een weg zal leiden tot een toename van de geluidsbelasting van 2 dB of meer langs wegen anders dan de te reconstrueren weg, het akoestisch onderzoek tevens betrekking heeft op die wegen. Er is hier echter geen sprake van een reconstructie van de weg. De Huizerstraatweg wordt niet gewijzigd door het plan.

Ondanks het voorgaande zijn meer uitgebreide analyses uitgevoerd voor de bestaande woningen langs de Huizerstraatweg (Alcedo, 21-08607.N05, d.d. 16 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij vrijwel alle woningen sprake is van een toename van de geluidbelasting vanwege de Huizerstraatweg van circa 1,3 dB. Bij één woning (Huizerstraatweg 12a) ten westen van de A1 is sprake van een toename van 2 dB vanwege de Huizerstraatweg. Wanneer wordt gekeken naar de totale geluidbelasting van alle wegen gezamenlijk (dus ook de A1) dan blijkt dat bij twee woningen (Huizerstraatweg 4 en 6) sprake is van een toename van 2 dB.

De herkenbaarheid van de toename van de geluidsbelasting kan als volgt worden aangeduid:

- een geluidstoename van 1 dB is redelijkerwijs, voor het menselijk gehoor, niet herkenbaar;
- een geluidstoename van 2 dB is net herkenbaar;
- een geluidstoename van 3 dB is herkenbaar;
- een geluidstoename van 5 dB is duidelijk herkenbaar;
- een geluidstoename van 10 dB lijkt twee keer zo luid.

Er is onderzocht wat het effect is als maatregelen aan of langs de Huizerstraatweg worden getroffen. In het kader van dit onderzoek is enkel gekeken naar het akoestisch effect. Andere aspecten zoals praktische uitvoerbaarheid, kosten, landschappelijke aspecten en dergelijke zijn in dit onderzoek niet beschouwd. De volgende varianten zijn onderzocht:

1. vervangen van huidige klinkerverharding door standaard dicht asfalt beton (referentiewegdek);
2. vervangen van huidige klinkerverharding door stille klinkers (stille elementenverharding);

3. toepassen van diffractoren;
4. plaatsen van geluidschermen;
5. handhaven huidige verharding, maar verlagen rijsnelheid ter hoogte van de planlocatie naar 30 km/uur.

Ad 1)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg geen sprake is van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidsbelasting door het vervangen van de huidige klinkerverharding door standaard dicht asfalt beton. Ook als het totale wegverkeer wordt beschouwd is geen sprake van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidbelasting. Bij de meeste woningen is sprake van een verlaging van de geluidbelasting.

Ad 2)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg geen sprake is van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidsbelasting door het vervangen van huidige klinkerverharding door stille klinkers. Ook als het totale wegverkeer wordt beschouwd is geen sprake van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidbelasting. Bij de meeste woningen is sprake van een verlaging van de geluidbelasting.

Ad 3)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg geen sprake is van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidsbelasting door het toepassen van diffractoren met een breedte van 1 m. Ook als het totale wegverkeer wordt beschouwd is geen sprake van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidbelasting.

Ad 4)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg geen sprake is van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidsbelasting door het plaatsen van geluidschermen. Ook als het totale wegverkeer wordt beschouwd is geen sprake van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidbelasting.

Ad 5)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter hoogte van het 30 km/uur wegvak sprake is van een afname van de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg. Ook de totale geluidbelasting neemt hier af.

Bij overige woningen is over het algemeen sprake van een toename van circa 1,3 dB als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit. Deze toename is echter redelijkerwijs niet herkenbaar.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat na het toepassen van de onderzochte maatregelvarianten, vanwege het verkeer op de Huizerstraatweg, geen sprake meer is van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidsbelasting. Ook als het totale wegverkeer wordt beschouwd is geen sprake meer van een redelijkerwijs herkenbare verandering van de geluidbelasting.

In de memo over de geluidbelasting op de bestaande woning langs de Huizerstraatweg (gemeente Gooise Meren, d.d. 16 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 35) wordt geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om maatregelen aan de Huizerstraatweg te treffen. Daarbij spelen het historische karakter van de weg en het beschermd stadsgezicht een doorslaggevende rol.

Spoorweglawaaï

De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 1,6 km van de dichtstbijzijnde spoorweg. De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone van deze spoorweg.

Industrielawaaï

Het industrieterrein van Givaudan-Nederland is aangemerkt als geluidgezoneerd industrieterrein. Het plangebied bevindt zich buiten deze geluidzone. Desalniettemin is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.6.

Conclusie

De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2015/234/r, d.d. 30 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 13). Navolgend zijn de conclusies hiervan weergegeven.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk essentiële betekenis voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: kleine marterachtigen, vleermuizen, uilen en roofvogels, ringslangen en rugstreeppadden. De planlocatie is tevens geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Omdat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van kleine marterachtigen, vleermuizen, uilen en roofvogels, ringslangen en rugstreeppadden met de quickscan niet uit te sluiten was, is een aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2020/881, d.d. 14 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 14).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de planlocatie een essentiële functie vervult voor de wezel. Met de beoogde ontwikkeling, waarbij delen van het groen verwijderd worden, gaat functioneel leefgebied van de wezel verloren. Derhalve is door de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de wezel sprake van overtreding van de Wnb. Voorafgaand aan de werkzaamheden is een ontheffing van de verbodsbepalingen benodigd voor het verwijderen van delen van het groen.

Tijdens het onderzoek zijn geen individuen van de rugstreeppad aangetroffen. Hieruit blijkt dat de planlocatie geen (essentiële) functie heeft voor de rugstreeppad. De beoogde werkzaamheden leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de soort.

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie, met name het noordelijke deel van de boomkwekerij, een essentiële functie te vervullen voor ringslangen. Met de beoogde ontwikkeling, waarbij grote delen van het groen verwijderd worden en kavelsloten worden aangetast, gaat functioneel leefgebied van de ringslang verloren. Derhalve is door de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de ringslang sprake van overtreding van de Wnb. Voorafgaand aan de werkzaamheden is een ontheffing van de verbodsbepalingen benodigd voor het dempen van watergangen en verwijderen van delen van het groen.

In de periode juli - augustus 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de vleermuizen (vliegroute en foerageergebied) conform de bepalingen uit het vleermuisprotocol. Er is een essentiële vliegroute vastgesteld boven de bomenlaan parallel langs de A1, buiten de planlocatie. Binnen de beoogde ontwikkeling blijft deze bomen behouden waardoor de vliegroute niet wordt aangetast, mits er enkele maatregelen worden getroffen. Werkzaamheden dienen buiten schemer- en nachturen uitgevoerd te worden en er dient gebruik gemaakt te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting, waarbij lichtuitstraling richting de bomenrij voorkomen wordt, zowel tijdens de bouwwerkzaamheden als bij het gebruik als woonwijk.

In de periode april - juli 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de buizerd, kerkuil, steenuil, ransuil, sperwer en boomvalk conform de bepalingen uit de kennisdocumenten. Rust- en nestplaatsen van de soorten zijn niet geconstateerd. Tevens is er geen sprake van een essentieel foerageergebied of territorium. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de voorgenoemde soorten.

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied heeft IDDS een nader onderzoek uitgevoerd (IDDS, A0243-03/DME/rap2, d.d. 20 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15). Met dit onderzoek is onderzoek gedaan naar vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen, leefgebied van wezels, hermelijnen, bunzings en steenmarters, roest- en nestplaatsen van kerkuilen en ransuilen en voortplantings- en leefgebied van de ringslang. Tijdens alle bezoeken zijn geen van deze soorten aangetroffen in het noordwestelijke deel van het plangebied en/of zijn er geen aanwijzingen gevonden dat het plangebied onderdeel vormt van essentiële functies binnen het leefgebied van de beschermde soorten. Tijdens het onderzoek naar grote marterachtigen is wel een boommarter aangetroffen. Echter, is na het verdubbelen van de onderzoeksinspanning, geconcludeerd dat het hier een zwervend individu betreft en dat het plangebied geen vaste verblijfplaats of essentieel leefgebied vormt voor deze soort.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Bijzonder Provinciale Landschap. Een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2 km van het Natura 2000-gebied 'Naardermeer' en circa 4 km van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.

Om aan te tonen wat de effecten van het voorgenomen plan in de gebruiksfase op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn, is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (Langelaar milieuvadvis, 21060/07, d.d. 17 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 29). Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat het verkeer in de gebruiksfase per saldo niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof in de gebruiksfase kunnen zo op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan (gebruiksfase) hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.

Voorts zijn stikstofberekeningen voor de realisatiefase uitgevoerd (gemeente Gooise Meren, d.d. januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlagen 30, 31, 32 en 33). De realisatiefase is opgedeeld in vier bouwjaren. Per fase/bouwjaar worden respectievelijk 85 (fase 1), 83 (fase 2), 130 (fase 3) en 136 (fase 4) woningen gebouwd. Uit de stikstofberekeningen volgt dat sprake is van een toename aan stikstofdepositie op het omliggende Natura 2000-gebied 'Naardermeer' in fase 1 en 2. In fase 3 en 4 is ook een toename op het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' berekend. Uit het resultaat van de verschilberekeningen blijkt echter dat er geen toename aan stikstofdepositie is berekend als gevolg van de realisatiefase (fases 1 t/m 4). Het plan is dan ook uitvoerbaar voor de realisatiefase ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Omdat er in het plangebied bomen aanwezig zijn waar de ontwikkelingen mogelijk een negatief effect op hebben, is inzichtelijk gemaakt wat de waarden van de aanwezige bomen zijn. Hieruit volgt dat er enkele monumentale bomen aanwezig zijn. Deze monumentale bomen zullen in ieder geval behouden blijven. Bij de nadere uitwerking van het plan in inrichtingsplannen zal beschouwd worden welke overige bomen behouden kunnen blijven op hun huidige plaats of verplant kunnen worden.

Verder is in verband met de aanleg van de noordwestelijke ontsluitingsweg in een notitie beoordeeld wat de knelpunten zijn bij het inpassen van twee linden langs de Huizerstraatweg (Copijn, B13648, d.d. 8 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 28). Gelet op de kwaliteit, de toekomstverwachting, de groeiplaats en de aard en gevolgen van de aanleg van inrit, wordt geadviseerd om de twee linden te vellen en te herplanten met twee bomen in een geschikt te maken, voldoende ruime groeiplaats.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Daarnaast dienen er maatregelen getroffen te worden om schade aan de essentiële vliegroute van vleermuizen te voorkomen. Voor de uitvoering van een deel van de beoogde ontwikkeling is ontheffing (wezel en ringslang) nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een ontheffing verlenen. Hiervoor dienen de volgende aspecten te worden beschouwd:

- a. er is sprake van een wettelijk belang;
- b. bepaal waarborging van gunstige staat van instandhouding;
- c. onderbouw de meest bevredigende oplossing (alternatieven afweging);
- d. bepaal mitigerende en compenserende maatregelen.

Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invullingen realiseerbaar zijn op de locaties en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

Gezien de ligging van het plangebied aan de rijksweg A1 en nabij de sportvelden kan uitgegaan worden van een 'gemengd gebied'. In de omgeving zijn verschillende milieubelastende activiteiten aanwezig, dan wel toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen. In navolgende tabel worden de verschillende locaties en activiteiten weergegeven.

Activiteit	SBI	Adres	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Feitelijke afstand
Givaudan	2053	Huizerstraatweg 28	4.1	100 m	125 m
Thermo Fisher	2120	Huizerstraatweg 28	3.1	30 m	125 m
Rugby Club 't Gooi	931	Amersfoortsestraatweg 14B	3.1	30 m	5 m
Naardenplant/ Kwekerij Spilt	4752	Huizerstraatweg 2	2	10 m	35 m

Uit de tabel blijkt dat voor twee activiteiten niet aan de richtafstand wordt voldaan. Dit wordt navolgend beschouwd.

Givaudan en Thermo Fisher

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de inrichtingen Givaudan en ThermoFisher. De geprojecteerde woningen zijn buiten de richtafstanden van deze inrichtingen voorzien. Voor Givaudan, een producent van etherische oliën, zijn conform de VNG-richtafstandenlijst de aspecten geur en geluid maatgevend. Ondanks dat aan de richtafstand wordt voldaan, zijn de aspecten geur en geluid nader beschouwd.

Op 24 mei 2023 heeft de provincie Noord-Holland een vergunning (eerste fase, milieu) verleend. Hierin is een geurcontour opgenomen. Zowel in de revisiemilieuvergunning uit 2005 als in de revisievergunning d.d. 24 mei 2023 zijn voorschriften opgenomen waarin grenswaarden gesteld zijn voor bepaalde stoffen. De emissies van Givaudan mogen deze grenswaarden voor deze stoffen niet overschrijden. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt buiten de geurcontour van de in 2023 verleende revisievergunning. Daarmee kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse van de beoogde woningen. De beoogde woningen binnen het plangebied vormen geen extra belemmering vormen voor de (geur)mogelijkheden van Givaudan. Givaudan wordt door het plan niet in de belangen geschaad.

Niet alleen valt een deel van de planlocatie binnen de richtafstand van het aspect geur, maar ook van het aspect geluid. Dit wordt navolgend beschouwd. Givaudan/ThermoFisher bevinden zich op het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Naarden Quest International Nederland B.V.'. De geprojecteerde woningen vallen buiten deze geluidszone. Buiten deze zone mag ten gevolge van het industrieterrein geen geluidniveau hoger dan 50 dB(A) geproduceerd worden. Daarnaast blijkt uit een advies van Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (d.d. 22 augustus 2019) blijkt dat er in de huidige situatie geen geluidruimte meer is om de geluidemissie ten gevolge van het industrieterrein toe te laten nemen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het geluidniveau ten gevolge van het industrieterrein in het plangebied onder 50 dB(A) blijft, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid.

Rugby Club 't Gooi (veldsportcomplex)

Voor de sportvelden van Rugby Club 't Gooi geldt een richtafstand van 30 m, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Sport' liggen de westelijke woningen mogelijk binnen deze richtafstand. Omdat mogelijk niet voldaan wordt aan de richtafstand, dient aangetoond te worden dat het geluid van de sportvelden geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. In dit kader is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (BuroDB, RPT21171822-32, d.d. 22 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16).

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van het stappenplan zoals dat is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten gemiddelde geluidsbelasting op trainingdagen niet voldoet aan stap 2 van de VNG, maar wel aan stap 3.

De geluidsbelasting van het sportveld ter plaatse van de nieuwe woningen van het plan kan eventueel worden beperkt door het realiseren van een geluidsscherm evenwijdig aan de speelvelden. Echter, om ter plaatse van alle bouwlagen te kunnen voldoen aan stap 2 van de VNG, dient een geluidsscherm gerealiseerd te worden met een hoogte die ongeveer gelijk is aan de hoogte van de nieuw te realiseren woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk.

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voor de gemiddelde geluidsbelasting op trainingdagen voldaan aan stap 3 van de VNG. Een gemiddeld geluidsniveau van ten hoogste 50 dB(A) op trainingdagen wordt acceptabel geacht, mits binnen in de woningen voldaan kan worden aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau. Volgens het Bouwbesluit 2012 mag dit binnenniveau niet hoger zijn dan 35 dB(A). Omdat de geluidwering van de gevel volgens het Bouwbesluit 2012 ten minste gelijk dient te zijn aan 20 dB(A), zal voor de nieuw te realiseren woningen ruimschoots aan deze eis worden voldaan ($50 - 20 = 30$ dB(A)). Voor de nieuwe woningen zijn dan ook geen verhoogde eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevels nodig.

Uit het onderzoek volgt ook dat de te verwachten gemiddelde geluidsbelasting op wedstrijddagen en de te verwachten piekgeluiden op trainings- en wedstrijddagen voldoet aan stap 2 van de VNG.

De berekende maximale geluidsniveaus op de gevels van de maatgevende nieuwe woningen bedragen weliswaar meer dan de aldus berekende geluidsniveaus op de gevels van de maatgevende bestaande

woning, maar omdat hiermee nog ruimschoots voldaan kan worden aan stap 2 van de VNG, wordt dit maximale geluidsniveau in deze situatie acceptabel geacht.

Naast geluidsoverlast kunnen veldsportcomplexen ook lichthinder veroorzaken. De beoogde woningen komen op ca. 25 m van de sportvelden met bijbehorende verlichting te liggen. Voor het aspect licht gelden geen vaste afstanden. Omdat lichthinder op voorhand niet uitgesloten kan worden, is een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd (Lumosa LED B.V., d.d. 20 mei 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17). Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied voldaan wordt aan de door de NSVV gestelde grenswaarden voor lichthinder. Daarbij worden de led armaturen voorzien van inkijkbegrenzers, waardoor de lichthinder voor omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

Conclusie

Gezien het voorgaande worden bedrijven en andere milieubelastende activiteiten in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden en is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Water

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

4.7.1 Generiek beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van

water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Specifiek beleid

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). 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 veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak 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.

4.7.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van de ontwikkeling van grotendeels onverharde gronden ten behoeve van woningbouw. Hemelwater zal zoveel mogelijk op een duurzame manier worden opgevangen. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In het kader van de watertoets dienen de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in deze beschouwing.

Watercompensatie

De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie grotendeels onverhard, waardoor het initiatief gepaard gaat met een toename aan verharding. Omdat een toename aan verharding gecompenseerd moet worden is in onderzocht of hieraan voldaan wordt (Civil Support, 1712-01/BvH/M003-A, d.d. 2 april 2021, zie bijslagen bij toelichting bijlage 18). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de toename aan verharding 56.235 m² bedraagt. Hierbij is de halfverharding als verhard oppervlak meegerekend (worst case), omdat de meeste halfverhardingen niet voldoen aan een doorlatendheid van 90 l/s/ha. Omdat de toename aan verharding met 10% open water moet worden gecompenseerd, komt de benodigde extra oppervlakte voor water uit op 5.624 m². De daadwerkelijke toename aan waterberging bedraagt 5.778 m², waarmee voldaan wordt aan de eis van het waterschap. Om de toename aan waterberging te bereiken worden de zanderijvaarten verbreed, een nieuwe singel toegevoegd en natuurvriendelijke oevers aangelegd. Verder worden er op diverse plekken in het plangebied droogvallende voorzieningen in de vorm van wadi's gerealiseerd.

De keuze om een deel van de benodigde waterberging in de vorm van wadi's aan te leggen is met Waternet besproken. Wadi's zijn toepasbaar als er sprake is van voldoende drooglegging en een goed doorlatende bodem. De hoogte van huidige maaiveld varieert en is gemiddeld ca. NAP +0,20 m. Het waterpeil in de watergangen bedraagt NAP -0,30 m. Het terrein wordt opgehoogd. Het voorstel voor de nieuwe wegpeilen is minimaal NAP +0,80 m en voor de vloerpeilen minimaal NAP +1,00 m. Hiermee wordt bij een opbolling van het grondwater tussen de watergangen van 0,2 m voldaan aan de droogleggingseis van 1,10 m voor woningen met kruipruimte. Het uitgangspunt is dat het plan door ophoging voldoet aan de ontwateringseisen en hiermee 'waterneutraal' is.

Watersysteem

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen en waterstaatswerken. Wel zijn er enkele ingrepen beoogd aan de in het plangebied aanwezige watergangen. Twee van de watergangen worden ten behoeve van waterberging en -circulatie tot 8 à 10 m brede watergangen verbreed. Deze watergangen vormen de hoofdstructuur voor de afwatering van het gebied. De zanderijvaart die het plangebied in het midden doorkruist vormt een belangrijke hoofdwatergang in de afvoer van de polder aan de andere zijde van de rijksweg. Een bestaande duiker onder de A1 verzorgt de verbinding en deze wordt dan ook behouden.

Waterafvoer en -berging

De afvoer en berging van hemelwater vindt gescheiden van de afvoer van afvalwater plaats. Bij de afvoer en berging van hemelwater wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Hemelwaterafvoer van de woningen die direct aan waterpartijen zijn gelegen mag direct op open water plaatsvinden. Voor de particuliere terreinen die geen directe verbinding met open water hebben wordt een voorziening op eigen terrein en/of openbaar terrein gerealiseerd (bijvoorbeeld de wadi's).

Het afvalwater wordt via een door de ontwikkelaar te realiseren DWA-riool verzameld en afgevoerd naar de grens van het plangebied, waarna het daar op het gemeentelijke riool wordt aangesloten. Hiertoe zal bij de uitwerking van de plannen een rioleringsplan opgesteld worden.

Conclusie

Er is een vergunning van het waterschap vereist voor de aanpassingen aan de zanderijvaarten. De overige wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

Planspecifiek

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen en risicovolle inrichtingen aanwezig. Er is daarom een onderzoek uitgevoerd naar het externe veiligheidsrisico door deze transportroutes en inrichtingen (Adviesgroep AVIV, 214532, d.d. 26 april 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 19). Navolgend zijn de conclusies weergegeven.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Uit het onderzoek volgt dat er langs de rijksweg A1 geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig is. Het plaatsgebonden risico legt daarmee geen beperkingen op aan de ontwikkeling van kwetsbare objecten (woningen) in het plangebied. Ook het plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmeringen, aangezien er geen woningen gerealiseerd binnen deze zone. Wel dient het groepsrisico beschouwd te worden.

Uit de berekeningen voor het groepsrisico volgt dat deze zowel in de huidige als de toekomstige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarom is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Voor woonwijken geldt dat men deze bij voorkeur via twee zijden kan verlaten. Een wijk met maar één uitgang met een dreiging over die uitgang kan immers niet meer verlaten worden. Het draaien van de wind is dan voldoende om de aanwezigen te confronteren met een toxische belasting. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om enerzijds de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Omdat het plangebied in twee windrichtingen is ontsloten, is de verwachting dat de bewoners het plangebied probleemloos kunnen ontluchten.

Risicovolle inrichtingen

Op ca. 100 m ten noordoosten van het plangebied ligt de inrichting Givaudan. Uit correspondentie met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) blijkt dat er wijzigingen bij Givaudan zijn geweest, waardoor dit bedrijf niet meer onder het Brzo valt en voor zover bekend ook niet onder het Bevi. Een groepsrisicoberekening kan daarom achterwege worden gelaten.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Archeologie

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

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming voor bescherming van archeologische waarden opgenomen. Desondanks is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 20120008, d.d. 4 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 20). In dit onderzoek is aangegeven dat op basis van onderzoeken in de omgeving, historische kaarten en geologische boringen in de omgeving, de lage archeologische verwachting kan worden bevestigd. Er wordt dan ook geadviseerd dat in het kader van de ontwikkelingen geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Wel dient bij de ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de bestaande zanderijsloten vanwege de cultuurhistorische waarde. In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden.

4.9.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

Cultuurhistorisch waardevolle elementen die aanwezig zijn in het plangebied zijn de zanderijvaarten. Deze zanderijvaarten zijn in de 17^e en 18^e eeuw gebruikt voor het afvoeren van zand. De sloten die nu nog aanwezig zijn in het gebied zijn een restant van een van oorsprong groter stelsel. Het doel van deze afgravingen was een vrij schootsveld vanaf de vesting Naarden. Het vrijkomende zand werd gebruikt voor de uitbreiding van Amsterdam. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is het behoud van de zanderijvaarten mede bepalend geweest voor de planstructuur. Daarnaast is rekening gehouden met deze zanderijvaarten in verband met de cultuurhistorische waarde en de mogelijkheden van aanpassing van de structuur en verbreding.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied. Het is van belang inzichtelijk te maken of de bestaande wegenstructuur de verkeerstoename kan verwerken of dat aanpassingen van het wegennet nodig zijn. Hiervoor is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (BuroDB, RPT231718-27-03, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 21). Hieruit blijkt dat de wegen en kruispunten rondom het plan het extra verkeer van de wijk blijvend goed kunnen verwerken. Daarnaast heeft het plan geen significant negatief effect op de verkeersveiligheid rondom het plangebied.

In het voorjaar van 2023 zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd. Deze verkeerstellingen zijn als bijlage bij het verkeerskundig onderzoek gevoegd en hebben als doel een nulpunt voor de doorstroming te bepalen. De verkeersmeting heeft ten grondslag gelegen aan de uitwerking van de plannen voor de BORgronden en het verkeerskundig onderzoek.

De beoogde wegen in het plangebied krijgen geen functie voor doorgaand verkeer tussen de Huizerstraatweg en de Oud Blaricumerweg/Brediusweg. Er zal dan ook een 'knip' worden aangebracht die een doorgaande verkeersroute verhindert. Hiertoe zal het college van B&W in het vervolg een verkeersbesluit dienen te nemen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan vormt.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023' van de gemeente Gooise Meren, vastgesteld op 18 juli 2023, zijn de werkwijze en uitgangspunten vastgelegd die de gemeente toepast om te kunnen bepalen of aan de parkeereis wordt voldaan. Het voldoen aan de parkeereis is één van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Voor het parkeren in het plangebied worden de parkeernormen uit de nota 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023' van de gemeente Gooise Meren gebruikt. Daarbij worden de normen voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. In bijlage 5 bij het verkeerskundig onderzoek (BuroDB, RPT231718-27-03, d.d. 8 november 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 21) is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een indicatief woningbouwprogramma berekend. Hieruit volgt dat er bij het indicatieve woningbouwprogramma na toepassing van aanwezigheidspercentages 662,8 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Het indicatieve stedenbouwkundig plan voorziet in totaal in 843,2 parkeerplaatsen. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeereis die voortkomt uit het in het stedenbouwkundig plan geraamde aantal woningen. Deze telling is gebeurd conform de eisen van de nota 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023'. Een groot gedeelte van de parkeerplaatsen bevindt zich op eigen terrein van de beoogde

woningen. De parkeerplaatsen voor woningen die geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben en parkeerplaatsen voor bezoekend verkeer worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

Indien er een ander woningbouwprogramma dan het indicatieve woningbouwprogramma gerealiseerd wordt, zal de parkeerbehoefte voor dat woningbouwprogramma berekend en gerealiseerd moeten worden. Dit wordt getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voor de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard die binnen de gemeente Gooise Meren gangbaar is, in het bijzonder bij het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (2017). Navolgend worden per artikel de belangrijkste aspecten beschreven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De openbare groenvoorzieningen die het meest bepalend zijn voor de groenstructuur en gronden rondom de ontsluitingsweg naar de Oud Blaricumweg hebben de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, inundatiezones, nutsvoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. De gronden rondom de ontsluitingsweg naar de Oud Blaricumweg die tevens een functie hebben voor de ontsluiting van aangrenzende bestemmingen zijn op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn de aan te leggen eilanden in de te verbreden watergang aan de zuidwestzijde bestemd voor natuur- en landschapswaarden.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd worden. Verder mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

In de bestemming 'Groen' is vastgelegd dat het totale bestemmingsvlak voor niet meer dan 15% verhard mag worden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De belangrijkste ontsluitingswegen aan de oostzijde van het plangebied, die parallel aan de rijksweg A1 loopt, en aansluitende wegenstructuur aan noordzijde richting de Huizerstraatweg zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze wegen zijn dusdanig bepalend voor de ontsluitingsstructuur dat het, in tegenstelling tot de overige wegen die binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk zijn, gewenst is dat deze gronden bestemd zijn voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en het komen en gaan naar de aangrenzende bestemmingen. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, standplaatsen, inundatiezones, geluidswerende voorzieningen en parkeervoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Water

De bestaande en aan te leggen watergangen hebben de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeer te water, ondergeschikt groen (waaronder inundatiezones), steigers en vlonders. Daarnaast zijn dammen, duikers en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en calamiteitenverkeer toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug langzaam verkeer', die is opgenomen voor de drie beoogde langzaamverkeersverbindingen naar het Componistenkwartier. Bruggen, dammen en duikers ten behoeve van gemotoriseerd verkeer zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug', aan de binnenzijde van het

plangebied, toegestaan. Deze aanduiding is niet toegekend ter hoogte van de watergang aan de zijde van het Componistenkwartier.

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De maximale breedte (1 m), lengte (1/3 van het aangrenzende bouwperceel en 3 m) en hoogte (1 m) van de steiger is opgenomen in de bouwregels. Er mag ten hoogste één steiger per woning worden gebouwd.

Artikel 6 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de woonvelden. Binnen deze woonvelden is wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, maar ook verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, inundatiezones en geluidswerende voorzieningen. Het deel van de 'Laan van Kommerrust') aan de zuidwestzijde van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'.

Het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 440, waarvan minimaal 80 sociale huurwoningen. Met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - a' tot en met 'specifieke bouwaanduiding - f' zijn zones op de verbeelding aangegeven, waarbinnen in de regels opgenomen maximum aantal woningen is toegestaan. Deze maximale aantallen zijn afgeleid van het stedenbouwkundig plan.

De maximale diepte van hoofdgebouwen voor grondgebonden woningen is geregeld in de bouwregels. Verder geldt bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Met aanduidingen op de verbeelding zijn de toegestane woningtypen aangegeven. Aan de zijde van het Componistenkwartier mogen uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en drie-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd. In de rest van het bestemmingsvlak zijn aaneengebouwde en, uitsluitend in bepaalde zones, gestapelde woningen toegestaan, waarmee een hogere dichtheid gerealiseerd kan worden in dit deel van het bestemmingsvlak.

De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is aangeduid op de verbeelding. Aan de zijde van de rijksweg A1 mogen gebouwen met een hogere (goot- en) bouwhoogte gebouwd worden. Voor de zone waar de geluidwerende woningen zijn voorzien is een minimale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Hiermee is geborgd dat de geluidwerende woningen voldoende hoogte hebben om de achterliggende woningen af te schermen voor geluid vanwege wegverkeer op de rijksweg A1.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden. De maximale oppervlakten aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en maximale goot- en bouwhoogten zijn vastgelegd in de regels.

Met voorwaardelijke verplichtingen is geregeld dat voor de beoogde woningen wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en de uitgangspunten op basis waarvan hogere waarden verleend worden. Ten eerste dient de noordoostgevel van de woningen aan de zijde van de rijksweg A1 en de noordgevel van een woning aan de Huizerstraatweg, waarvoor respectievelijk de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' en 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' zijn opgenomen, als dove gevel uitgevoerd en in stand gehouden te worden. Ten tweede dienen de geluidwerende woningen of andere geluidwerende voorzieningen binnen 18 maanden na ingebruikname van een woning gebouwd te zijn. Ten derde is vastgelegd dat bij de gevelwering rekening gehouden moet worden met de geluidbelasting vanwege verkeer op niet-geluidgezoneerde wegen. Ten vierde is bepaald dat alle woningen over ten minste één geluidluwe gevel moet beschikken. Als dit niet direct mogelijk is, kan dit met geluidswerende en/of bouwkundige voorzieningen bereikt worden. Tot slot moet de aanvrager in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met een akoestisch rapport inzichtelijk maken dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere waarden.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

Ter bescherming van de ondergrondse hoogspanningsleiding van 50 kV is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen. In de regels worden beperkingen gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken en werkzaamheden. Dit is toegestaan als het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het overschrijden van bouwgrenzen en ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 11 Parkeren

In dit artikel is bepaald dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien moet worden, waarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bouwplan. Er worden immers woningen mogelijk gemaakt.

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het onderhavige geval van toepassing, want het plan is gericht op de bouw van ten minste 11 woningen in een aaneengesloten gebied (artikel 1.1, eerste lid, onder sub a Chw jo. categorie 3.1, bijlage I Chw). Daarmee is voor wat betreft de procedure afdeling 2, hoofdstuk 1 Chw van toepassing

Participatie

In de fase voorafgaand aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zijn diverse momenten geweest waarbij overleg is gevoerd met de omgeving. In december 2017 is het participatieproces gestart met een klankbordgroep. Vervolgens zijn werkgroepen geformeerd. Hiermee zijn diverse overleggen gevoerd. In de periode van november 2017 tot en met november 2018 hebben voorts zeven informatie- en/of participatiemomenten plaatsgevonden. Bij de diverse participatiemomenten zijn voornamelijk de volgende punten aan bod gekomen:

- De ligging van BORgronden langs de snelweg.
- De impact van de realisatie van BORgronden op het Componistenkwartier.
- Het woonprogramma van BORgronden.
- De ontsluiting van BORgronden.
- De stedenbouwkundige opzet van BORgronden.
- Het voorzieningenniveau in en rondom BORgronden.

De gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdens het participatietraject zijn opgenomen in bijlagen bij toelichting bijlage 26.

Van 5 november 2019 tot en met 20 december 2019 was het mogelijk om een inspraakreactie in te dienen op het concept SPvE. In deze periode zijn 36 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in de nota van inspraakreacties SPvE BORgronden (zie bijlagen bij toelichting bijlage 27) samengevat en van een beantwoording voorzien. De inspraakreacties op het SPvE zijn meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

6.2.2 Overleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. In de nota van beantwoording vooroverleg zijn de ingekomen reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (gemeente Gooise Meren, d.d. 25 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 23).

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 10 november 2022 tot en met woensdag 21 december 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen (gemeente Gooise Meren, d.d. 16 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 24).

De ingekomen reacties op het beeldkwaliteitsplan zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording reacties op het beeldkwaliteitsplan (gemeente Gooise Meren, d.d. 16 januari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 25).