

De Engh-Amersfoortsestraatweg 81-85

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De plangrens	3
1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Plangebied	10
2.1 Beschrijving plangebied	10
2.2 Beoogde herontwikkeling	18
Hoofdstuk 3 Beleidskader	23
3.1 Europees en nationaal beleid	23
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	25
3.3 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten en planregeling	33
4.1 Voorbereiding van het bestemmingsplan	33
4.2 Gebruiks- en bouwmogelijkheden herontwikkellocatie	34
4.3 Parkeren	35
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	37
5.1 Beleid	37
5.2 Planspecifiek	39
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	40
6.1 Geluid	40
6.2 Ecologie	42
6.3 Externe veiligheid	43
6.4 Luchtkwaliteit	44
6.5 Milieukundige bodemkwaliteit	45
6.6 Archeologie en cultuurhistorie	47
6.7 MER / MER(boordelings)plicht	47
Hoofdstuk 7 Juridische opzet	49
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	50
8.1 Handhaving	50
8.2 Economische uitvoerbaarheid en noodzaak exploitatieplan	50
8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	50
Hoofdstuk 9 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	51
9.1 Nota van zienswijzen	51
9.2 Ambtshalve wijzigingen	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

VOF Bussum heeft de wens om de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum te transformeren naar wonen. 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.

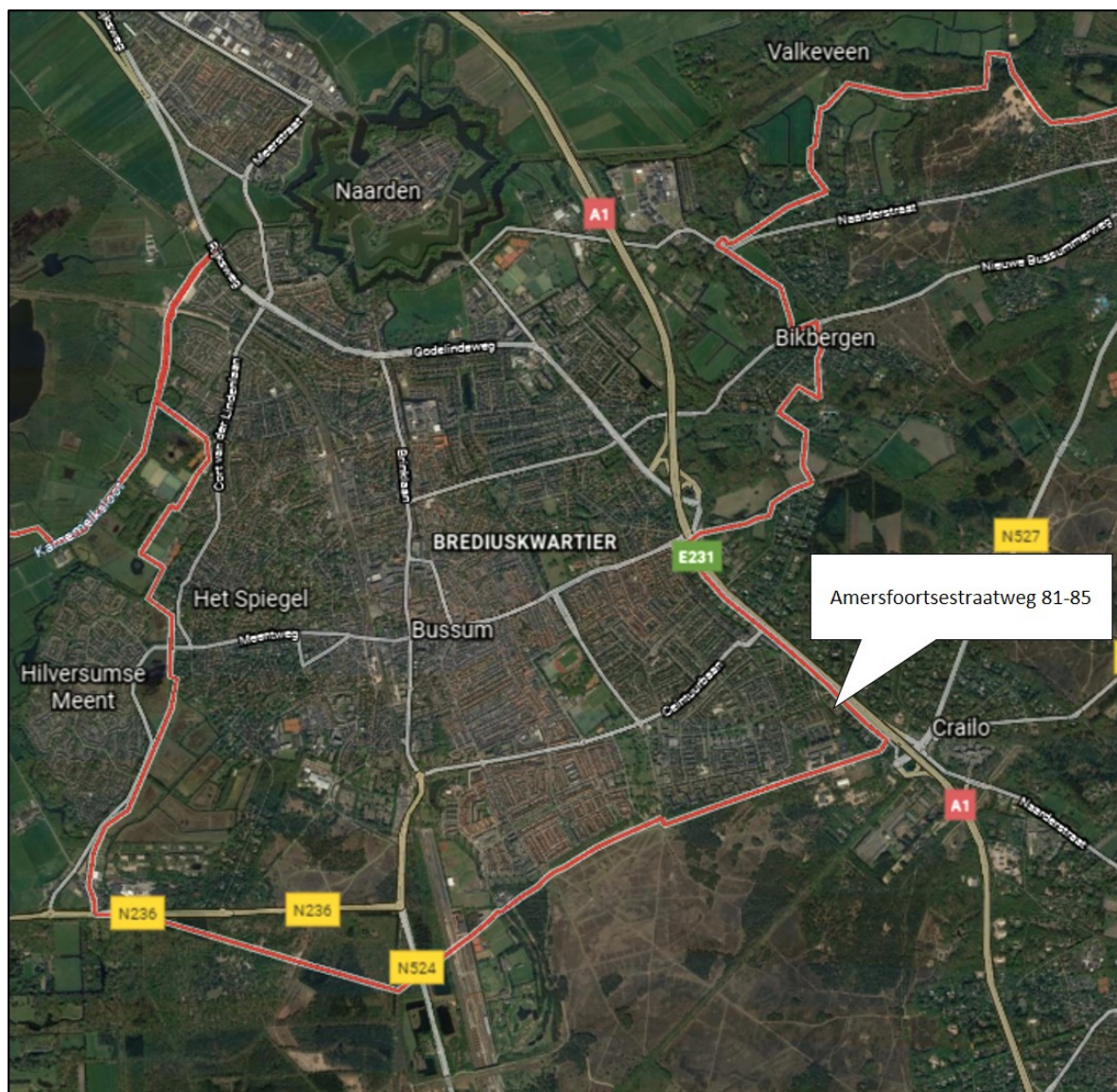
Voor de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 geldt het bestemmingsplan 'De Engh' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Bussum op 20 april 2006 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 21 november 2006. De beoogde herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voorafgaand aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (zie bijlage 1), welke op 6 mei 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. De vastgestelde Nota van Uitgangspunten vormt één van de bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan.

1.2 De plangrens

Het plangebied 'De Engh-Amersfoortsestraatweg 81-85' ligt in het zuidoosten van de gemeente Gooise Meren, nabij de gemeentegrens met de gemeenten Hilversum en Huizen. Het plangebied bevindt zich aan de rand van Bussum.



Afbeelding: ligging plangebied binnen de gemeentegrenzen van Gooise Meren (zie rode lijn, bron: Google Earth)

Het nieuwe bestemmingsplan omvat de gronden ter plaatse van Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Bussum, sectie D, nummers: 6015, 4732 en (gedeeltelijk) 4733.



Afbeelding: kadastrale begrenzing van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Bussum, sectie D, nummers: 6015

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 6.765 m² en omvat de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85, welke aan de zuidwestzijde wordt begrensd door het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg en de daarnaast gelegen rijksnelweg A1. Ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich de percelen Koekoeklaan 146 en Amersfoortsestraatweg 87 met daarop vrijstaande hoofdgebouwen. Tussen het plangebied en het perceel Amersfoortsestraatweg 87 bevindt zich nog een ontsluitingsweg van de voormalige Kolonel Palmkazerne.

De begrenzing van het bestemmingsplan is op onderstaande afbeelding getoond.



Afbeelding: grenzen van het bestemmingsplan

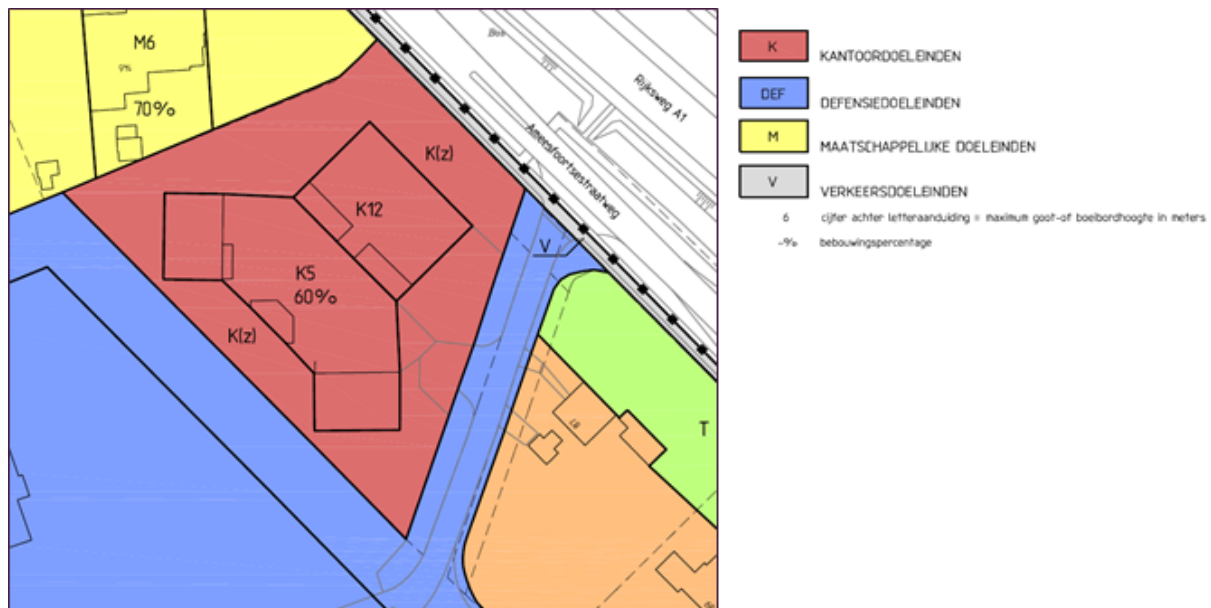
1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Tot in werking treden van dit bestemmingsplan, gelden ter plaatse van het onderhavige plangebied het bestemmingsplan 'De Engh' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Gooise Meren'.

In de navolgende twee subparagrafen wordt beschreven welke regels uit deze bestemmingsplannen voor het plangebied van toepassing waren, tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'De Engh-Amersfoortsestraatweg 81-85'.

1.3.1 De Engh

Het bestemmingsplan 'De Engh' is op 20 april 2006 door de gemeenteraad van Bussum vastgesteld en bij besluit van 21 november 2006 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan

Artikel 9, Kantoordoeleinden (K)

Artikel 9, lid 1 – Doeleindenomschrijving

Binnen deze bestemming is het gebruik als kantoren toegestaan. Ook zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Gronden die zijn aangeduid met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden.

Artikel 9, leden 2 en 3 – Bouwoorschriften

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het hoofdgebouw, de twee achtergelegen gebouwen en het tussengelegen gebied. Uit de bouwregels van de bestemming volgt dat het bouwvlak voor maximaal 60% mag worden bebouwd en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd. Volgens artikel 1 is de voorgevelrooilijn de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.

Dienstwoningen zijn niet toegestaan en op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen maar alleen andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 11, Defensiedoeleinden (DEF)

Artikel 11, lid 1 – Doeleindenomschrijving

In de smalle strook aan de oostzijde is het gebruik voor defensie en aan defensie gelieerde instellingen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Ook het gebruik als andere voorzieningen zoals wegen, waterlopen en waterpartijen, parkeergelegenheden, geluidswerende voorzieningen en groenvoorzieningen is mogelijk.

Artikel 11, leden 2 en 3 – Bouwoorschriften

Op de plankaart is in de smalle strook aan de oostzijde geen bouwvlak opgenomen. Er mogen daardoor alleen andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 21 - Hoogteaanduidingen

Ter plaatse van het hoofdgebouw langs de Amersfoortsestraatweg geldt een maximum goothoogte van 12 meter, voor het achtergelegen deel van het bouwperceel geldt een maximum goothoogte van 5 meter.

Artikel 22 – Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen,

funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;

- tot gebouwen behorende aan- en uitbouwen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt en voorts het bepaalde in artikel 13 lid 3 (Tuinen) van overeenkomstige toepassing is;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 27 – Ondergronds bouwen

Het bouwen van kelders en/of souterrains is alleen toegestaan onder een gebouw waarbij het betreffende gebouw geheel boven het maaiveld dient te zijn gelegen. Een kelder en/of het souterrain mag alleen worden gebruikt ten dienste van de bovenliggende bestemming. Ondergrondse bebouwing is in beginsel tot één bouwlaag toegestaan waarbij de toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw. Meer dan één kelderlaag is mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders. Aangezien de bestaande kelder tweelaags is, valt deze bestaande kelder onder het overgangsrecht.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren

Op 3 april 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' vastgesteld. De paraplu herziening is een aanvulling (wijziging) van alle op 3 april 2019 geldende bestemmingsplannen, dus ook de op dat moment voor het plangebied geldende bestemmingsplan dat is beschreven in de voorgaande paragraaf.

Artikel 4, Overige regels

Artikel 4, lid 1 – Voldoende parkeergelegenheid

In dit lid zijn de regels opgenomen voor het aspect 'parkeren' overeenkomstig de beleidsregel 'Richtlijnen voor parkeernormen'. De regeling is zo vormgegeven dat bij (bouw)activiteiten wordt getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van deze beleidsregels. Deze toetsing vindt plaats bij de omgevingsvergunning. Bij nieuwbouw of functiewijziging is uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Het CROW heeft geen parkeernormen bepaald, maar 'kencijfers' die als richtlijn kunnen worden gebruikt. Daarbij dient men ten allen tijde de specifieke situatie in ogenschouw te nemen.

Artikel 4, lid 2 – Laden en lossen

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt verwacht, mag pas worden gebouwd indien voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in die behoefte voorziet en de laad- en losmogelijkheid in stand wordt gehouden.

1.3.3 Conclusie

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van het voormalige gebruik als datacentrale doordat bijna het gehele plangebied is bestemd voor het gebruik als kantoren met bijbehorende voorzieningen. Voor de bovengrondse bebouwing is uitgegaan van een ruimer bouwvlak en de bestaande bouwhoogtes. De smalle strook aan de oostzijde die als defensieterrein is bestemd mag niet worden bebouwd.

Om de beoogde herontwikkeling (zie paragraaf 2.2) mogelijk te maken is er behoefte aan een nieuw bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan dan ook rekening worden gehouden met de specifieke parkeerbehoefte die voor een locatie als het onderhavige plangebied aan de orde is.

1.4 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding in het eerste hoofdstuk uit de beschrijving van het plangebied en de beoogde herontwikkeling in hoofdstuk 2 en een weergave van het geldende beleid in hoofdstuk 3.

In het vierde hoofdstuk wordt themagewijs uiteengezet wat de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn en hoe dit is vertaald naar een planregeling. Het ten behoeve van dit plan uitgevoerde onderzoek naar het onderwerp verkeer/parkeren is daarin betrokken. Het vijfde en zesde hoofdstuk gaan in op water en de overige milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluidhinder en ecologie.

De hoofdstukken 7 en 8 gaan tenslotte in op de juridische opzet van het plan en de uitvoerbaarheid. Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op ingekomen zienswijzen en eventuele ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Historie

De locatie op het perceel aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 is in 1973 opgeleverd als telexcentrale voor de PTT. Tot die tijd was de locatie onbebouwd, zoals ook is te zien in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: het onbebouwde perceel in de jaren '60 (links) en het bebouwde perceel in de jaren '80 (rechts, bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)

De telexcentrale was bedoeld voor duizend aansluitingen. Telex was decennialang de manier om op elektrische wijze brieven of berichten te versturen of schriftelijk te communiceren, ver voor de komst van de fax en de e-mail. Vanwege de gevoeligheid van de apparatuur in de centrale werd het noodzakelijk geacht deze ondergronds, in kelders, te plaatsen. Deze kelders gingen tot 10 meter de grond in. Het personeel van PTT werd gehuisvest in een kantoorgebouw langs de Amersfoortsestraatweg.

In de jaren '80 werd de telexcentrale op de locatie onderdeel van een experiment met openbare telexcellen. Een openbare telexcel bood de mogelijkheid om zelf een telexbericht naar een telexabonnee in het binnen- of buitenland te versturen. De openbare telexcellen bevonden zich in steden als Amsterdam en Den Haag maar de verbindingen tussen deze openbare telexcellen en telexabonnee verliep via de centrale op de Amersfoortsestraatweg 81-85.

In de loop van de jaren '80 nam het gebruik van de telex af door de opkomst van de fax. In 1995 verloor het complex zijn functie als telexcentrale en is het verbouwd tot datacentrum met bijbehorend kantoor. Tot 2017 heeft het deze functie behouden. In 2017 heeft KPN (rechtsopvolger van de PTT) de locatie verlaten. VOF Bussum heeft de locatie vervolgens in januari 2018 overgenomen.

2.1.2 Bestaande situatie

Het terrein van de voormalige datacentrale bestaat momenteel uit vier bovengrondse volumes en een kelder. Het grootste bovengrondse volume, het voormalige kantoor, bevindt zich parallel aan de Amersfoortsestraatweg. Achter dit volume staan twee schuin geplaatste kleinere volumes met daarin onder meer toegangen naar de ondergelegen kelder. Tussen de twee schuin geplaatste kleinere volumes bevindt zich nog een gebouw met voorzieningen van de ondergelegen kelder. De ruimte tussen de bovengrondse bouwvolumes is volledig verhard.



Afbeelding: luchtfoto van het plangebied, gezien vanuit westelijke richting

Het volume langs de Amersfoortsestraatweg bestaat uit drie bouwlagen met een totale bouwhoogte van circa 12 meter. De twee achtergelegen gebouwen zijn ieder éénlaags met een bouwhoogte van circa 5 meter. De kelder onder de bovengrondse bouwvolumes is tweelaags met een verticale diepte van circa 10 meter. De omvang van de kelder is groter dan de omvang van de bovengrondse volumes. In totaal bestaat de bebouwing uit circa 4.368 m² ondergrondse en 2.822 m² bovengrondse volumes.



Afbeelding: het volume langs de Amersfoortsestraatweg, gezien vanaf het achtererf



Afbeelding: de kleinere volumes op het achtererf, gezien vanaf het volume langs de Amersfoortsestraatweg

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de zijweg van de Amersfoortsestraatweg naar de voormalige Kolonel Palmkazerne. Op eigen terrein zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig.

In afwachting van de beoogde herontwikkeling staat de bebouwing op het terrein leeg en wordt deze tijdelijk beheerd door een leegstandsbeheerder.

2.1.3 Omgeving plangebied

2.1.3.1 Oostereng

Het plangebied is gelegen aan de rand van de wijk 'Oostereng'. Deze wijk wordt begrensd door de rijksweg A1 (noordoostzijde), de randzone van de heide (zuidoostzijde), de centrale groenzone langs de H.A. Lorentzweg (zuidwestzijde) en de Ceintuurbaan (noordwestzijde). De randzones van de wijk vallen vooral op doordat zij sterk afwijken van de meer centraal gelegen buurten: gestapelde woonbebouwing bij de heide (relatief laag) en langs de rijksweg, oudere woonbebouwing langs de Ceintuurbaan (in aansluiting op de vooroorlogse woningbouw van de H. Hartwijk en de kerk en het zorgcentrum langs de centrale groenzone aan de H.A. Lorentzweg.



Afbeelding: de wijk 'Oostereng' en omgeving (zie rode lijn, bron: Google Earth)

De Oostereng wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan woontypen en bebouwingsvormen. Hier komen relatief veel villa's, vrijstaande en twee-aaneengeschakelde woningen voor. Er is sprake van een opvallende variatie aan verkavelingsvormen van de eengezinsrijenhuizen. Zowel in stroken, bouwblokken als in hoven verkavelde woningen worden aangetroffen, al dan niet in combinatie met gestapelde bebouwing. De gestapelde woonbebouwing bevindt zich vooral in de zuidrand, het middengebied (groene geleidingszone) en de oostrand langs de rijksweg. De bouwhoogte varieert van twee woonlagen met onderbouw (bij de heide) tot acht woonlagen met onderbouw aan de A. Dekenlaan. Binnen de woonverkaveling zijn op diverse plaatsen binnenterreinen met garageboxen gerealiseerd.

Naast woonbebouwing komen langs de Amersfoortsestraatweg kantoren en verspreid gelegen maatschappelijke voorzieningen voor. Van de maatschappelijke voorzieningen is de schoolbebouwing binnen de woonbuurten gesitueerd. De overige voorzieningen bevinden zich in de randzone van de wijk. Het bij de Amersfoortsestraatweg gelegen woonzorgcentrum ligt aan het einde van de Ceintuurbaan en vormt daardoor zowel vanuit het plangebied als vanaf de rijksweg een opvallend herkenningspunt.

De interne ontsluitingsstructuur van de wijk wordt vooral bepaald door de Koekoeklaan en een aantal daarop aansluitende dwarsverbindingen, die aansluiten op de Ceintuurbaan.

Door de groene randzones en geleidingszones, ruimere wegprofielen, de hoeveelheid villabebouwing en de grotere kavels, bezit de Oostereng een relatief open ruimtelijke structuur. Aan de zuidzijde is de ruimtelijke relatie van de woonbebouwing met de heide echter beperkt vanwege de hoeveelheid afschermende beplanting. De heide is wel goed bereikbaar door de grote hoeveelheid paden vanuit de

binnenhoven bij de aangrenzende woonbebouwing aan de Gaardes.

2.1.3.2 Directe omgeving plangebied

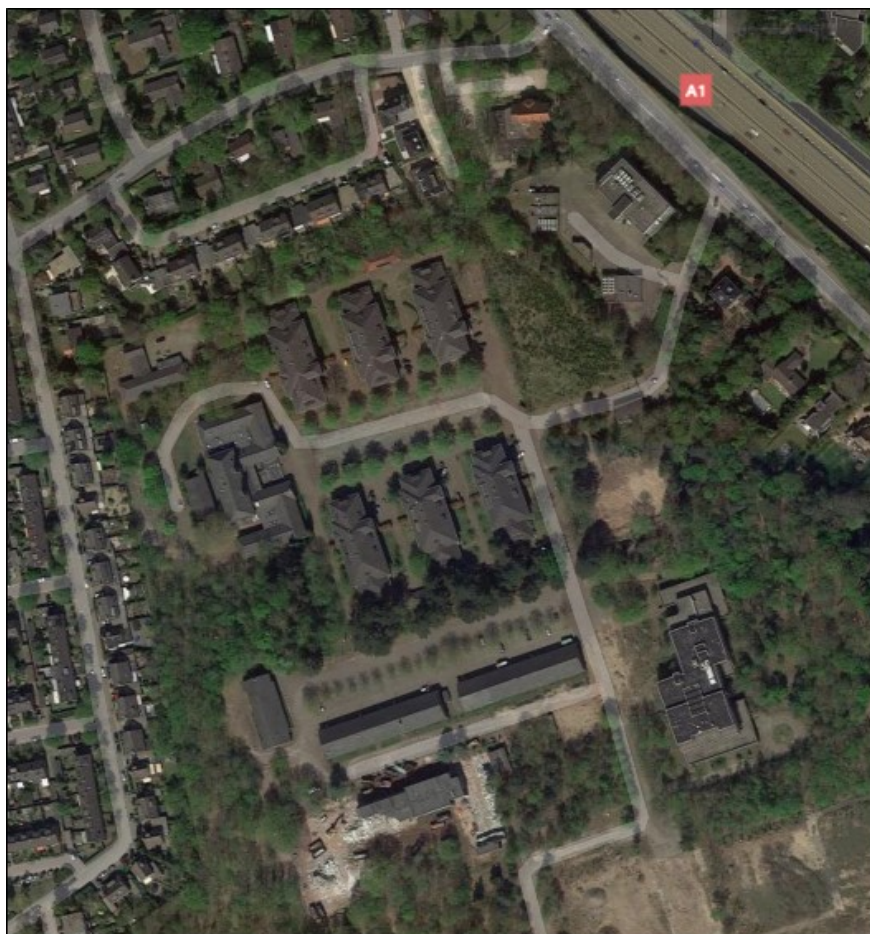
Het plangebied ligt in de meest zuidoostelijke hoek van de wijk Oostereng, tussen enerzijds de rijksweg A1 en de Amersfoortsestraatweg en anderzijds het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne. De rijksweg A1 ten noordoosten van het plangebied ligt op een talud en is voorzien van geluidschermen. De rijksweg is daarmee een barrière tussen Oostereng en het aan de andere zijde van de rijksweg gelegen gebied van Crailo (gemeente Huizen).



Afbeelding: de op een dijktaald gelegen rijksweg A1 en de Amersfoortsestraatweg ter hoogte van het plangebied (bron: Google Maps)

De parallel aan de rijksweg A1 gelegen Amersfoortsestraatweg is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) die ter hoogte van het plangebied uit twee tot drie rijstroken bestaat.

Het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne ligt ten zuidwesten van het plangebied en is grotendeels gelegen op het grondgebied van de gemeente Gooise Meren. Het terrein is aan drie zijden afgeschermd door woonbebouwing en achtertuinen waardoor het terrein vanuit de wijk Oostereng grotendeels aan het oog wordt onttrokken. Het terrein is op dit moment alleen bereikbaar door middel van een lange, door beplanting afgeschermd toerit vanaf de Amersfoortsestraatweg. Deze toerit ligt direct ten zuidoosten van het plangebied. Het voormalige kazerneterrein zal de komende jaren worden herontwikkeld.



Afbeelding: luchtfoto van een deel van het ten zuidwesten van het plangebied gelegen Kolonel Palmkazerneterrein (bron: Google Earth)

Ten zuidoosten van de toerit vanaf de Amersfoortsestraatweg naar het voormalige kazerneterrein bevinden zich diverse woonkavels met vrijstaande villabebouwing en relatief diepe voor- en achtertuinen. Alle woonkavels hebben een in-/uitrit via de Amersfoortsestraatweg en parkeren vindt plaats op eigen erf.



Afbeelding: luchtfoto van een deel van het ten zuidoosten van het plangebied gelegen woonkavels met villabebouwing (bron: Google Earth)

Aan de andere zijde van het plangebied, aan de noordzijde staat een oorspronkelijke villa bij de hoek van de Amersfoortsestraatweg en de Koekoekslaan. Deze is in gebruik voor maatschappelijke doeleinden (fysiotherapie). Het parkeren door personeel en bezoekers vindt plaats op eigen erf.



Afbeelding: de bij de hoek van de Amersfoortsestraatweg en de Koekoekslaan gelegen villa ten noorden van het plangebied (bron: Google Maps)

Ten westen van het perceel met de villa bij de hoek van de Amersfoortsestraatweg en de Koekoekslaan

bevindt zich een drietal recent gebouwde vrijstaande woningen langs een doodlopende zijweg van de Koekoekslaan. Deze zijweg is bedoeld ter ontsluiting van de drie woonkavels. De drie woonkavels liggen direct ten noordwesten van het plangebied en vormen de oostelijke rand van de woonbebouwing langs de Roodborstlaan, een beugelvormige woonstraat vanaf de Koekoekslaan. In het gebied tussen de Koekoekslaan en de beugelvormige woonstraat staan diverse vrijstaande woningen terwijl tussen de beugelvormige woonstraat en het voormalige kazerneterrein aaneengebouwde woningen zijn gebouwd.



Afbeelding: de woningen rondom de Roodborstlaan, ten noordwesten van het plangebied (bron: Google Maps)

2.1.4 Bereikbaarheid

Het plangebied is momenteel voor gemotoriseerd verkeer en langzaamverkeer bereikbaar via de toerit naar de voormalige Kolonel Palmkazerneterrein. Deze toerit is aangesloten op de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg (50 km/u). Deze weg is direct verbonden met op- en afrit 8 van rijksweg A1. Deze op- en afrit bevindt zich hemelsbreed circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied gelegen waardoor het plangebied zeer goed is aangesloten op het rijksnelwegennet. De Amersfoortsestraatweg is verder direct verbonden met wegen die leiden naar het centrum van Bussum, de diverse treinstations in de omgeving en de provinciale weg N524, zoals de Ceintuurbaan en de Huizerweg.

De Amersfoortsestraatweg is onderdeel van een doorgaande fietsroute richting Naarden en Laren. Via de op de Amersfoortsestraatweg aangesloten Koekoekslaan en Ceintuurbaan kunnen fietsers naar het op circa 10 minuten fietsafstand gelegen centrum en treinstation Bussum Zuid. Dit treinstation is het dichtstbijzijnde openbaar vervoersknooppunt. Vlakbij het plangebied is ook nog een bushalte op de Amersfoortsestraatweg aanwezig. Momenteel halteren hier een tweetal buslijnen met eindbestemmingen Hilversum (station en Mediapark), station Bussum en Blaricum (Tergooi ziekenhuis).

Het plangebied is gelet op het voorgaande goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer.

2.2 Beoogde herontwikkeling

VOF Bussum heeft de wens om de locatie in het plangebied te transformeren naar wonen. Er is daarbij eerst gekeken of het technisch haalbaar is om de huidige bebouwing te behouden en te hergebruiken. Met uitzondering van de kelder bleek hergebruik technisch niet mogelijk te zijn. Er is daarom een plan ontwikkeld voor nieuwbouw. Hierna zal eerst kort in worden gegaan op de bevindingen van de verkenning naar hergebruik van de bestaande bebouwing. Vervolgens wordt het ontwikkelingsplan van de locatie toegelicht.

2.2.1 Verkenning hergebruik bestaande bebouwing

Er is onderzocht of de bestaande bebouwing te transformeren is tot woongebouw. Dit is om de volgende redenen onhaalbaar gebleken:

- De constructie voldoet niet; er zitten sprongen in de verdiepingsvloeren;
- Er zijn (dunne) computervloeren toegepast;
- Betonnen elementen lopen geheel van buitenspouwblad tot diep in het gebouw door;
- De hoogte per verdieping sluit niet aan bij een herontwikkeling tot woonruimte;
- Het trappenhuis ligt precies op de zuidzijde waar juist woningen gesitueerd dienen te worden, georiënteerd op de zon en aan de geluidsluwe zijde.

Met een transformatie van de bovengrondse volumes is het niet mogelijk de gewenste energetische- en architectonische kwaliteit te behalen. Daarom is er voor gekozen om de bovengrondse volumes te slopen.

De bestaande kelder is wel geschikt om te worden hergebruikt en kan worden benut als fundering voor de nieuwe bebouwing en bergingen voor de toekomstige woningen.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Doordat de bovengrondse volumes niet geschikt zijn voor het gebruik als wonen zal er na sloop van deze volumes nieuwbouw op de locatie worden gepleegd. Deze nieuwbouw moet passen in de omgeving. Bepalend voor omgeving zijn met name de bebouwingsrand langs de Amersfoortsestraatweg en de aan de locatie grenzende voormalige Kolonel Palmkazerne.



Afbeelding: de locatie en omgeving

De bebouwing aan de Amersfoortsestraatweg kent diverse korrelgrootten, van gestapelde sociale woningbouw tot vrijstaande villa's.

In de toekomst zal de voormalige Kolonel Palmkazerne ten zuidoosten van het plangebied worden getransformeerd naar wonen (Crailo). Hiervoor is op 7 juli 2021 een bestemmingsplan vastgesteld. Alhoewel beiden projecten een eigen ontwikkelingsdynamiek en projectorganisatie hebben, kunnen zij niet geheel los van elkaar gezien worden. Zo moet onder meer afstemming plaatsvinden over aspecten als stedenbouw.

Aan de zuidoostkant van de locatie bevindt zich nu nog een ontsluitingsweg van de voormalige Kolonel Palmkazerne naar de Amersfoortsestraatweg. Deze zijweg naar het kazerneterrein werd in het verleden gebruikt als ontsluiting. Na realisatie van de ontwikkeling Crailo zal de (motorvoertuigen)ontsluiting enkel via het kazerneterrein plaatsvinden.

Nadat het kazerneterrein tot realisatie is gekomen, zal het perceel Amersfoortsestraatweg 81-85 via die zijde worden ontsloten (in plaats van via de zijweg van/naar de Amersfoortsestraatweg).

In het ruimtelijk concept voor Amersfoortsestraatweg 81-85 is op de hoek van de entree vanaf de Amersfoortsestraatweg een stedenbouwkundig accent beoogd zodat deze entree zichtbaar/beleefbaar wordt en zo langzaamverkeer de nieuwe woonbuurt ter plaatse van het voormalige kazerneterrein in wordt geleid. Bijkomend voordeel is dat een bouwmassa aan de Amersfoortsestraatweg het achtergelegen woongebied deels kan afschermen van geluid van de Amersfoortsestraatweg en A1.

2.2.3 Nieuwbouwvolumes

Na het slopen van de bovengrondse volumes tot minus 1200 (mm) ten opzichte van het maaiveld is het de bedoeling om vanaf dit nieuwe peil een zeslaags appartementengebouw langs de Amersfoortsestraatweg te bouwen met een verdiepingshoogte en energieprestatie conform het huidige Bouwbesluit. De zesde bouwlaag komt terug te liggen en zal, doordat deze wordt voorzien van een schuine kap, minder zichtbaar zijn. De bouwhoogte van het appartementengebouw zal circa 18.5 meter bedragen.

Door de positionering en vormgeving zal het appartementengebouw deels als geluidsbuffer fungeren voor het autogeluid vanaf de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg en de rijksnelweg A1. Aan de zijde van deze wegen worden daarom compacte appartementen voorzien met collectieve buitenruimte elders, deze woningen krijgen geen privé buitenruimte aan de geluidsbelaste gevel. Aan de zuidwestzijde zal het gebouw zich met grote openingen en uitkragende balkons naar het achtergelegen groene kazerneterrein toe openen.

Met de situering van een appartementengebouw aan de Amersfoortsestraatweg is ook een invulling gezocht voor het zuidwestelijk deel van het terrein. Gezien de ligging aan het groen van de voormalige Kolonel Palmkazerne ligt het voor de hand om voor dit deel van het plan te kiezen voor een invulling met grondgebonden woningen van, bijvoorbeeld, drie tot vier lagen. Gekozen is voor twee volumes die schuin op de erfgrans met de voormalige Kolonel Palmkazerne zijn gesitueerd zodat er een open ruimte ontstaat in de vorm van een brink.



Afbeelding: indicatieve schets van de beoogde volumes

Penta Architecten BV heeft een bouwplan in voorbereiding voor de beoogde nieuwbouw. In het bouwplan is uitgegaan van bebouwing op de bestaande kelder waarbij de drie bovengrondse volumes ondergronds met elkaar zijn verbonden.

2.2.4 Programma

Het appartementengebouw leent zich voor een mix aan woningtypes, met een oppervlakte van circa 45 – 110 m² GBO. Deze appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, in de (niet) geliberaliseerde huur-, en koopsfeer.

De grondgebonden woningen krijgen een oppervlak van circa 130 m² GBO en lenen zich vanwege het grotere aantal slaapkamers en de direct aan de woning grenzende berging en tuin voor bewoning door gezinnen.

In totaal zijn 58 woningen voorzien. De bergingen van de woningen in het appartementengebouw worden in een gedeelte van laag -1 van de kelder ondergebracht. Laag -2 van de kelder ligt behoorlijk diep, op circa 12 m onder maaiveld, maar nog ruim boven het grondwater. Over een nadere invulling van deze kelderlaag wordt nog nagedacht. Gedacht wordt aan een bedrijfsmatige invulling met bezoekers- en arbeidsextensieve bedrijven, zoals een datacentrum en/of opslag.

2.2.5 Verkeer en parkeren

De locatie wordt nu nog ontsloten via de zijweg van de Amersfoortsestraatweg. In de toekomst, wanneer de voormalige Kolonel Palmkazerne tot realisatie komt, wordt het gebied anders ontsloten. Tot die tijd blijft de huidige ontsluiting gehandhaafd.

Ten opzichte van het gebruik als datacentrale met bijbehorend kantoor zal er over deze zijweg geen sprake zijn van extra verkeer. Uit verkeersonderzoek dat door Goudappel Coffeng voor het project is uitgevoerd blijkt namelijk dat het project leidt tot een afname van de verkeersgeneratie (zie hoofdstuk 4

voor een verdere toelichting).

De toekomstige motorvoertuigbewegingen zullen in eerste instantie dus nog via de huidige ontsluiting worden afgewikkeld, net als voorheen. Na realisatie van de ontwikkeling Crailo zal de (motorvoertuigen)ontsluiting enkel via het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne plaatsvinden. De huidige ontsluiting via de Amersfoortsestraatweg zal daarom voor motorvoertuigen in de toekomst worden opgeheven.

De toenemende dichtheid van wonen, werken en recreëren vraagt om nieuwe mobiliteitsoplossingen die de druk op stedelijke gebieden en het milieu verminderen. Om deze redenen wordt er vanaf de start van het project ingezet op (en gecommuniceerd over) het stimuleren van fietsen, elektrisch vervoer en het gebruik van OV. Hierdoor is het mogelijk een lager dan gemiddelde parkeernorm te hanteren waardoor de verhouding verharding en groen in de openbare ruimte zoveel als mogelijk in balans is. Een lagere parkeernorm wijkt echter af van de gemeentelijke norm als bedoeld in de nota 'Richtlijnen voor parkeernormen'.

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng 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 parkeernorm (zie hoofdstuk 4 voor een verdere toelichting).

Op eigen terrein is plek voor 58 parkeerplaatsen, waaronder enkele parkeerplaatsen voor deelauto's. Er 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.

2.2.6 Groen en openbare ruimte

De groene omgeving is een kwaliteit van de locatie. Door deze sfeer zoveel mogelijk te behouden, zal het terrein aansluiten bij het Crailo gebied en de sfeer van het voormalige kazemeterrein. De bestaande bomen en beplanting zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd zodat de sfeer van de plek behouden blijft. Door diverse wandelroutes over het terrein te laten lopen en aan te sluiten bij het voormalige kazemeterrein ontstaat er een parkachtige setting.

Om het groene karakter zoveel mogelijk te behouden, zullen de parkeervakken worden uitgevoerd met gras doorgroei tegels. Dit zorgt enerzijds voor water absorptie bij neerslag en anderzijds voor een groene uitstraling van het gehele terrein. Door de scheidingen tussen openbaar en privé met groen vorm te geven, ontstaan er groene wanden welke bijdragen aan de biodiversiteit van het terrein.

In en aan de gevels worden voorzieningen getroffen om bij te dragen aan het natuur inclusief bouwen. Zo worden er gierzwaluwkasten geïntegreerd in de gebouwen, vleermuis-, en vogelnestkasten op het terrein opgehangen.

2.2.7 Duurzaamheid en klimaatadaptie

De gemeente Gooise Meren heeft in haar Actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren de ambitie uitgesproken één van de meest duurzame gemeentes van Nederland te zijn en daarin ook een voorbeeld te zijn naar anderen. Inzetten op bijvoorbeeld slimmere en duurzame mobiliteit en alle gebouwen en woningen aangesloten op niet fossiele energie. In het coalitieakkoord 2018 - 2022 staan vier kernwoorden centraal: duurzaam, sociaal, veilig en vitaal. De gemeente wil focussen op effectiviteit en doelmatigheid bij het kiezen tussen duurzaamheidsmaatregelen, en zo de maatregelen toepassen die het meeste bijdragen.

Alle woningen in het plangebied worden gasloos en daarnaast wordt ook ingezet op duurzame mobiliteitsvormen (fiets, openbaar vervoer en deelauto's). Ook biedt het bestemmingsplan ruime mogelijkheden tot het opwekken van duurzame energie.

Ten aanzien van klimaatadaptie dient conform de Omgevingsverordening NH2020 (zie subparagraaf 3.2.1.3) in te worden gegaan op de risico's ten aanzien van:

- wateroverlast;
- overstroming;

- hitte; en
- droogte.

Vanwege de zandige ondergrond zijn wateroverlast en overstromingen niet aan de orde in en rondom het plangebied. Het water kan namelijk eenvoudig in de bodem infiltreren. Het is daarbij wel van belang om water tijdens natte periodes vast te houden zodat dit gebruikt kan worden voor droge periodes. Hiervoor zijn verschillende maatregelen mogelijk. De te treffen maatregel(en) wordt momenteel nader uitgewerkt in het kader van het in voorbereiding zijnde bouwplan. De vele bomen in de omgeving zorgen tijdens warm weer voor voldoende beschutting en verkoeling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de Structuurvisie) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat:

- het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat;
- het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen; en
- gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het beleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Conclusie

De Structuurvisie bindt uitsluitend het Rijk zelf. Doorwerking naar lagere overheden vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat hierna wordt beschreven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan o.a. bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn regels opgenomen over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco), vrijwaringszones rijksvaarwegen (veiligheid), reserveringsgebieden hoofdwegen en hoofdspoorwegen (verbreding én nieuwe wegen), elektriciteitsvoorziening (vestigingsplaatsen elektriciteitscentrales, kernenergie-centrales, hoogspanningsverbindingen), buisleidingen, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeergebied.

In de bijlage van het Barro zijn kaarten opgenomen waarop de begrenzingen van enkele van de hiervoor genoemde gebieden zijn verbeeld, zoals Kustfundament en Waddenzee en Waddengebied. Geen van de in de bijlage opgenomen kaarten hebben betrekking op de gronden van het op te stellen bestemmingsplan.

In het Barro is voor de overige gebieden bepaald dat de begrenzing van deze gebieden wordt aangewezen via de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening dan wel de provinciale verordening, in geval van Natuurnetwerk Nederland. Uit de kaarten bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening blijkt dat de gronden van het op te stellen bestemmingsplan alleen zijn gelegen in een radarverstoringsgebied windturbines met een hoogte van 90 meter t.o.v. NAP. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op windturbines. Uit de provinciale verordening (zie paragraaf 2.2) blijkt dat de gronden van het op te stellen bestemmingsplan niet zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het op te stellen bestemmingsplan heeft geen betrekking op onderwerpen van rijksniveau.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI, ontwerp)

Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

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.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

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

Ten aanzien van de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' wordt het vanwege de grote vraag naar ruimte en de beperkte beschikbaarheid daarvan in de stedelijke gebieden, verstandig geacht om voor elk stedelijk gebied uit te gaan van een gebiedsgerichte en integrale verstedelijkingsstrategie met daarin een aantal onderdelen:

- I. Kwaliteitseisen van de omgeving;
- II. Ruimtelijk-fysieke behoeften;
- III. Verstedelijkingsmogelijkheden.

De behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen wordt bij voorkeur geacommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied, door onderbenutte ruimte te ontwikkelen en verouderde (of in onbruik geraakte) gebieden te transformeren. Dit kan alleen binnen de kaders van de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid. Het streven is de verstedelijking aan te grijpen om de leefomgevingskwaliteiten verder te verhogen dan de wettelijke kaders minimaal vragen. Dit geldt niet alleen voor verbetering van de gezondheid (verbeteren luchtkwaliteit, terugdringen van geluidhinder, gezondheidsbevordering) maar ook voor klimaatadaptatie (wateropvang) en verbetering van de kwaliteit van (en toegang tot) stedelijk groen, natuur en landschap.

Conclusie

De NOVI bindt uitsluitend het Rijk zelf. De beoogde herontwikkeling voorziet in het accommoderen van de behoefte aan wonen in bestaand stedelijk gebied door een verouderd gebied te transformeren. Als gevolg van de transformatie zal ook een bijdrage worden geleverd aan het verduurzamen van stedelijk gebied doordat de bebouwing zal voldoen aan de dan geldende wetgeving.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een nieuwe ontwikkeling. 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.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling van de locatie van de voormalige datacentrale naar wonen (58 woningen) is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een nadere motivering noodzakelijk is. Deze nadere motivering kan worden gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 Gooi- en Vechtstreek (zie paragraaf 3.2.2).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid en de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De Omgevingsvisie NH2050 is door provinciale staten vastgesteld op 19 november 2018. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten.

De Omgevingsvisie werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (verder: de Omgevingsverordening). Deze is op 22 oktober 2020 vastgesteld en sinds 16 november 2020 in werking. Voor het plangebied zijn alleen de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, duurzame energie en klimaatadaptie relevant.

3.2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan mag volgens artikel 6.3 uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De beoogde herontwikkeling van de locatie van de voormalige datacentrale naar wonen (58 woningen) is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die dient te voldoen aan de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen Noord-Holland zijn op regionaal niveau afspraken over woningbouw vastgesteld via Regionaal Actie Programma's (RAP). Uit het RAP voor Gooi- en Vechtstreek blijkt dat de realisatie van 58 woningen op deze locatie voldoet aan de regionale afspraken (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.1.2 Duurzame energie

In artikel 6.27 is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines met een rotordiameter van meer dan 5 meter of een ashoogte van meer dan 7 meter mogelijk maken.

3.2.1.3 Klimaatadaptie

In artikel 6.62 is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op:

- wateroverlast;
- overstroming;
- hitte; en
- droogte.

De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

3.2.1.4 Conclusie

De transformatie naar wonen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die dient te voldoen aan de regionale afspraken zoals die zijn vastgelegd in Regionaal Actie Programma's (RAP). Uit het RAP voor Gooi- en Vechtstreek en de Woonvisie Gooise Meren blijkt dat de realisatie van 58 woningen op deze locatie voldoet aan de regionale afspraken (zie paragraaf 3.2.2). Het bestemmingsplan maakt verder geen windturbines met een rotordiameter van meer dan 5 meter of een ashoogte van meer dan 7 meter mogelijk. In paragraaf 2.2.7 is tenslotte ingegaan op klimaatadaptie.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsverordening NH2020.

3.2.2 Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 Gooi- en Vechtstreek

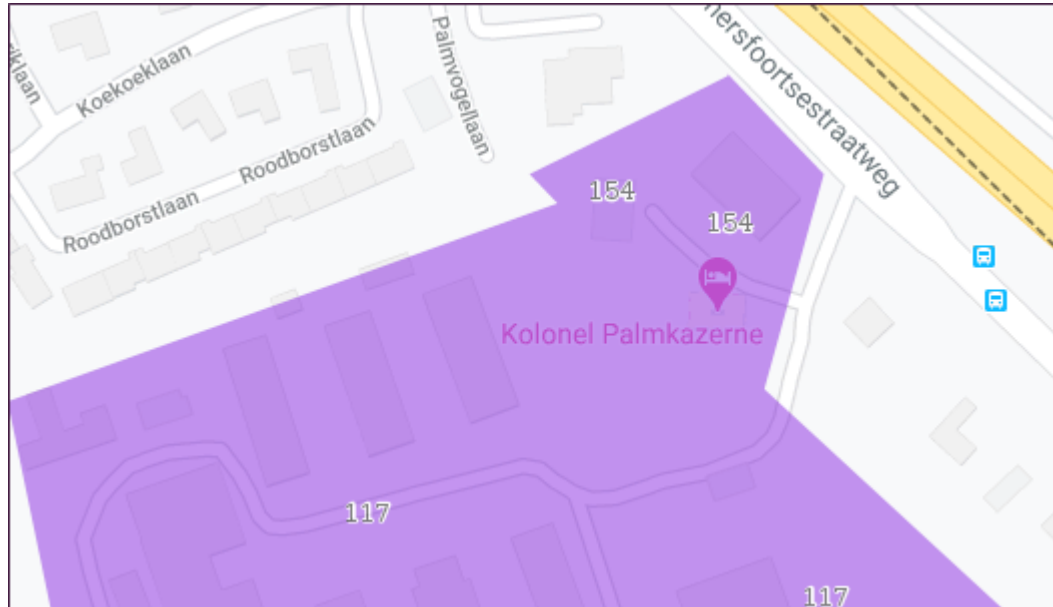
Wethouders uit de negen regiogemeenten van de Gooi en Vechtstreek hebben op 5 september 2017 het Regionale Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. De regio heeft in het kader van het RAP een regionale woonmonitor ontwikkeld als de basis voor de onderlinge dialoog en samenwerking met alle woonpartners om onze missie te verwezenlijken en om tijdig op resultaten te kunnen bijsturen.

De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio (inmiddels bijgesteld naar 13.500 huishoudens tot 2040). Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft.

Tot 2030 bevat het regionale programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan. De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.

In het RAP is voor de gemeente Gooise Meren een plancapaciteit van 2.267 woningen aangegeven, waarvan 1.798 harde planvoorraad en 469 zachte planvoorraad. Om de voorgenomen productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is de komende jaren een forse inspanning nodig; de totale plancapaciteit is weliswaar voldoende, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek leggen jaarlijks de meest actuele plancapaciteit in de provinciale monitor vast. De actuele monitor plancapaciteit wordt gecommuniceerd en besproken in de regionale stuurgroep wonen. De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek hanteren de planmonitor als grondslag voor het jaarlijkse onderlinge overleg en afspraken over de woningbouwplannen. In de actuele monitor plancapaciteit is de locatie van de voormalige datacentrale aangemerkt als zachte planvoorraad met 50 woningen (locatie 154, zie navolgende afbeelding). Ook de voormalige Kolonel Palmkazerne behoort met 270 woningen (locatie 117) tot de zachte planvoorraad.



Afbeelding: uitsnede overzicht locaties planvoorraad (bron: www.plancapaciteit.nl)

In het RAP zijn nog enkele kwalitatieve opgaves geformuleerd, zoals de ambitie om tot 2030 1.000 middensegment huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De helft van het woningbouwprogramma wordt in het nultredensegment gerealiseerd.

Conclusie

Uitbreiding van de regionale woningvoorraad blijft nodig. Om de al voorgenomen productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is de komende jaren een forse inspanning nodig; de totale plancapaciteit is weliswaar voldoende, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus. Uit de actuele monitor plancapaciteit blijkt dat de locatie van de voormalige datacentrale met 50 woningen ook tot de zachte planvoorraad behoort. Er heeft daarmee regionale afstemming plaatsgevonden over de beoogde herontwikkeling. Wel is er sprake van 8 woningen meer dan waar ten tijde van de regionale afstemming van uit is gegaan maar deze beperkte toename is passend binnen de totale behoefte aan regionale woningvoorraad. Realisatie van 58 woningen op de locatie draagt daarmee bij aan het uitvoeren van de benodigde regionale woningvoorraad (doordat zachte planvoorraad volledig wordt omgezet in harde planvoorraad en er 8 extra woningen worden toegevoegd).

3.2.3 Regiokaart 2015 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2025 Gooi en Vecht' geeft een overzicht van het door de gemeenten van Gooi en Vecht vastgesteld gemeenschappelijk ruimtelijk beleid, uitgesplitst voor de sectoren landschap, recreatie, economie, wonen en bereikbaarheid. Voor de locatie van de voormalige datacentrale leidt deze kaart niet tot nieuwe beleidsuitgangspunten ten opzichte van hiervoor al omschreven beleidskaders. Wel is vermeld dat woningbouw nabij snelwegen niet wordt beoogd, dan wel met extra geluidswerende maatregelen wordt gecombineerd. Woningen met te hoge geluidsbelasting (meestal langs doorgaande wegen) zijn voorzien van isolerende maatregelen.

Conclusie

De brochure 'Regiokaart 2025 Gooi en Vecht' heeft geen directe consequenties voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Wel dient in het bestemmingsplan nader in te worden gegaan op geluid vanwege de snelweg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040

De gemeenteraden van de toen nog zelfstandige gemeentes Naarden en Bussum hebben begin 2014 de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie is in hoge mate gebaseerd op de Nota Toekomstvisie.

Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. Beide gemeenten zullen zich de komende periode dan ook inzetten om voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te blijven realiseren. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaardes, zowel rondom de kernen als daarbinnen. Naarden en Bussum zetten de komende periode om die reden vooral in op kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering.

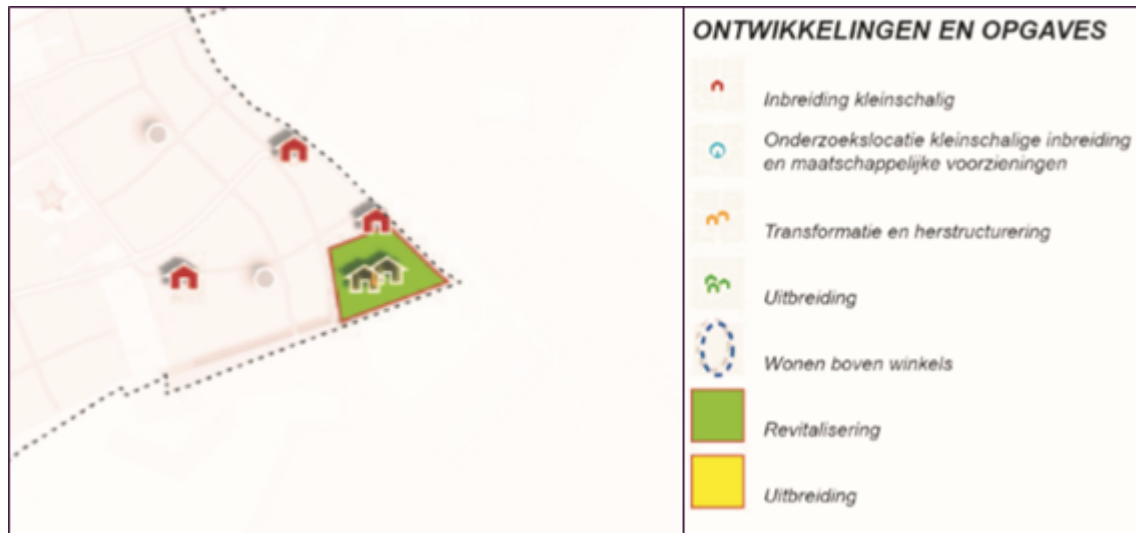
Tot 2020/2025 is de woningbehoefte geborgd binnen de in het woningbouwprogramma van de beide gemeentes opgenomen locaties (gezamenlijke capaciteit maximaal circa 1.000 nieuwe woningen). Onderdeel van deze plannen zijn bijvoorbeeld de transformatie van Crailo en het MOB-terrein, de kop van het Naarderbos, de ontwikkeling van het Stork terrein en het Centrum Keverdijk en diverse inbreiding en herstructureringsopgaven. Hiermee wordt ook voldaan aan de regionaal gemaakte afspraken ten aanzien van woningbouw.

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



Afbeelding: uitsnede structuurvisiekaart

Het plangebied is op de structuurvisiekaart gelegen binnen de zone 'Wijken en buurten' waar sprake is van 'Inbreiding kleinschalig' en 'Transformatie en herstructurering'. Gelet op de thematische uitwerking heeft de aanwijzing 'Transformatie en herstructurering' betrekking op de herontwikkeling van de voormalige Kolonel Palmkazerne. Hier is een gevarieerder aanbod voorzien, dus ook voor starters en jonge gezinnen.



Afbeelding: overzicht ontwikkelingen en opgaves

Conclusie

Het plangebied is gelegen in/bij een zone waar sprake is van transformatie naar wonen (voormalige Kolonel Palmkazerne). De locatie maakt geen onderdeel uit van het voormalige kazerneterrein maar de locatie komt wel in aanmerking voor een (nieuwe) kleinschalige inbreiding naar wonen vanwege de ligging binnen de bebouwde kom en de mogelijkheid om (extra) woningen te realiseren.

3.3.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Op 12 juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld door de raad. Doordat de druk op de woningmarkt van de gemeente de komende jaren hoog blijft zijn in de woonvisie diverse prioriteiten op het gebied van wonen aangegeven, zoals:

- Voldoende woningaanbod: een nieuwbouwprogramma van circa 2.800 woningen tot 2025 en nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025.
- Gedifferentieerd woningaanbod: gebruik maken van de mogelijkheid tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningcategorieën (waaronder sociale huur) in bestemmingsplannen en invoering van een compensatieregeling voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
- Verduurzaming van de woningvoorraad: onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige nieuwbouwwijken

In de Woonvisie is een overzicht van de planvoorraad opgenomen. De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen (waarbij geldt dat de planvoorraad dynamisch is: jaarlijks wordt deze geactualiseerd en onder andere verwerkt in de provinciale planmonitor waar alle Noord-Hollandse gemeenten aan meewerken). Het betreft zowel harde als zachte plancapaciteit. Harde plancapaciteit zijn plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en/of een overeenkomst met de

ontwikkelaar is gesloten. Voor deze plannen ligt het programma vast. De zachte plancapaciteit bestaat uit woningbouwplannen in het beginstadium van de ontwikkeling. De woningbouwprogramma's van deze plannen zijn indicatief en kunnen mogelijk nog wijzigen.

Conclusie

De locatie is niet als separate woningbouwlocatie vermeld in het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie. Het realiseren van 58 woningen is daarmee aanvullend op de planvoorraad van circa 2.800 woningen. Door de nieuwbouw op de locatie kan ook uitvoering worden gegeven aan de prioriteit om de woningvoorraad in Gooise Meren te verduurzamen. De gemeente en VOF Bussum hebben in het kader van het project afgesproken dat minimaal 1/3 van de te realiseren woningen tot de sociale huursector zullen behoren. Dit is middels een anterieure overeenkomst vastgelegd.

3.3.3 Richtlijnen voor parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2019 nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' vastgesteld. De gemeente kiest met betrekking tot de gemeentelijke parkeernormering voor een exacte overname van de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381, december 2018). De nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' is zodoende een beleidsarm document.

In de nota is aangegeven dat voor Gooise Meren wordt uitgegaan van de kwalificatie 'matig stedelijk' en er is een zone-indeling toegepast. Op basis van deze zone-indeling behoort de locatie van de voormalige datacentrale tot zone C (rest bebouwde kom). De gemiddelde norm voor deze zone dient als minimum norm te worden gehanteerd.

	Centrum Bussum			Schil Bussum, stationsgebied Naarden, vesting Muiden			Rest bebouwde kom			buitengebied			Eenheid	Aandeel bezoekers
	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.		
Koop vrijstaand	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	1,8	2,6	2,2	2,0	2,8	2,4	per woning	0,3 pp
Koop twee-onder- een-kap	1,3	2,1	1,7	1,4	2,2	1,8	1,7	2,5	2,1	1,8	2,6	2,2	per woning	0,3 pp
Koop tussenhoek	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Koop, etage, duur	1,2	2,0	1,6	1,3	2,1	1,7	1,6	2,4	2,0	1,7	2,5	2,1	per woning	0,3 pp
Koop, etage, midden	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Koop, etage, goedkoop	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huurhuis, vrije sector	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Huurhuis, sociale huur	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, duur	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, midden/goedkoop	0,7	1,5	1,1	0,8	1,6	1,2	1,0	1,8	1,4	1,0	1,8	1,4	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig (niet- studenten)	0,5	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,2 pp
Kamerverhuur studenten (niet- zelfstandig)	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	per kamer	0,2 pp
Serviceflat	0,8	1,3	1,0	0,9	1,3	1,1	0,9	1,3	1,1	1,0	1,4	1,2	per woning	0,3 pp
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,3 pp

In de nota is ook vermeld dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van de laatste feitelijk bestaande (te vervallen) functies wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en -indien van toepassing- aanwezigheidspercentages. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Dit geldt echter alléén als het gebouw de laatste vijf jaar nog legaal gebruikt is. Als een gebouw of terrein meer dan vijf jaar ongebruikt is, moet de parkeerbehoefte van de bestaande functie op nihil worden gesteld.

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden door de gemeente Gooise Meren getoetst op maatvoering en toegankelijkheid. Parkeerplaatsen die te krap bemeten zijn of niet goed in- en/of uitgereden kunnen worden, tellen volgens de nota niet mee bij de beoordeling van de parkeersituatie.

In de nota is benoemd dat er situaties denkbaar zijn waarbij de initiatiefnemer het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm niet kan of wil realiseren. Hieraan kan medewerking worden verleend als voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- Elders aanwezige parkeerruimte binnen acceptabele loopafstand;
- Beperkte uitbreiding;
- Woningen boven winkels in gebieden met gereguleerd parkeren;

- Bijzondere situaties;
- Bijzondere, nieuwe functies.

Conclusie

Voor de toekomstige woningen op de locatie dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, in beginsel conform de gemiddelde parkeernorm zoals aangegeven in de kolom van de zone 'rest bebouwde kom' in de voorgaande tabel. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan.

Voor het project is inmiddels verkeersonderzoek door Goudappel Coffeng uitgevoerd. Uit dat onderzoek komt naar voren dat met een lagere parkeerbehoefte kan worden gewerkt. Dit komt onder meer vanwege het gemiddelde lagere autobezit in Bussum, het goede aanbod en ligging aan openbaar vervoer en door het toepassen van een systeem van 4 deelauto's. Voor de beschrijving van het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en bijlage 3.

3.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum

Uit de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum (d.d. juni 2014) en de bijbehorende archeologische gebiedsbeschrijvingen blijkt dat het plangebied in een archeologievrij gebied is gelegen.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten en planregeling

In de navolgende paragrafen wordt de totstandkoming van en overwegingen bij de voorliggende planregeling behandeld. Daartoe worden de in de Nota van Uitgangspunten behandelde uitgangspunten thematisch weergegeven, is beknopt de invloed van het participatieproces en het verkeersonderzoek beschreven en is tenslotte toegelicht tot welke planregeling dat heeft geleid.

4.1 Voorbereiding van het bestemmingsplan

4.1.1 Aanleiding

VOF Bussum heeft de wens om de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum te transformeren naar wonen. Omdat het technisch niet haalbaar is gebleken om de huidige bebouwing te behouden is het de bedoeling om de bovengrondse bebouwing te slopen en enkele nieuwe volumes met in totaal 58 woningen te realiseren (zie paragraaf 2.2). De constructie van de huidige kelder blijft behouden. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te kunnen maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De aard en omvang van de beoogde herontwikkeling nopen ertoe dat de gemeente zich bezint op de vraag hoe de ruimtelijke uitstraling van de locatie zich verhoudt tot andere functies in het gebied waar de voormalige datacentrale zich bevindt. Ruimtelijke gezien ligt de locatie in de randzone van de woonbuurt De Oosterng, welke onderdeel is van de wijk De Engh. De locatie ligt langs de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg en de daarnaast gelegen rijksnelweg A1. In de nabijheid van de locatie bevinden zich diverse woningen en de in de toekomst naar wonen te herontwikkelen voormalige Kolonel Palmkazerne. Op circa 400 meter afstand van de locatie bevinden zich de natuurwaarden van de Bussumerheide en het Crailose Bos. Voorkomen moet worden dat de in de omgeving aanwezige functies en natuurwaarden onevenredig worden belast ten gevolge van de herontwikkeling van de locatie. Ook moet als gevolg van het wegverkeer op de Amersfoortsestraatweg en de A1 worden voorkomen dat op de locatie zelf onaanvaardbare milieuhinder ontstaat ter plaatse van de beoogde nieuwbouw.

Gezien de mogelijke ongewenste effecten op de omliggende natuur en het woon- en leefklimaat die kunnen samenhangen met de beoogde ontwikkeling, is het nodig een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden waarin een afgewogen regeling wordt opgenomen. Daarbij zal het mogelijk maken van nieuwbouw gecombineerd moeten worden met maatregelen die voorzien in bescherming van het woon- en leefmilieu.

4.1.2 Participatie

Voor de participatie is uitgegaan van de volgende stakeholders:

- Bewoners / gebruikers Koekoeklaan 146;
- Bewoners / gebruikers Palmvogellaan 2, 4 en 6;
- Gebruikers Kolonel Palmkazerne Amersfoortsestraatweg 85;
- GEM Crailo;
- Bewoners / gebruikers Amersfoortsestraatweg 87.

In verband met de maatregelen omtrent het corona-virus is de wijze van participatie wat anders dan vooraf was 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).

Daarnaast worden er periodiek nieuwsbrieven verspreid in de omgeving van de locatie.

4.1.3 Onderzoek

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient de gemeente de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren (artikel Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Het onderzoek dat al is uitgevoerd in het kader van de Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het onderwerp verkeer/parkeren. Het onderzoek heeft zich gericht op de locatie die is gelegen binnen de grenzen van het plangebied zoals dat is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Uit verkeersonderzoek dat door Goudappel Coffeng voor het project is uitgevoerd (kenmerk 007197.20200621.N1.03, d.d. 6 juli 2020, zie bijlage 3) blijkt dat het project leidt tot een afname van de verkeersgeneratie. Verder blijkt uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng dat het voor de locatie aannemelijk is dat er een lagere parkeerbehoefte mogelijk is dan volgt uit de toepassing van de gemeentelijke parkeernorm (zie paragraaf 4.3).

4.2 Gebruiks- en bouwmogelijkheden herontwikkellocatie

4.2.1 Uitkomsten verkeersonderzoek

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het voormalige gebruik als datacentrale met bijbehorend kantoor volgens toepassing van CROW-kencijfers leidde tot 467,3 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Als gevolg van het project zullen er volgens toepassing van CROW-kencijfers tot 251,2 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal gaan plaatsvinden. Dat is een afname van 216,1 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De toekomstige motorvoertuigbewegingen zullen in eerste instantie nog via de huidige ontsluiting vanaf de Amersfoortsestraatweg worden afgewikkeld, net als voorheen. Na realisatie van de ontwikkeling Crailo zal de (motorvoertuigen)ontsluiting enkel via het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne plaatsvinden. De huidige ontsluiting via de Amersfoortsestraatweg zal daarom voor motorvoertuigen in de toekomst worden opgeheven.

4.2.2 Planregeling

De huidige locatie van de voormalige datacentrale is volledig bestemd als 'Wonen'.

4.2.2.1 Gebruiksmogelijkheden

Binnen de bestemming is uitsluitend het gebruik als wonen worden toegestaan, inclusief de daarbij behorende aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de bij wonen behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Het volgens het geldende bestemmingsplan toegestane gebruik als kantoor is komen te vervallen. Voor de kelder is gezocht naar een nadere invulling waarbij ook werd gedacht aan een commercieel gebruik van een deel van de kelder maar die optie is komen te vervallen. De kelder zal daarom worden gebruikt voor opslag en als bergingen van de bovengelegen woningen.

4.2.2.2 Bouwmogelijkheden

De drie bovengrondse hoofdvolumes zijn op de verbeelding vastgelegd door middel van een Y-vormig bouwvlak. Hoofdbouwen zijn alleen in dit bouwvlak toegestaan, inclusief de bestaande kelder(s). Bij het intekenen van het bouwvlak is wel enige flexibiliteit toegepast zodat er nog enige schuifruimte is. Dergelijke schuifruimte is nodig omdat de bouwplannen nog moeten worden uitgewerkt.

Voor het deel van het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw is uit gegaan van vijfjarige bebouwing en een terugliggende zesde bouwlaag met schuine kap. De maximum bouwhoogte is daarbij op 16 meter gesteld waarbij deze maximum bouwhoogte voor 80% van het betreffende bouwvlak mag worden overschreden met 4,5 meter. Hekwerken voor dakterrassen, technische installaties en lift- en trappenhuizen maken geen onderdeel uit van deze bouwhoogtes en zijn apart geregeld.

Voor het deel van het bouwvlak ter plaatse van de grondgebonden woningen is uitgegaan van drielaagse bebouwing. De maximum bouwhoogte van de woningen is daarbij op 10 meter gesteld. Bijbehorende bouwwerken van de grondgebonden woningen, zoals bijgebouwen (bergingen), zijn toegestaan conform de gemeentelijke standaardregeling.

Bij het bepalen van het peil voor het meten van de verschillende bouwhoogtes (zie leden 2.1, 2.2 en 1.34) dient bij een gebouw waarvan de voorgevel niet direct aan de openbare weg grenst uit te worden gegaan van de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld ter plaatse van de voorgevel. In het plangebied zijn drie bovengrondse (hoofd)volumes voorzien die ondergronds met elkaar worden verbonden via de bestaande tweelaagse kelder. Gelet op de begripsbepaling van een gebouw (zie lid 1.26) is sprake van één gebouw, welke bestaat uit meerdere (bovengrondse) volumes. Dat betekent dat voor de drie bovengrondse (hoofd)volumes één en hetzelfde peil dient te worden gehanteerd. In dit geval is dat het peil ter plaatse van de voorgevel van het appartementengebouw.

In de milieuonderzoeken die nodig zijn om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen (o.a. stikstofdepositie bij Natura 2000-gebieden, zie hoofdstuk 6) is uitgegaan van maximaal 58 woningen. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan meer woningen mogelijk maakt dan waar in de onderzoeken van uit is gegaan dient het aantal woningen te worden gelimiteerd. In de bouwregels is daarom vastgelegd dat er binnen de gehele bestemming maximaal 58 woningen zijn toegestaan.

4.3 Parkeren

De toenemende dichtheid van wonen, werken en recreëren vraagt om nieuwe mobiliteitsoplossingen die de druk op stedelijke gebieden en het milieu verminderen. Om deze redenen wordt er vanaf de start van het project ingezet op (en gecommuniceerd over) het stimuleren van fietsen, elektrisch vervoer en het gebruik van OV. Hierdoor is het mogelijk een lager dan gemiddelde parkeernorm te hanteren waardoor de verhouding verharding en groen in de openbare ruimte zoveel als mogelijk in balans is. Een lagere parkeernorm wijkt echter af van de gemeentelijke norm als bedoeld in de nota 'Richtlijnen voor parkeernormen'.

4.3.1 Uitkomsten verkeersonderzoek

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng 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 parkeernorm. De gemeentelijke parkeernormen zijn namelijk gebaseerd op een gemiddelde stedelijkheidsgraad in de gemeente Gooise Meren: matig stedelijk. Het plangebied is echter gelegen in sterk stedelijk gebied en heeft daarmee een lagere parkeerbehoefte. Ook blijkt het gemiddelde autobezit in Bussum lager vergeleken met andere gemeenten. Tevens is er sprake van een goed aanbod van openbaar vervoer (NS station Bussum Zuid of fietsafstand en busstation Tergooi op loopafstand). Vanwege deze omgevingskenmerken wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor het bewonersdeel met 14,7% kan worden gereduceerd. Dit geldt niet voor het bezoekersdeel.

Daarnaast zullen 4 parkeerplaatsen voor deelauto's worden gereserveerd. Elke deelauto vervangt daarbij 6 personenauto's voor het bewonersdeel. Met toepassing van de gereduceerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages zijn er voor het beoogde programma in het plangebied (58 woningen, waarvan 30% sociaal) minimaal 57 parkeerplaatsen nodig tijdens het drukste moment (werkdagavonden). Het mobiliteitsconcept met deelauto's zal voorafgaand aan de vergunningverlening van het bouwplan juridisch (publiek en/of privaatrechtelijk) worden vastgelegd omdat anders niet aan het parkeerbeleid wordt voldaan. Momenteel vinden er gesprekken plaats met aanbieders van deelauto's. Mocht er onverhoopt niet tijdig worden voldaan aan het vastleggen van het mobiliteitsconcept met

deelauto's dan zullen er alsnog extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Op eigen terrein is plek voor 58 parkeerplaatsen. Er is daarmee sprake van een aanvaardbare parkeersituatie.

4.3.2 Planregeling

Uit verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat het voor de locatie aannemelijk is dat er een lagere parkeerbehoefte zal bestaan dan volgt uit de toepassing van de gemeentelijke parkeernormen. Het opnemen van een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid is dan ook niet wenselijk. In plaats daarvan is er in het bestemmingsplan voor de woningen een project specifieke parkeernorm opgenomen, zoals deze voortkomt uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. De parkeernorm is opgenomen in de algemene regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Beleid

5.1.1 Generiek beleid

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

5.1.2 Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

5.1.3 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.

5.1.4 Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

5.1.5 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's.

Keur

In de Keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

Legger

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Watercompensatie

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

5.1.6 Gemeentelijk beleid

Water en Klimaatadaptatie

Omdat het klimaat verandert neemt de kans op wateroverlast, verdroging en hittestress toe. Vanuit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie ligt de gemeenschappelijk opgave om Gooise Meren vóór 2050 klimaatbestendig in te richten. De gemeente zet in op een duurzaam en robuust gemeentelijke water- en rioleringssysteem dat moet bijdragen aan een toekomstbestendige afvalwaterketen. De klimaatstresstest op agv.klimaatatlas.net geeft een overzicht van de klimaateffecten in het plangebied.

Uitlogende bouwmaterialen

Bij bouwwerkzaamheden mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, waardoor uitlogende stoffen via de hemelwaterafvoer in de bodem, het oppervlaktewater of riolering terecht kunnen komen.

Riolering en afkoppelen

Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Om zo veel mogelijk regenwater vast te houden op het eigen perceel in plaats van regenwater zo snel mogelijk af te voeren via het gemeentelijk rioolstelsel adviseert de gemeente bij verbouw- en nieuwbouwplannen het op eigen terrein gevallen regenwater op eigen terrein te verwerken. In sommige gevallen is dit niet mogelijk. Hiervoor hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde. De ze is als volgt:

- Infiltreren in de bodem
- Afvoeren naar oppervlaktewater
- Afvoeren naar hemelwaterriolering

- Afvoeren naar gemengde riolering

5.2 Planspecifiek

5.2.1 Watertoets

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

5.2.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen water aanwezig.

5.2.3 Watercompensatie

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² aan de orde is, is volgens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht watercompensatie noodzakelijk. In de bestaande situatie is binnen het plangebied verharding aanwezig.

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een toename van verharding. Het plangebied is in de huidige situatie voor het overgrote deel bebouwd en verhard. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het oppervlak aan verharding niet toenemen (en zelfs afnemen). Dit betekent dat watercompensatie niet vereist is.

5.2.4 Waterkeringen

In en in de nabijheid van het plangebied is geen waterkering aanwezig.

5.2.5 Riolering en afkoppelen

Na de afronding van het VO van het bouwplan en/of de opzet van het VO inrichtingsplan wordt de riolering nader vormgegeven conform de eisen en uitgangspunten van de gemeente.

5.2.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Geluid

6.1.1 Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidsgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden per weg.

Het bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk in de geluidszones van de rijksweg A1 en de stedelijke weg Amersfoortsestraatweg. Er dient daarom door middel van akoestisch onderzoek te worden nagegaan wat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige functies zal zijn. Door Tritium Advies is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd (kenmerk 2005/199/NB-03, d.d. 9 december 2021, zie bijlage 4). In het akoestisch onderzoek is ook rekening gehouden met de 'Uitvoeringsregels hogere waarden Wet geluidhinder' van de gemeente Bussum, waaronder het uitgangspunt dat woningen een geluidluwe zijde dienen te krijgen.

Uit het onderzoek blijkt ten aanzien van de beoogde nieuwbouw het volgende:

- Het wegverkeer op de Amersfoortsestraatweg leidt ter plaatse van het appartementengebouw tot een geluidsbelasting van maximaal 60 dB. De geluidsbelasting ter plaatse van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 52 dB. Bij de voor- en zijgevels van het appartementengebouw en de achtergevels van beide blokken grondgebonden woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw. Bij de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- Het wegverkeer op de rijksweg A1 veroorzaakt bij het appartementengebouw een geluidsbelasting van maximaal 66 dB. Ter plaatse van de grondgebonden woningen bedraagt de geluidsbelasting maximaal 53 dB. Bij de voor- en zijgevels van het appartementengebouw, bij de achtergevels van beide blokken grondgebonden woningen en op enkele plaatsen op de voor- en zijgevels van de grondgebonden woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op diverse plaatsen op de voor- en zijgevels van het appartementengebouw overschreden. Bij de overige gevels wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde dan wel de voorkeursgrenswaarde.
- De gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer op de Amersfoortsestraatweg en rijksweg A1 bedraagt maximaal 69 dB.
- Toetsing gemeentelijk geluidbeleid:
 1. Geluidluwe gevel: Op alle gevels ter hoogte van de begane grond van de grondgebonden gevels geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting lager is dan 55 dB. Daarmee beschikken alle grondgebonden woningen over een geluidluwe gevel. De zuidwestgevel van de appartementen is volledig geluidluw. Ook de gevels die grenzen aan de afgeschermdede balkons/buitenruimten zijn geluidluw. De appartementen die aan de noordoostgevel grenzen worden voorzien van een spuioggia ten behoeve van het geluidluw kunnen openen van een raam. Daarmee zijn alle appartementen voorzien van een geluidluwe zijde of een oplossing in lijn met de doelstelling van een geluidluwe gevel.
 2. Geluidluwe buitenruimte: In alle tuinen van de grondgebonden woningen is een gedeelte geluidluw. De appartementen met een buitenruimte aan de zuidwestgevel of met een afgeschermdede buitenruimte aan de zijgevels beschikken ook allen over een geluidluwe buitenruimte. Voor de eenzijdig georiënteerde appartementen aan de noordoostgevel wordt een gezamenlijke buitenruimte gecreëerd in het geluidluwe gebied aan de achterzijde van het appartementengebouw, tussen de twee blokken met grondgebonden woningen.

3. Afscherpende werking: De geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing (appartementengebouw) valt in de geluidklasse 'luid' of hoger. Derhalve dient de eerstelijnsbebouwing ten opzichte van de bron zodanig gesitueerd te zijn dat zij bijdraagt aan de afscherming van het erachter gelegen gebied. Het appartementengebouw zorgt in onderhavige situatie deels voor een afscherming van de grondgebonden woningen. Echter op de achtergevels van de woningen ter hoogte van de 1e en 2e verdieping overschrijdt de gecumuleerde geluidbelasting de grenswaarde van 55 dB. Aangezien zowel de appartementen als de woningen op de bestaande kelders van de huidige bebouwing worden gerealiseerd, is de afscherming niet verder te optimaliseren.
4. Woningindeling en gebruik woningen: Elke grondgebonden woning bevat ten minste één slaapkamer die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd. Voor alle appartementen geldt eveneens dat één slaapkamer is gesitueerd aan de niet hoogst geluidbelaste zijde met uitzondering van de eenzijdig georiënteerde appartementen aan de noordoostgevel en de twee appartementen op de 5e verdieping. Voor deze appartementen is een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd door het toepassen van spuiloggia's.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geveldelen in het appartementengebouw zullen zijn waar de geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde is. Deze geveldelen zullen daarom als dove gevel moeten worden uitgevoerd. Een dergelijke gevel is een gevel zonder te openen delen (ramen en deuren), met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Het doel van de Wgh is daarmee de bewoner te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting in de woning. Voor het appartementengebouw worden de gevels waar de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde overschrijdt zoveel mogelijk uitgevoerd als dove gevel, maar daar waar spuiventilatie gewenst is (verblijfsruimten grenzend aan de noordoostgevel) worden spuiloggia's toegepast waardoor te alle tijde geluidluw spuien mogelijk is. Voor de betreffende woningen wordt op deze wijze, hoewel niet letterlijk aan de wet wordt voldaan, wel naar de aard van de wet een akoestisch goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voor de gevels met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde geldt dat het mogelijk is om een hogere grenswaarde te verlenen indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht is op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. In het akoestisch onderzoek is nagegaan of bron- en/of overdrachtsmaatregelen in dit geval mogelijk zijn. Daaruit blijkt dat het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Verder voldoet het project aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor het project zullen gelet op het voorgaande hogere grenswaarden worden aangevraagd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

6.1.2 Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen die op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een gezoneerd industrieterrein mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidsgevoelige bestemmingen conform artikel 40 van de Wgh ten hoogste 50 dB(A) bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden.

Het plangebied is gelegen buiten de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein waardoor Industrielawaai op voorhand geen belemmering is voor herontwikkeling. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

6.1.3 Spoorweglawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een spoorweg. De geluidbelasting ten gevolge van een spoorweg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie ten hoogste 55 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van een spoorweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 2 kilometer van de spoorlijn tussen Naarden-Bussum en Hilversum. Er is daardoor geen sprake van ligging binnen een geluidszone van een spoorweg. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

6.2 Ecologie

Voor de bescherming van natuurgebieden en diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet.

6.2.1 Gebiedsbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een herontwikkeling en/of bouwactiviteiten dient rekening te worden gehouden met Natura 2000-gebieden of andere beschermde gebieden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of andere beschermde gebieden aanwezig. Ook op grotere afstand kunnen er echter gevolgen optreden in een Natura 2000-gebied als gevolg van eventuele stikstofdepositie. Er dient daarom te worden nagegaan of de voorliggende herontwikkeling leidt tot stikstofdepositie in één of meerdere Natura 2000-gebieden.

Door Accent adviseurs is in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke stikstofdepositie (projectnummer 20033, d.d. 1 september 2021, zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat zowel de aanlegfase (bouw) als de gebruiksfase (verkeer) van het project niet tot een toename van stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden leidt. Er is geen vergunning benodigd in het kader van de Wet natuurbescherming.

6.2.2 Soortenbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Door Els & Linde B.V. is in het kader van het bestemmingsplan een quick scan ecologie uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten (projectnummer 19.297, d.d. 9 december 2020, zie bijlage 6). Uit de quick scan blijkt het volgende:

- Vegetatie en planten: Tijdens het oriënterend onderzoek zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen het plangebied ook niet te verwachten.
- Zoogdieren: Bij zoogdieren is een onderscheid te maken tussen de zwaar beschermde zoogdieren als vleermuizen en de laag beschermde zoogdieren:
 1. Vleermuizen: Vanwege de openingen in de betonnen gevels en de voegen in de gemetselde gevels zijn verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten in het meest zuidelijke gebouw, links van de entree. Dat geldt vanwege de voegen in de gemetselde gevels en de openingen/kieren in de kozijnen en de houten panelen van de balkons ook voor het hoofdgebouw langs de Amersfoortsestraatweg. Op het perceel zijn verder meerdere grote

- beuken aanwezig. Een aantal beuken beschikken over zichtbare holtes. Deze holtes maakt het mogelijk voor boombewonende vleermuizen om zich op te houden in deze bomen.
2. Laag beschermde soorten: Binnen het plangebied is een kleine kans op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals egel, spitsmuizen en muizen. De kans op aanwezigheid van marters is niet aanwezig. Er is geen geschikt habitat aanwezig op de locatie. De aangetroffen holtes in de bomen zijn niet groot genoeg voor marters om zich in te kunnen ophouden.
- Vogels: Bij vogels is een onderscheid te maken tussen jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels:
 1. Jaarrond beschermde nesten: De locatie is ongeschikt voor huismussen om zich op te houden, door het ontbreken van voldoende geschikt habitat en geschikte openingen in de panden om zich te kunnen vestigen. Er zijn geen huismussen of sporen van huismussen aangetroffen op, rond en in de omgeving van het plangebied. De locatie is verder ook ongeschikt voor gierzwaluwen doordat er geen geschikte openingen zijn in de panden om zich te kunnen vestigen. Er zijn tenslotte geen roofvogels of sporen van roofvogels waargenomen op en in de directe omgeving van het plangebied.
 2. Algemene broedvogels: Gezien de omgeving is de kans op algemeen voorkomende broedvogels aanwezig. Er is een mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de begroeiing en de bomen op en direct rond het plangebied. Ook op de platte daken van de panden is het voor een aantal algemene vogelsoorten mogelijk om te nestelen. Er moet daarom voor en tijdens de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen.
 - Herpetofauna en vissen: In het plangebied en in de directe omgeving is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig voor watergebonden organismen. Deze worden dan ook niet verwacht binnen het plangebied.
 - Overige soorten: Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen het plangebied. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen het plangebied.

Gelet op de resultaten kan de aanwezigheid van vleermuizen in de panden en bomen binnen het plangebied op voorhand niet worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek is in de periode mei-oktober 2021 uitgevoerd door Els & Linde (projectnummer 20.469, d.d. 29 november 2021, zie bijlage 7). Uit het afdoend onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

6.3 Externe veiligheid

6.3.1 Inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art.2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het plan wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt volgens de landelijke risicokaart niet binnen het invloedsgebied van een inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Nader onderzoek is niet nodig.

6.3.2 Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is het "Besluit externe veiligheid transportroutes" kader, dat op 1 april 2015 in werking is getreden. Binnen de zogenaamde basisnetafstand (waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar mag zijn) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toestaan. Binnen de basisnetafstand mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Bij transportroutes die geen onderdeel uitmaken van het basisnet geldt een grenswaarde van PR 10^{-6} voor kwetsbare objecten en een richtwaarde PR 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Binnen 200 meter van een transportroute geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals aangegeven in artikel 8 van het Bevt.

Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd (rijksweg A1). Onderzoek externe veiligheid is nodig. Dit onderzoek is TOP-Consultants uitgevoerd (referentie R0210059aaA0, d.d. 21 december 2021, zie bijlage 8). Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie maximaal een factor 0,461 maal de oriëntatiewaarde is. Dat is bij 276 dodelijke slachtoffers met een frequentie van $6,0 \cdot 10^{-8}$ per jaar. In de toekomstige situatie wijzigt het groepsrisico niet aangezien het groepsrisico ook dan maximaal een factor 0,461 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie ligt het groepsrisico dus een factor 0,461 onder de oriëntatiewaarde. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording zal worden gedaan in het kader van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Bij deze beperkte verantwoording zal ook het nog te ontvangen advies van de veiligheidsregio (regionale brandweer) worden betrokken (P.M.).

6.3.3 Buisleidingen

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 375 meter een tweetal gasleidingen (W-533-03 en W-533-06) die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het plangebied ligt mogelijk binnen het invloedsgebied van de leidingen. Door middel van een quickscan (kenmerk 2005/199/NB-01, d.d. 10 december 2020, zie bijlage 10) is door Tritium Advies verkend of er als gevolg van de beide buisleidingen effecten te verwachten zijn ter plaatse van het plangebied en of er wellicht nader onderzoek nodig is. Uit de quick scan blijkt dat de beide leidingen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 5 meter hebben, aan weerszijden van de betreffende leiding. Het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} heeft daarmee geen gevolgen voor het plangebied. De beide buisleidingen hebben verder een 100% letaliteitszone van 60 en 50 meter aan weerszijden van de gasleiding. De 1% letaliteitszone bedraagt 120 en 95 meter. Doordat het plangebied zich op een afstand van circa 375 meter van deze buisleidingen bevindt, ligt de beoogde nieuwbouw buiten zowel de 100% als de 1% letaliteitsgrens. De buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen. Nader onderzoek is niet nodig.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Luchtkwaliteitseisen

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. Het moet aannemelijk zijn dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stoffen als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of

fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 58 woningen, wat beduidend minder is dan de maximaal 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Dat blijkt ook uit de door Tritium Advies uitgevoerde quickscan luchtkwaliteit (kenmerkt 2005/199/NB-02.A, d.d. 29 november 2021, zie bijlage 11). Daaruit blijkt verder dat de de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is gewaarborgd.

6.4.2 Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is in januari 2009 in werking getreden. Met deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) wordt beoogd de realisering van scholen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Achtergrond hiervan is dat de AMvB is gericht op functies die specifiek bedoeld zijn voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen, zijnde kinderen, ouderen en zieken.

Het plangebied ligt binnen 300 meter vanaf de rand van een rijksweg (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk). In het bestemmingsplan zijn echter geen gevoelige bestemmingen voorzien, zodat de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.5 Milieukundige bodemkwaliteit

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat nieuwe gevoelige bestemmingen of uitbreidingen daarvan op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwe gevoelige bestemmingen (wonen) en in bodemroerende activiteiten, zodat het uitvoeren van bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan nodig is. In het kader van de herontwikkeling is verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

6.5.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door SGS Search is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 25.16.00455.1, d.d. 17 oktober 2016, zie bijlage 12). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de puinhoudende bodem tussen 0,30 – 0,50 m-mv ter plaatse van een tweetal boringen een matige verontreiniging met PAK en een lichte verontreiniging met minerale olie aanwezig is. In de overige grondmonsters zijn hoogstens lichte verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Naar verwachting is het verhoogde gehalte aan PAK te relateren aan het plaatselijk aanwezig puin. Verder blijkt dat er in de puinhoudende laag tussen 0,30 – 0,50 m-mv ter plaatse van een proefgat asbest is aangetroffen in een verhoogd gehalte ten opzichte van de detectiegrens.

Vanwege het voornemen om het gebruik van het terrein in de toekomst te wijzigen naar wonen, levert de aangetroffen matige verontreiniging met PAK mogelijk een belemmering op. Derhalve wordt aanbevolen om een nader bodemonderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de verontreiniging met PAK in kaart te brengen en de mogelijke risico's te bepalen. Ook wordt nader onderzoek naar asbest aanbevolen aangezien een gehalte aan asbest boven de grenswaarde voor nader onderzoek is aangetroffen.

6.5.2 Nader onderzoek

Door SGS Search is naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek een nader bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 25.20.00275.1, d.d. 31 mei 2021, zie bijlage 13). Door middel van het nadere onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem om zo de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen:

- Ter plaatse van een drietal boringen zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen en bij twee boringen matig verhoogde gehalten aan PAK. In de overige grondmonsters zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen.
- Aangezien de verontreiniging met PAK zeer waarschijnlijk een relatie heeft met de aangetroffen bijmengingen met puin en beton wordt er vanuit gegaan dat de verontreinigde laag een dikte heeft van circa 40 cm gemiddeld.
- De verontreiniging is aan de zuid- en westzijde volledig in kaart gebracht. Aan de noordzijde grenst de verontreiniging aan de perceelsgrens en is de kans dat er sprake is van een perceelsgrensoverschrijdende verontreiniging. Om de verontreiniging verder af te perken dienen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd te worden (nader bodemonderzoek, 2e fase).
- De omvang van de sterke PAK verontreiniging wordt geraamd op circa 85 m². Met een laagdikte van gemiddeld 40 cm wordt de hoeveelheid sterk verontreinigde grond geraamd op circa 34 m³. Vanwege het waarschijnlijke verband met de aanwezige bijmengingen in de grond, het bouwjaar van de huidige bebouwing en de afwezigheid van een directe bron van verontreiniging, wordt verwacht dat er sprake is van een historisch geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt voor 1987).
- Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging met asbest met een oppervlakte van circa 50 m² en een omvang van circa 25 m³. Vanwege het waarschijnlijke verband met de aanwezige bijmengingen in de grond, het bouwjaar van de huidige bebouwing en de afwezigheid van een directe bron van verontreiniging, wordt verwacht dat er sprake is van een historisch geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt voor 1987).

Het nader bodemonderzoek, 2e fase om de verontreiniging met PAK verder af te perken wordt in een later stadium uitgevoerd. In de begroting van het project is rekening gehouden met het saneren van de aangetroffen verontreinigingen.

6.6 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Het binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed moet worden behouden en vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat niet alleen om de erkende monumenten. De wijze van bescherming via het bestemmingsplan is afhankelijk van de karakteristiek van de cultuurhistorische elementen of gebieden, maar ook van de strategieën: instandhouding, aanpassing en vernieuwing. Het gaat om maatwerk. Van belang zijnde aspecten zijn: (archeologische) rijksmonumenten, (toekomstige) gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwingsstroken, gebouwen en onderdelen van dorpskernen alsmede bekende en te verwachten archeologische waarden.

6.6.1 Archeologie

Uit de Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Het plangebied bevindt zich in een archeologievrij gebied. Archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

6.6.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Ook is het plangebied geen onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht. Volgens de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum maakt het plangebied verder geen onderdeel uit van cultuurhistorisch interessant gebied.

6.7 MER / MER(boordelings)plicht

6.7.1 MER beoordelingsplicht

Door enkele veranderingen in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) kan sinds enkele jaren niet meer worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling ligt en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

In de D-lijst is de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (...)' opgenomen. De realisatie van woningen is te scharen onder een stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsproject bedraagt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of,
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het programma dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is beduidend lager dan de drempelwaarde zodat voor de herontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is. In de omgeving is de komende jaren ook sprake van transformatie van de voormalige Kolonel Palmkazeme. Dat project heeft mogelijke raakvlakken op het gebied van ruimtelijke effecten, echter op dit moment is er geen ruimtelijke of functionele samenhang tussen de beide projecten. Het onderhavige project is dan ook te beschouwen als een autonome ontwikkeling. Voor het project kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.7.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Door de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 14). Daaruit blijkt dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied (de wijk Oostereng en omgeving). Het college van B&W heeft naar aanleiding van deze aanmeldnotitie besloten dat er geen MER nodig is voor de beoogde herontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe de planuitgangspunten zijn vertaald in de planregeling. Zo wordt een toelichting gegeven op de plansystematiek en op de afzonderlijke (woon)bestemming.

Bij het opstellen van de bestemming en de bestemmingsplanregels is een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. De inhoud en de methodiek zijn opgesteld volgens de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012) en de landelijke standaarden voor het digitaal uitwisselbare en raadpleegbare plan.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

Hfd. 1: Inleidende regels, inclusief begripsbepalingen, dat wil zeggen wat in dit bestemmingsplan onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. Daarnaast zijn de meetvoorschriften opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd, is aangegeven.

Hfd. 2: Bestemmingsregels, waarin de op de verbeelding aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm. In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de planregeling zodat een behandeling per bestemming hier achterwege kan blijven ter vermijding van herhalingen.

Hfd. 3: Algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregeling, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels.

Hfd. 4: Overgangs- en slotregels.

Naast de bestemmingsplanregeling gelden nog andere wettelijke regelingen voor het gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft bestaan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre er ruimtelijk relevante wetgeving is, die van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Het kan daarbij zijn dat een bepaalde handeling, hoewel het bestemmingsplan deze handeling toelaat, op grond van deze wetgeving niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een ontheffing noodzakelijk is.

Daarnaast kan een handeling op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunningvrij zijn en daardoor zijn toegestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor bijgebouwen en erfafscheidingen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot gebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van het woon- en leefklimaat. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning, alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels.

8.2 Economische uitvoerbaarheid en noodzaak exploitatieplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat er een juridisch kader wordt gecreëerd waar geen gebruik van kan worden gemaakt.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals doordat het grondeigendom bij de gemeente ligt en de kosten worden verhaald door gronduitgifte) of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 Bro.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk zodat in beginsel een exploitatieplan nodig is. Er is inmiddels een anterieure overeenkomst met de VOF Bussum gesloten. 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. Met de VOF Bussum is ook een planschadeovereenkomst gesloten.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 4 is ingegaan op de input in het participatieproces. Na het afronden van het bouwkundig Voorontwerp, het sluiten van de anterieure overeenkomst en de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad zal er in de loop van 2022 weer in dialoog worden gegaan met de omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

8.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap AGV gevraagd een reactie te geven op het ontwerp van het bestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de Nota van Inspraak en Overleg (zie bijlage 15).

Hoofdstuk 9 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

9.1 Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Engh-Amersfoortsestraatweg 81-85' heeft met ingang van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijk of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingekomen.

9.2 Ambtshalve wijzigingen

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen er nieuwe inzichten zijn, anders dan de eventueel ingebrachte zienswijzen, die aanleiding geven tot aanpassingen van het bestemmingsplan voordat het wordt vastgesteld. Naar aanleiding daarvan kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. tegen deze wijzigingen staat te zijner tijd beroep open bij de Raad van State.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd zijn er geen ambtshalve wijzigingen aangebracht in de verbeelding en regels. Wel is er een beperkt aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting. Deze tekstuele aanpassingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De tekstuele aanpassingen betreffen onder meer een vermelding van de datum waarop de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld (paragraaf 1.1), de vermelding dat de eerder gemaakte afspraak dat minimaal 1/3 van de te realiseren woningen tot de sociale huursector zullen behoren inmiddels via een anterieure overeenkomst is vastgelegd (subparagraaf 3.3.2) en een actualisatie van de hoofdstukken 8 en 9.

