

Zaaknummer 108153
Portefeuillehouder Nico Schimmel
Voorstel Vaststelling bestemmingsplan
'Amersfoortsestraatweg 81-85'

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'De Engh - Amersfoortsestraatweg 81-85' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPAmersfoort81tm85-vg01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de 'KPN-locatie' mogelijk en vergroot daarmee de woningvoorraad van de gemeente en geeft een nieuwe invulling aan de locatie.

3. Inleiding

De voormalige datacentrale van de KPN aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum is al geruime tijd niet meer in gebruik. VOF Bussum heeft de wens om de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum te transformeren naar wonen.



Bestaande situatie

Omdat het technisch niet haalbaar is gebleken om de huidige bovengrondse bebouwing te behouden is het de bedoeling om deze bebouwing te slopen en enkele nieuwe bovengrondse volumes met in totaal 58 woningen te realiseren. De huidige kelder blijft behouden en zal worden gebruikt ten behoeve van bergingen.

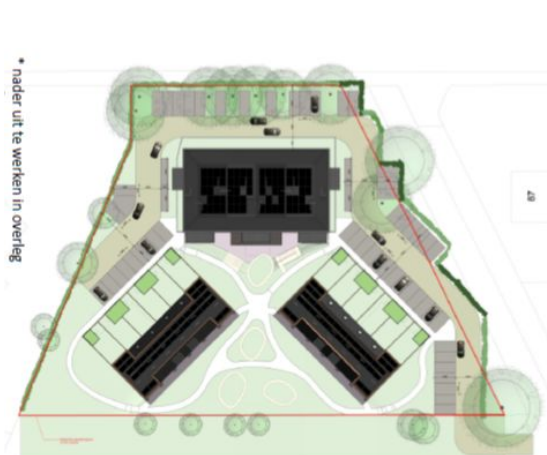
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'De Engh' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Bussum op 20 april 2006. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.



Impressie nieuwe situatie



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

De bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Amersfoortsestraatweg 81-85' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom stelt het college de raad voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van 58 woningen aan de Amersfoortsestraatweg 81 tot 85, te Bussum.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien

Het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "De Engh". Het perceel heeft de bestemming "Kantoordoeleinden". De beoogde woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.

1.2 Het plan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving

Gelet op de specifieke gebruik als datacentrale en de constructie van de gebouwen die daarop is aangepast is een nieuwe invulling op basis van de huidige bestemming moeilijk te realiseren.

Gelet op de ligging van het perceel tussen de bestaande woningen aan de Amersfoortsestraatweg met aan de zuidzijde de voormalig Kolonel Palmkazerne, waar eveneens een transformatie naar wonen plaats vindt in het project Crailo, ligt een herontwikkeling van het terrein met woningen voor de hand. Hiermee wordt in planologisch en stedenbouwkundig opzicht een passende nieuwe invulling aan het perceel gegeven.

De herontwikkeling voorziet in 58 woningen verdeeld over één appartementengebouw en twee bouwblokken met rijwoningen. Voor de inrichting en de architectuur zal worden aangesloten bij de architectuur in de omgeving.

1.3 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Zoals onder 2.1 wordt toegelicht is het in verband met lawaai in de omgeving wel noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

1.4 Voor het plan zijn aangepast parkeernormen vastgelegd in de nota van uitgangspunten.

Het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Gooise Meren" is voor deze ontwikkeling niet van toepassing. In de Nota van uitgangspunten, die op 21 april 2021 door Uw raad is vastgesteld, is vastgelegd dat op basis van verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng in het bestemmingsplan specifieke parkeernormen worden gehanteerd. Deze parkeernormen zijn in de algemene regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het voor de locatie aannemelijk is dat er een lagere parkeerbehoefte aan de orde zal zijn dan volgt uit de toepassing van de gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen, zoals vastgesteld in de nota van uitgangspunten, zijn in de algemene regels van het bestemmingsplan opgenomen. Het mobiliteitsconcept met deelauto's wordt hiermee ook juridisch (publiek en privaatrechtelijk) vastgelegd. Het gebruik van deelauto's sluit aan op het mobiliteitsplan van het naastgelegen Buurtschap Crailo.

Met toepassing van de gereduceerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages zijn er voor het beoogde programma in het plangebied minimaal 58 parkeerplaatsen nodig tijdens het drukste moment (werkdagavonden). Met het realiseren van 58 parkeerplaatsen op eigen terrein is daarmee sprake van een aanvaardbare parkeersituatie. Alle parkeerplaatsen zullen half verharde half groene plekken zijn om de groene kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

1.5 Het woningbouwprogramma voldoet aan de verplichting om minimaal 1/3 sociale huurwoningen te realiseren.

Het plan voorziet in de realisatie van 46 appartementen en 12 woningen. De gemeente en Exploitant zijn overeengekomen dat Exploitant 1/3 van het totaal aantal wooneenheden inzet als sociale huur. Dit uitgangspunt is tevens opgenomen in de d.d. 06 mei 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten, welke als bijlage bij de anterieure overeenkomst is gevoegd.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 B&W hebben hogere waarden vastgesteld om het bouwplan mogelijk te maken.

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A1 en de Amersfoortsestraatweg. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de nieuwe situatie getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn.

Er is onderzocht of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Bronmaatregelen (aanpassingen aan de weg) zijn zeer kostbaar en leiden bovendien nog niet tot de noodzakelijke geluidsreductie. Overdrachtsmaatregelen (aanpassingen aan het bestaande geluidsscherm langs de A1) zijn stedenbouwkundig niet wenselijk en stuiten eveneens op financiële bezwaren. Gelet hierop heeft het college hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan vastgesteld.

3.1 *De raad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal geregeld is in een overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten*

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen, behalve als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien er een anterieure overeenkomst is aangegaan, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de beoogde herontwikkeling van de locatie niet plaats kan vinden.

7. Duurzaamheid

Er is onderzocht of de bestaande bebouwing hergebruikt kon worden. Dit is, op de bestaande kelders na, niet het geval. De te slopen bebouwing voldoet niet aan de moderne duurzaamheidseisen. De nieuwbouw wordt duurzamer dan de te slopen gebouwen, omdat de woningen zullen moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen m.b.t. duurzaamheid (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Momenteel wordt door initiatiefnemer beoordeeld in hoeverre welke maatregelen haalbaar zijn, maar zeker is dat de woningen gasloos worden. Het project zal daarmee op voorhand een positief effect hebben op het milieu. Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning(-en) wordt ook getoetst aan het Bouwbesluit.

8. Financiële onderbouwing

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de plankosten, een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de mogelijke uit de planologische procedure voortvloeiende planschade. Er wordt daarmee toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro waardoor in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Communicatie en participatie

In opdracht van In opdracht van de gemeente heeft de initiatiefnemer de directe omgeving geïnformeerd over zijn plannen. In verband met de destijds geldende maatregelen omtrent het corona-virus is de wijze van participatie anders verlopen dan vooraf bedacht.

Om de belangen van de diverse stakeholders goed inzichtelijk te krijgen zijn er in juni 2020 brieven rondgestuurd om de benodigde input te verzamelen.

Daarna is op 13 juli 2020 een digitale informatieavond georganiseerd. Van deze

informatieavond is een verslag gemaakt (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast worden er periodiek nieuwsbrieven verspreid in de omgeving van de locatie.

Kennisgeving vaststelling bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad gepubliceerd worden.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Uiterlijk binnen 2 weken na het raadsbesluit wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en het digitale gemeenteblad worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Toelichting BP 'De Engh-Amersfoortestraatweg 81-85'
2. Regels BP 'De Engh-Amersfoortestraatweg 81-85'
3. Verbeelding BP 'De Engh-Amersfoortestraatweg 81-85'
4. Bijlagen bij de toelichting BP 'De Engh-Amersfoortsestraatweg 81-85'

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan 'Amersfoortsestraatweg 81-85'' met zaaknummer 108153 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,,

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'De Engh - Amersfoortsestraatweg 81-85' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPAmersfoort81tm85-vg01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde