

bestemmingsplan  
Centrum - Eslaan 10  
Gemeente Gooise Meren



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1942.BPEslaan10Bussum-ON01

*Datum:* 2022-08-18

*Contactpersoon Buro SRO:* HJM van Arendonk

*Kenmerk Buro SRO:* SR180354

*Opdrachtgever:* Gemeente Gooise Meren

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

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

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied .....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Leeswijzer .....	7
2 Projectbeschrijving .....	8
2.1 Huidige situatie .....	8
2.2 Toekomstige situatie .....	8
3 Beleidskader .....	12
3.1 Rijksbeleid .....	12
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	16
4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten .....	19
4.1 Milieueffectrapportage .....	19
4.2 Milieu .....	20
4.3 Waterhuishouding .....	25
4.4 Verkeer en parkeren .....	25
4.5 Ecologie .....	26
4.6 Archeologie .....	28
4.7 Cultuurhistorie .....	28
4.8 Bezonning .....	29
5 Juridische toelichting .....	30
5.1 Algemeen .....	30
5.2 Verbeelding .....	30
5.3 Planregels .....	30
5.4 Wijze van bestemmen .....	31
6 Uitvoerbaarheid .....	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	32



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

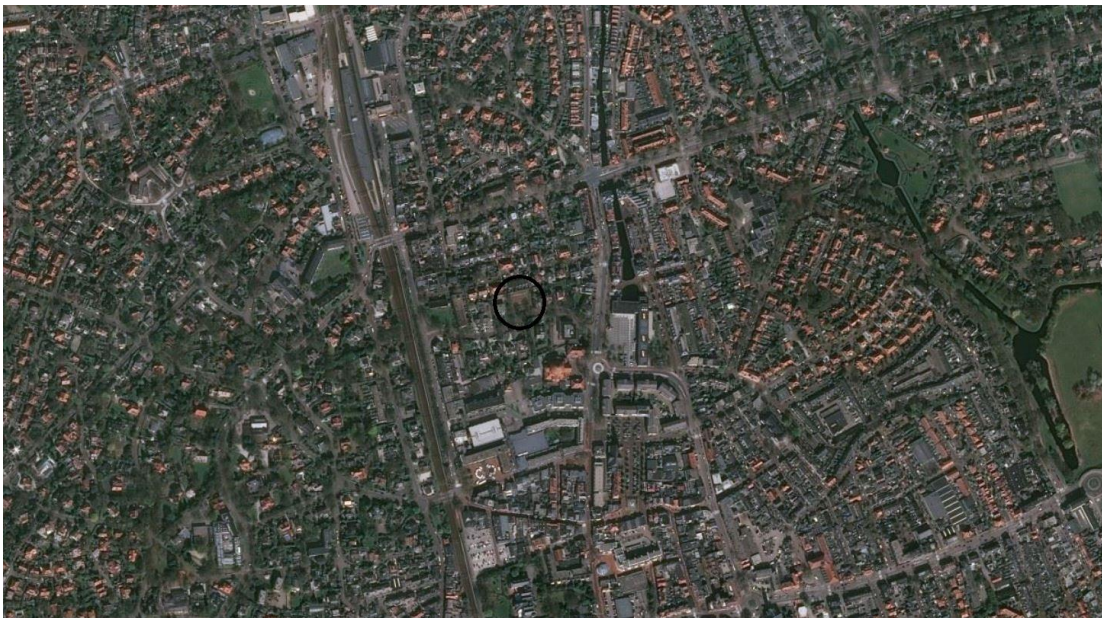
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Eslaan 10 in Bussum een woongebouw te bouwen voor zeven villa-appartementen. Omdat op deze locatie in eerste instantie een kantoorpand was beoogd, is het plangebied voorzien van een kantoorbestemming. Het betreffende kantoorpand is echter nooit gerealiseerd. Het nu beoogde woongebouw voegt zich met de beoogde massa en situering in de aanwezige bebouwingsstructuur.

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

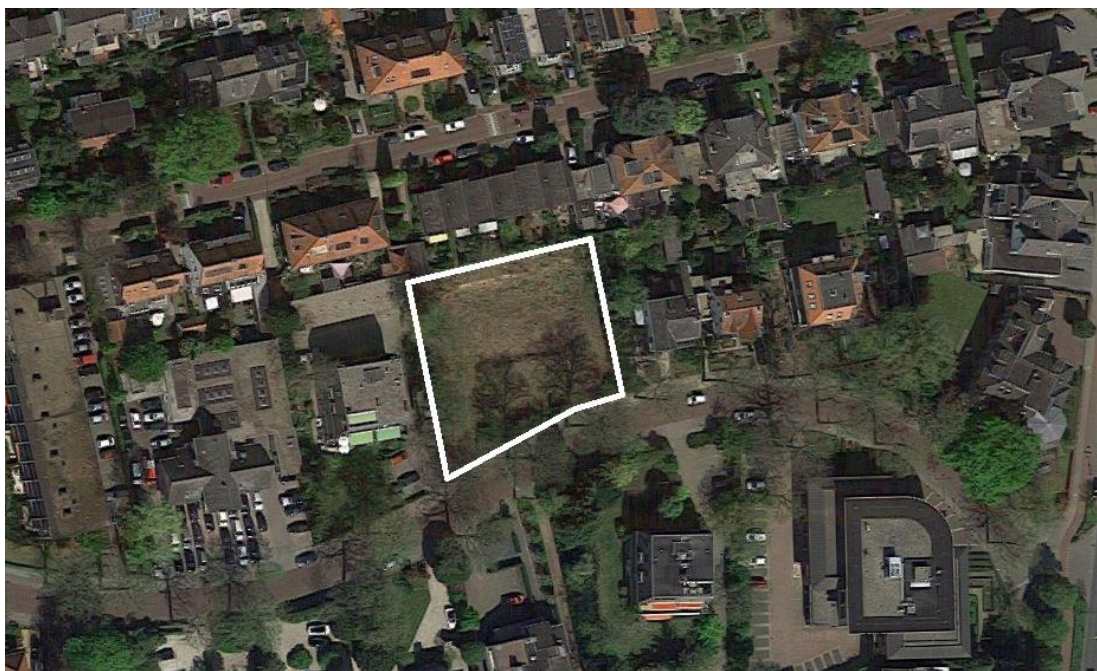
Het plangebied bevindt zich centraal in de kern Bussum ten noorden van het dorpscentrum. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Bussum, sectie F, perceelnummer 2064 en heeft een oppervlakte van 1.530 m<sup>2</sup>. Ten westen van het plangebied ligt het spoor dat o.a. Hilversum en Amsterdam verbindt. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 300 m, bevindt zich het treinstation Naarden-Bussum. Het plangebied is gelegen te midden van een woonwijk met veelal villawoningen en direct grenzend aan de noordzijde enkele rijtjes woningen.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (zwart omcirkeld, bron: Bing Maps)



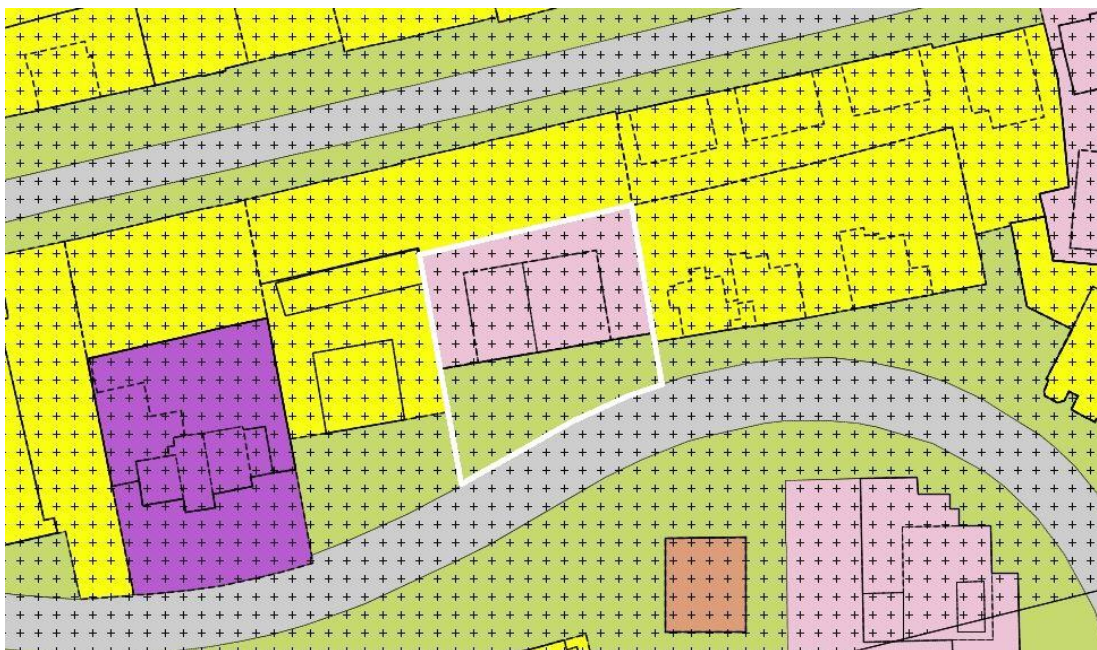


Globale begrenzing plangebied (wit omkaderd, bron: Google Earth)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Bussum vastgesteld op 26 september 2013.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum' (2013) (plangebied wit omkaderd)

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 3'. De

gronden die voorzien zijn van de bestemming 'Kantoor' zijn tevens volledig aangewezen als bouwvlak en hebben de functieaanduidingen 'wonen' en 'erf'.

Een deel van het bestemmingsvlak is voorzien van de maatvoering 'maximum goothoogte: 4 m' en een gedeelte heeft de maatvoering 'maximum goothoogte: 8 m'. De bouwhoogte bedraagt maximaal de genoemde goothoogte vermeerderd met 5 meter. Dit komt neer op resp. 9 en 13 meter.

Daarnaast is een bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 50 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3 en 5 meter.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook voor wonen. Met betrekking tot het gebruik geldt dat het gebruik van gronden voor meer woningen dan bestaand niet is toegestaan. Daarmee is de beoogde ontwikkeling van een woongebouw voor zeven villa-appartementen niet toegestaan.

Daarnaast is ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren' (vastgesteld 3 april 2019) van toepassing op het plangebied. Hierin is opgenomen dat een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren.

## **1.4 Leeswijzer**

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



## 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Eslaan 10 in Bussum is gelegen te midden van een woonwijk. Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend omdat het reeds vergunde kantoorgebouw nooit gebouwd is.

Aan de zuidzijde van het plangebied staan aan de Eslaan enkele bomen, deze vallen buiten de grenzen van het plangebied. Het plangebied bestaat uit grasland voorzien van begroeiing met aan de randen van het plangebied struikgewas en andere wat hogere begroeiingen.

In de huidige situatie is het plangebied afgeschermd door middel van hekken.

De navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het plangebied gezien vanaf de Eslaan.



*Huidige situatie plangebied vanaf de Eslaan (bron: Google Maps)*

### 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het braakliggende perceel aan de Eslaan 10 in Bussum een woongebouw te realiseren. Het beoogde woongebouw zal voorzien in zeven villa-appartementen. Gezien de situering midden in het groen in de nabijheid van het centrum is de keuze voor appartementen op deze locatie een logisch alternatief voor het voormalig beoogde kantoorpand.

Het beoogde woongebouw bestaat uit twee bouwvolumes die op een logische wijze verspringen langs de Eslaan; het gebouw voegt zich hiermee in de rooilijn van de aanliggende bebouwing.



Navolgende afbeeldingen tonen de situatie en impressie van de beoogde ontwikkeling.



Beoogde situatie plangebied (bron: DENC, 18 augustus 2022)



Impressie beoogde situatie plangebied (bron: DENC, 18 augustus 2022)

Net als voor het reeds vergunde kantoorpand ter plaatse is weer gekozen voor ondergronds parkeren. In de parkeerkelder zijn 14 parkeerplaatsen voorzien. De hellingbaan is beoogd aan de westzijde van het plangebied. Op het achterterrein zijn 8 bergingen geprojecteerd en er is extra ruimte voor (bezoekers-)parkeren.

#### Architectuur

Er is gekozen voor een duidelijke deling in twee volumes met een klassiek gelaagde opbouw in metselwerk en stuc met een rijke detaillering die past bij zowel de omgeving als de beoogde uitstraling voor de doelgroep. Navolgende impressies laten zien dat de gekozen compositie en kapvormen passen bij het naastgelegen appartementengebouw en de naastgelegen villa.

Wat betreft de bouwhoogte wordt er aangesloten bij de toegestane goothoogten van de omliggende panden. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' goothoogten van 6 m (Eslaan 8) en 11 m (Eslaan 12-12b). Het onderhavige gebouw heeft deels een goothoogte van 6 m en deels 9 m, waarmee het zich voegt in het bestaande patroon. De maximale bouwhoogten zullen 10 en 13 m bedragen, waarbij de parkeerkelder volledig onder maaiveld wordt aangelegd.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen liggen de woonfuncties aan de straatzijde en de slaapfuncties aan de achterzijde. Bij het lagere bouwgedeelte wordt voorgesteld het dakterras aan het zicht te onttrekken door deze in de kap te integreren. Verder wordt het achterste deel van het lage dak niet als dakterras uitgevoerd. Hier is sprake van een groen dak met extra isolatiewaarde en een bufferfunctie/vertraagde afgifte van regenwater. Op het dak van het hoogste bouwgedeelte zijn zonnepanelen beoogd.



Gevelaanzicht beoogde situatie (bron: DENC, 18 augustus 2022)

### Bezonnig

Om in beeld te brengen of de voorgenomen ontwikkeling de bezonningsduur ter plaatse van woningen ten noorden van het plangebied beperkt is er een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit is nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.8.

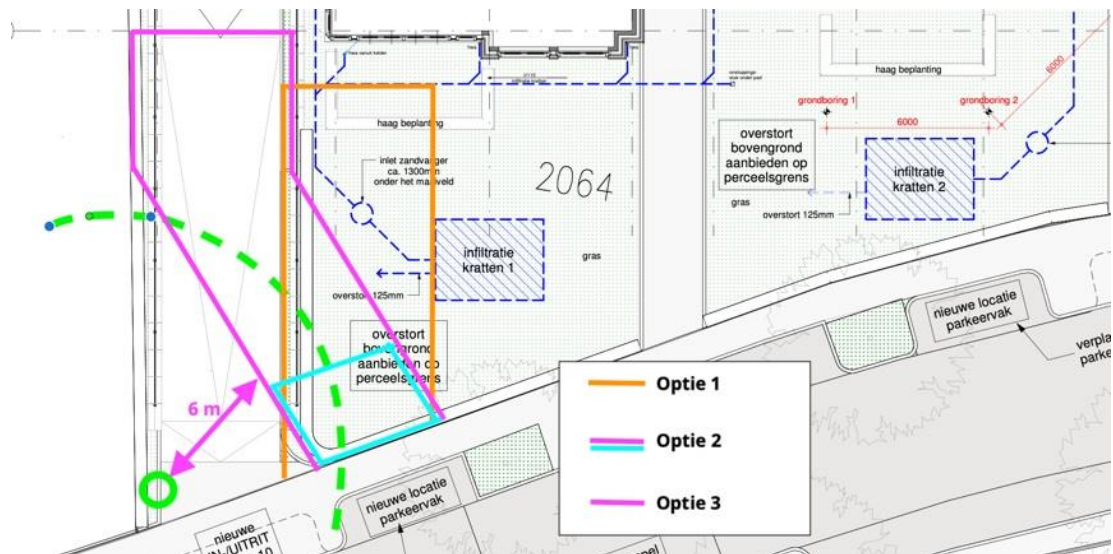
### Bomeneffectanalyse

Op de rand van het plangebied staat een waardevolle boom. De boom wordt met de beoogde ontwikkeling niet gekapt, maar er is wel een inrit gepland die van invloed kan zijn op de boom. Om in beeld te brengen of de beoogde ontwikkeling invloed heeft op de boom en op eventueel andere bomen in de omgeving van het plangebied, is er een bomeneffectanalyse uitgevoerd (Ekootree, 13 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8).

De boom die in de zuidwesthoek van het plangebied staat is een rode beuk. De rode beuk wordt door de gemeente als 'waardevol' aangegeven. Gezien de beeldkwaliteit van de rode beuk en het feit dat deze boom door de gemeente Gooise Meren is aangemerkt als zijnde waardevol, maakt dat behoud van dit exemplaar prioriteit heeft. Voor de twee bomen op het belendende perceel, de valse acacia en de groene beuk geldt in beginsel hetzelfde. Al scoort de acacia wel beduidend lager dan de rode beuk op grond van de gemeentelijke aanwijscriteria. De groene beuk is aan het afsterven, waardoor behoud van deze boom een minder grote prioriteit hoeft te hebben.

Volgens de APV van Gooise Meren mag niet meer dan 20% van het huidige wortelgestel van de rode beuk verloren gaan. Boven de 20% verlies is sprake van substantiële snoei van het wortelgestel en dat is daarmee een vergunningplichtige activiteit. De inrit van de parkeerkelder is zo gesitueerd dat de beuk duurzaam kan worden behouden. In de bomeneffectanalyse zijn drie opties gegeven voor de inrit van de parkeerkelder om de boom duurzaam te behouden. Voor de beoogde ontwikkeling is gekozen voor optie 3, waarbij de oprit wordt verlegd.

Onderstaande afbeelding toont de drie opties waarmee de rode beuk toekomstbestendig kan worden behouden.



Drie opties nieuwe oprit plangebied (bron: Ekootree, 13 juli 2022)

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

#### Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

#### Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft betrekking op de bouw van zeven villa-appartementen. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien vindt ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dan ook dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie NH2050**

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

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

#### *Leefomgeving*

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



### *Gebruik van de leefomgeving*

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

### *Energietransitie*

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

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

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

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

### **Planspecifiek**

De ontwikkeling van zeven villa-appartementen sluit met name aan bij de ambitie voor wonen en werken in het gebruik van de leefomgeving. De provincie wil ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wonen en werken is de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er in plaats van het reeds vergunde kantoor een woongebouw gerealiseerd met zeven appartementen. Hiermee wordt er aangesloten bij de vraag naar wonen (zie toelichting paragraaf 3.3.2). De beoogde woningen worden binnenstedelijk gerealiseerd. De ontwikkeling zorgt ervoor dat braakliggend terrein weer een nieuwe invulling krijgt waarbij er wordt aangesloten op het gebruik en de inrichting van de directe omgeving. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid in de omgeving. Daarnaast zal er met de ontwikkeling aandacht zijn voor duurzame woningbouwontwikkeling. Op een gedeelte van het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst en een gedeelte van het dak zal voorzien worden van groen met extra isolatiewaarde en een bufferfunctie/vertraagde afgifte van regenwater. Daarnaast zal er verder in het plan ook veel aandacht zijn voor duurzaamheid. Dit komt onder andere tot uiting in een goede isolatie en het gebruik van duurzame materialen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de Provincie Noord-Holland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

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

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

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

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

#### Planspecifiek

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020. Derhalve kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

### 3.2.3 Woonagenda 2020 - 2025

De Woonagenda 2020 - 2025, vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten, is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

De ambitie van de provincie Noord-Holland is er om er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen zijn. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. De speerpunten van de woonagenda zijn:

1. Een woning voor iedereen:
  - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
  - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
  - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

#### **Planspecifiek**

Met het plan is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De huidige kantoorbestemming maakt plaats voor een woonbestemming. De beoogde villa-appartementen leveren een bijdrage aan het vervullen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Het plan is in overeenstemming met de provinciale woonvisie. Overigens is het onderhavige plan niet opgenomen in de 'Monitor Woningbouw 2018' van de provincie Noord-Holland. Het initiatief zal meegenomen worden in de update van de planmonitor.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040**

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

1. Opheffen barrière-werking
2. Verknopen lange lijnen met het landschap
3. Recreatie op de kaart
4. Een thuis voor iedereen
5. Bruisende centra, leefbare wijken
6. Een impuls voor werken
7. Duurzaamheid als leidraad
8. Samen sterker

#### **Planspecifiek**

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

Na de (her)ontwikkeling van deze in het woningbouwprogramma opgenomen locaties gaan beide gemeenten verder op zoek naar mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding, dat wil zeggen binnen de bestaande bebouwde kom en indien mogelijk op de lange termijn ook op bedrijventerreinen. Deze kleinschalige inbreiding in de toekomst mag niet ten koste gaan van aanwezige structurerende groene elementen zoals de schootsvelden en de Groene As.

Naast het behouden van de structurerende groene elementen zullen beide gemeenten bij de zoektocht naar nieuwe kleinschalige inbreidingslocaties waar mogelijk ook het kleinschalig kenmerkend groen in de wijken behouden. Het belang wordt per locatie afgewogen.

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit plan maakt zeven nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee is er sprake van inbreiding. Deze kleinschalige inbreiding gaat niet ten koste van aanwezige structurerende elementen; er was immers reeds een ontwikkeling met kantoren voorzien op deze plek. Voorts wordt het beoogde woongebouw ingepast in het bestaande groen in de wijk.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040.

### **3.3.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025**

De gemeente Gooise Meren heeft de gemeentelijke woonvisie 'Wonen in Gooise Meren 2017-2025. Divers, Dynamisch en Duurzaam' opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2017.

De woonvisie zet in op een vijftal prioriteiten:

- Voldoende en gedifferentieerd woningaanbod.
- Doorstroming stimuleren.
- Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

#### *Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek*

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Het regionale en lokale woonbeleid is op veel punten overlappend. Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook stimuleren dat er wordt ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad en rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Het woonakkoord is door de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek samen met woningcorporaties en de provincie Noord-Holland gesloten (Woonakkoord Gooi en Vechtstreek, d.d. 11 mei 2021).

#### **Planspecifiek**

Voor de gemeente Gooise Meren geldt de prognose dat er in 2040 circa 3.000 extra mensen zullen wonen. De kern Bussum vormt binnen de gemeente Gooise Meren de snelst groeiende kern, met name vanwege een vestigingsoverschot. De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit. Bussum heeft hierbinnen de komende jaren 806 geplande woningen. Voorliggend plan is niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De beoogde woningbouwontwikkeling betreft een beperkte ontwikkeling van zeven villa-appartementen en past daarmee binnen de vraag naar nieuwbouwwoningen in Bussum. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad en verduurzaming van de woningvoorraad. Het plan sluit daarmee aan bij de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 en de Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek.

### **3.3.3 Welstandsnota Gooise Meren 2019**

Het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bussum, Muiden en Naarden is samengevoegd en waar nodig geactualiseerd. In de Welstandsnota Gooise Meren 2019 zijn de beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Het doel van het welstandsbeleid is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling valt onder het welstandsgebied 'Oudere dorp Bussum'. Het Oudere Dorp van Bussum heeft smalle straten met gevarieerde, kleinschalige, vooroorlogse bebouwing zonder veel openbaar

groen. Het oudere dorp heeft een min of meer orthogonale structuur met lange, smalle straten. De rooilijnen volgen de weg, soms met kleine verspringingen. Gebouwen zijn in principe georiënteerd op de weg en gevarieerd. Ze hebben een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Gevels zijn van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in lichte tint. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn meestal van hout. Waardevol in het oudere dorp is de compacte bebouwingsstructuur met afwisselende dorpsachtige woningen gecombineerd met bedrijven. Door de verouderde bebouwing is de dynamiek hoog. Het gaat daarbij zowel om sloop en nieuwbouw als aanpassingen van bestaande woningen. Het Oudere Dorp van Bussum is gebied met een 'gewoon welstandsniveau'. Het beleid is gericht op het respecteren van het afwisselende dorps karakter.

Het voorliggende initiatief betreft zorgvuldig vormgegeven villa-appartementen, met een uitwerking en detaillering passend bij de directe omgeving. Bij de verdere uitwerkingen zal, voor zover relevant, worden aangesloten bij de welstandscriteria uit de Welstandsnota Gooise Meren 2019.

### **3.3.4 Parkeernormen**

In 2018 heeft de gemeente de 'Richtlijnen voor parkeernormen' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Gooise Meren wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Omdat dit gebied hier vaak niet in kan voorzien, kan dit leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte. Door het stellen van parkeernormen wordt enerzijds voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en anderzijds wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.

#### **Planspecifiek**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen. Daarmee is veiliggesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en dat deze in stand worden gehouden. In toelichting paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.



## 4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het betreffende plan bevat namelijk een activiteit uit kolom 1 van het Besluit m.e.r. (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) maar blijft onder de drempelwaarden van 2000 woningen. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## 4.2 Milieu

### 4.2.1 Bodem

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

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### Planspecifiek

Met de wijziging van de huidige kantoorbestemming naar de beoogde woonbestemming is er sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik. Er is in 2008 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd op locatie door Mateboer Milieutechniek B.V. Dit bodemonderzoek is echter achterhaald en daarom is het bodemonderzoek op 11 december 2019 geactualiseerd (Mateboer, 195527/JJS, 11 december 2019): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1.

Tijdens het onderzoek zijn in de opgeboorde grond geen zintuiglijke bijmengingen waargenomen. Uit de analyseresultaten is het volgende naar voren gekomen.

- In het geanalyseerde mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond (mm1, traject: 0,0 – 0,5 m –mv.) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het geanalyseerde mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond (mm2 traject: 0,0 – 0,5 m –mv.) zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde met lood en PAK aangetoond.
- In het geanalyseerde mengmonster van de zintuiglijk schone ondergrond (mm3, traject: 0,5 – 2,0 m –mv.) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

- Het gehalte van de som van PFOA ketens (lineair en vertakt) in de bovengrond bedraagt 0,2 µg/kg ds. Het gehalte van de som van PFOS (lineair en vertakt) bedraagt 0,9 µg/kg ds in de bovengrond. De gehalten blijven binnen de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklassen "landbouw/natuur".
- In het grondwater van peilbuis 01 (peilfilter: 2,1 – 3,1 m –mv.) zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

De herkomst van de verhoogde gehalten met lood en PAK zijn onbekend. In de grond zijn geen antropogene bijmengingen waargenomen die de overschrijdingen kunnen veroorzaken.

Met het geactualiseerde verkennend bodemonderzoek is de kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de Eslaan 10 te Bussum voldoende vastgesteld. In de onderzochte grondmonsters zijn maximaal achtergrondwaarde-overschrijdingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Op grond van het uitgevoerde onderzoek zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor onderhavig plan.

#### **4.2.2 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

##### **Planspecifiek**

Met de beoogde ontwikkeling worden er zeven villa-appartementen gerealiseerd. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelig. Derhalve dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

##### *Spoorweglawaaï*

In de nabijheid van het plangebied op een afstand van circa 170 m is het spoor gelegen. De geluidbelasting in het meest nabij gelegen referentiepunt (25860) bedraagt 53 dB (bron: geluidregister spoor). De zonebreedte ter hoogte van het plangebied bedraagt daarmee 100 m. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voldaan aan de richtafstand.

##### *Wegverkeerslawaaï*

In de nabijheid van het plangebied zijn voornamelijk 30 km/uur-wegen aanwezig. Deze wegen zijn niet voorzien van een onderzoekszone. Wel bevinden zich ten oosten (Brinklaan) en ten westen (Vlietlaan) 50 km/uur-wegen. Uit het gemeentelijke geluidmodel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze wegen ook in het maatgevend jaar niet wordt overschreden. Derhalve kan gesteld worden dat bij de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

##### *Industrielawaai*

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig waarvan mogelijk geluidhinder wordt verwacht.

##### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot het aspect geluid, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate'

(NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### **Planspecifiek**

Met de beoogde ontwikkeling wordt er voorzien in zeven villa-appartementen. Gezien de beperkte omvang kan de ontwikkeling worden aangemerkt als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp NSL monitoringtool gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ), fijnstof ( $\text{PM}_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) in de nabijheid plangebied bedragen respectievelijk maximaal  $17,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ,  $9,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en  $18,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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

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

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

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

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

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

#### **Planspecifiek**

De beoogde bestemming voor wonen wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming. Er dient derhalve aangetoond te worden dat er, met betrekking tot bedrijven en inrichtingen in de nabijheid van het plangebied, sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven en inrichtingen gesitueerd. Het plangebied bevindt zich in een functiemengingsgebied. Ten noordoosten (Brinklaan 24d, 105 m) en ten westen (Eslaan 14, 30 m) van het plangebied bevinden zich bedrijven die vallen onder categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Voor deze bedrijven is een bouwkundige afscheiding van woningen en andere gevoelige functies voldoende. Er is sprake van een bouwkundige afscheiding tussen de beoogde woningen en de bedrijven. Deze bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 90 m, aan de Vlietlaan 42c is een ijsfabriek en groothandel in consumptie-ijs gevestigd. Dit bedrijf valt onder categorie C van de categorie-indeling functiemenging. Hiervoor geldt hetzelfde als voor categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Dit bedrijf vormt derhalve ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied is een Rooms Katholieke kerk gevestigd. Voor deze maatschappelijke inrichting geldt een richtafstand van 30 m. Hieraan wordt met de beoogde ontwikkeling ruimschoots voldaan.

Er bevinden zich verder geen bedrijven of inrichtingen in de nabijheid van het plangebied die mogelijk een belemmering op kunnen leveren voor de beoogde ontwikkeling. Tevens vormt de ontwikkeling van zeven villa-appartementen niet voor belemmering in bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van zeven villa-appartementen.

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

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

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

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

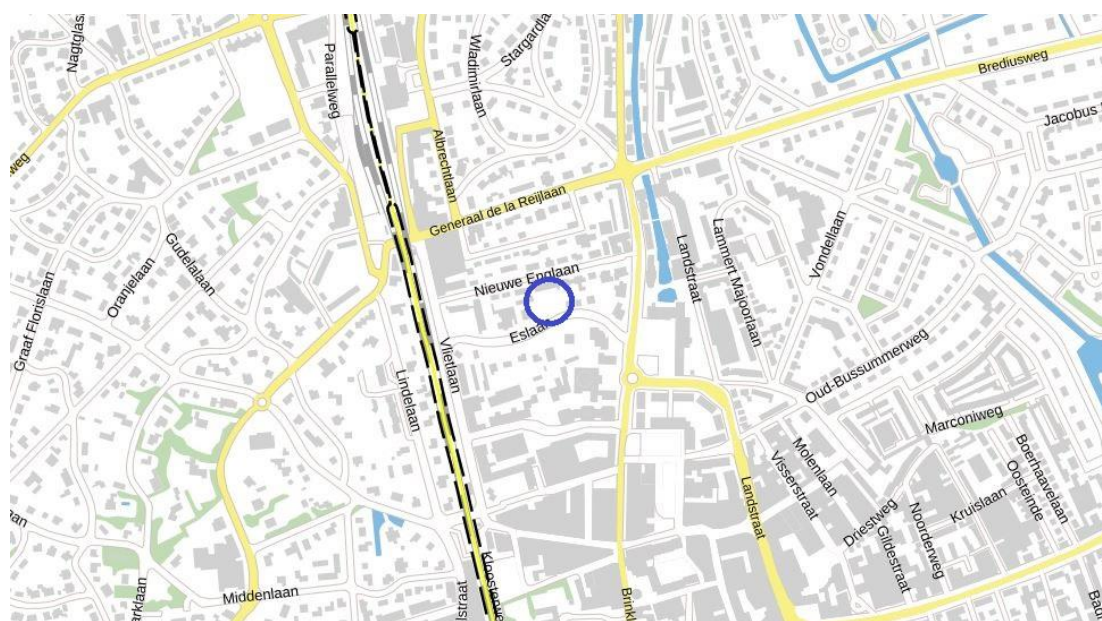


### Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

### Planspecifiek

Met de realisatie van de villa-appartementen is er sprake van een kwetsbare inrichting. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart externe veiligheid (plangebied blauw omcirkeld)

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel bevindt zich een transportroute voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Het betreft het spoor ten westen van het plangebied op een afstand van circa 170 m. Het spoor maakt onderdeel uit van het basisnet spoor. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor en valt tevens binnen de 200 m-zone waarvoor een berekening van het groepsrisico uitgevoerd dient te worden. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risicoafstand van 7 m en ook niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van 30 m.

Voor de planlocatie is een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor uitgevoerd door Kragten (2 maart 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4). Naast het eerder genoemde plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Aangetoond is dat er ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoor. Aangetoond is dat deze wijziging geen toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt en dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager ligt dan de oriëntatiewaarde.

Aangezien de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt, kan in de onderhavige situatie ingevolge artikel 7 en 8 van het Bevi de hoogte van het groepsrisico beperkt verantwoord worden. Ter verantwoording is de

notitie 'Verantwoording hoogte groepsrisico, Eslaan 10 te Bussum' (2 maart 2020, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5). Deze notitie vormt de basis voor de verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag. In dat kader wordt advies ingewonnen bij de regionale brandweer en/of veiligheidsregio ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

## 4.3 Waterhuishouding

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak in stedelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

### Planspecifiek

#### *Watercompensatie*

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan de orde is, is watercompensatie noodzakelijk. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. Met de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak derhalve toenemen. De beoogde bebouwing en terreinverharding op het perceel zal een verhard oppervlak van circa 600 m<sup>2</sup> beslaan. Watercompensatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Hemel- en afvalwater*

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Hemelwater zal worden afgekoppeld van het afvalwatersysteem. Het hemelwater zal geheel op het perceel infiltreren in de bodem. Hiertoe worden onder meer twee infiltratiekratten aangebracht onder het voorterrein. Verder wordt een deel van het terrein om het gebouw groen ingericht (gras) en er wordt ook halfverharding toegepast. Tevens is een gedeelte van het dak voorzien van groen met een bufferfunctie/vertraagde afgifte van regenwater.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

### **Planspecifiek**

#### **Parkeren**

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van een parkeerregeling. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren. Het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren is vastgelegd in de Richtlijnen voor parkeernormen. Deze is vastgesteld op 19 februari 2019. In 'Richtlijnen voor parkeernormen' heeft de gemeente parkeernormen opgenomen om te voorkomen dat nieuwe functies leiden tot parkeertekorten of parkeeroverlast in bestaande centrum- en woongebieden. Met haar parkeernormen heeft de gemeente aangesloten bij parkeercijfers van CROW (publicatie 381).

Volgens de gebiedsindeling parkeernormen valt het plangebied binnen de zone 'Centrum Bussum'. Daarnaast is er uitgegaan van woningen in de categorie 'koop, etage, duur'. Hiervoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee op 11,2 parkeerplaatsen.

Met de beoogde ontwikkeling worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarage. Er wordt daarmee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast zijn er enkele parkeerplaatsen op maaiveld achter het woongebouw beoogd.

#### **Verkeer**

Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen die gerealiseerd worden met de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de gegevens van het CROW (publicatie 381). Daarbij is uitgegaan van 'koop, appartement, duur' in 'sterk stedelijk' gebied in het 'schil centrum'. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning bedraagt 6,8 per etmaal. Daarmee is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een toename van circa 48 ( $7 \times 6,8$ ) verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De Eslaan en aangrenzende wegen beschikken over voldoende capaciteit om dit aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.5 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie B.V, 11 december 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2).

#### *Soortenbescherming*

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard van de werkzaamheden, de verwachtte toename in stikstofemissie en de korte afstand tot een Natura 2000-gebied dient er wel een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

#### *Houtopstanden*

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling worden er verschillende struiken en spullen te worden, deze zijn echter geen onderdeel van een houtopstand.

#### *Stikstofdepositie*

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De aanlegfase is sinds 1 juli 2021 vrijgesteld. Natura 2000-gebied Naardermeer, dat zich op een afstand van 1,1 km bevindt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De stikstofdepositie van de gebruiksfase is derhalve in kaart gebracht door middel van een AERIUS-berekening (2022). De memo van de resultaten en de ingevoerde gegevens is bijgevoegd in de bijlagen bij toelichting, bijlage 3.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De volgende maatregelen dienen in acht te worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Het verwijderen van het groen op het terrein opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

## 4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd.

### Planspecifiek

Omdat het plangebied mogelijk archeologische waarden bevat en er sprake zal zijn van grondwerkzaamheden is er een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Transect (d.d. 03-12-2019, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6). Dit vooronderzoek bestaat uit een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase. Op basis van het bureauonderzoek is een middelhoge verwachting opgesteld voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een smeltwaterwaaier. De archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is laag vanwege het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal.

Uit het veldonderzoek is voorts gebleken dat in een groot deel van het plangebied de pleistocene afzettingen reeds vergraven zijn bij de realisatie van de voormalige bebouwing. Ter plaatse van deze voormalige bouwput (en huidige depressie) zijn geen archeologische waarden meer te verwachten. Ook in de rest van het plangebied is de natuurlijke ondergrond verstoord geraakt. Er zijn nog restanten van bodemvorming in de natuurlijke afzettingen waar te nemen, maar deze lagen ogen rommelig en er zijn zandbrokken in aanwezig. Dit duidt op een omwerking van de laag. Ook ontbreken archeologische indicatoren. De archeologische verwachting kan in het hele plangebied naar laag worden bijgesteld.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de resultaten van het veldonderzoek er voor het hele plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Derhalve is er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied. Geadviseerd wordt om geen aanvullende maatregelen noodzakelijk te stellen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Er wordt in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) om deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Gooise Meren).

## 4.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

### Planspecifiek

Aangezien het plangebied in de huidige situatie onbebouwd is, zijn er geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten aanwezig in het plangebied. In de direct nabijheid van het plangebied is wel een rijksmonument aanwezig. Het betreft de Rooms-katholieke kerk aan de Brinklaan 40a. Deze kerk ligt op circa 75 m van het plangebied. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan dit monumentale pand. Er bevinden zich verder geen monumentale panden in de nabijheid van het plangebied. Er zijn aan de Eslaan wel beeldbepalende panden aanwezig. De beoogde ontwikkeling doet ook hier geen afbreuk aan. Het beoogde woongebouw zal in vorm, schaal en architectuur aansluiten bij het bestaande beeld van de straat.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.8 Bezinning

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, in het besluit gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. De wet gebruikt hiervoor de term goede ruimtelijke ordening, waarbij voor plannen binnen een stedelijke omgeving een beperkte verslechtering acceptabel wordt geacht.

Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren, waarmee wordt inzicht verkregen of sprake is van schaduwhinder en zo ja, in welke mate. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm', een richtlijn of er sprake is van voldoende en goede bezinning. De TNO-norm bevat een aantal uitgangspunten voor de mate van bezinning en tijdstippen die algemeen gehanteerd worden.

Er is een lichte en een strenge TNO-norm geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Om die reden blijven noordgevels buiten beschouwing, omdat deze gevels nooit direct zonlicht. De normen zijn in principe gericht op de bezinning door een raam in de woonkamer. Zo houdt de lichte TNO-norm in dat er sprake is van voldoende bezinning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 februari tot 21 oktober en gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. De normen zijn ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezinning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes, maar hiervoor geeft de TNO-norm geen ijkpunten.

### Planspecifiek

Er is voor het onderhavige initiatief een bezonningsstudie uitgevoerd (DPA, 26 oktober 2018, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7). In deze studie is aangesloten bij de strenge TNO-norm. De bezonningsduur op de gevel van de woningen aan de noordzijde voldoet in geen van de drie beschouwde situaties aan de strenge TNO-norm. Dat wil niet zeggen dat het woon- en leefklimaat bij deze woningen niet goed is. In Nederland wordt bij veel woningen niet aan de strenge TNO-norm voldaan. Een ruimte met een enkel raam georiënteerd op het noorden, (noord)oosten of (noord)westen zal op 21 januari nooit een bezonningsduur hebben van meer dan drie uur, ook niet als er geen enkele belemmering is. Dit is het gevolg van de korte baan van de zon in de winterperiode.

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken of de bezonningsduur verandert ten opzicht van de huidige planologische situatie. In de beoogde toekomstige situatie neemt de bezonningsduur bij woning nr. 21 af en bij woning nr. 29 toe. Het verschil met de huidige planologische situatie is beperkt.

Wanneer het appartementengebouw 1,7 meter dichterbij de Eslaan wordt gesitueerd, dan is bij woning nr. 21 de bezonningsduur op 0,75 meter hoogte gelijk en op 3,75 meter hoogte neemt de bezonningsduur toe. Bij woning nr. 29 neemt op beide hoogten de bezonningsduur toe. Bij beide woningen is vanuit het oogpunt van bezinning sprake van een gelijkblijvend of enigszins verbeterd woon- en leefklimaat en dus van een goede ruimtelijke ordening.

### Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect bezinning.

## 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

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

### 5.3 Planregels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voor de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Gooise Meren gangbaar is, in het bijzonder bij het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (2017). Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

### *Bestemming 'Tuin'*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden geleden hoofdgebouwen. Aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan tot een diepte van ten hoogste 2 m, een breedte van ten hoogste 70% van de voorgevel of zijgevel en een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup>.

### *Bestemming 'Wonen'*

De gronden die zijn aangewezen voor 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutvoorzieningen, parkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Er is een bouwvlak aangegeven voor het hoofdgebouw. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld gebouwd worden. Voorts is de ondergrondse parkeergarage aangeduid. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) en overkappingen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn, zoals gebruikelijk, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegelaten, zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten.

In de Overige regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het eventuele benodigde parkeren. Er zijn ook bepalingen voor laden en lossen opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

#### Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten worden dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

### 6.2.2 Participatie

Om tot een gedragen ontwikkeling te komen is het voor zowel initiatiefnemer als de gemeente Gooise Meren van belang om omwonenden bij het plan te betrekken. Om de buurt verder op de hoogte te stellen zijn meerdere avonden belegd om de buurt te informeren.

Op 22 maart 2018 is het voorlopig ontwerp gepresenteerd door Slokker Vastgoed voor omwonenden en andere belangstellenden. Namens de gemeente waren er tevens twee ambtenaren aanwezig. Naar aanleiding van het gepresenteerde plan zijn er met twee direct omwonenden separate afspraken gemaakt voor een nadere toelichting. Uitkomst van desbetreffende gesprekken betrof hoofdzakelijk enthousiasme inzake de verschijningsvorm en bestemmingswijziging maar enige weerstand met betrekking tot de beoogde rooilijn.

Op verzoek van de bewoners aan de Nieuwe Englaan heeft initiatiefnemer een bezonningsstudie laten uitvoeren. De resultaten van het onderzoek zijn gedeeld en besproken (26 oktober 2018) met omwonenden. Uit de resultaten is gebleken dat de bezonningsduur op de gevel van de woningen aan de noordzijde in geen van de drie beschouwde situaties (huidige, beoogd en rooilijn 1,7 m dicht bij de Esiaan) aan de strenge TNO norm voldoet. Om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is gekeken of de bezonningsduur veranderd ten opzichte van de huidige planologische situatie. Conclusie is dat wanneer het appartementengebouw 1,7 m dichterbij de Esiaan wordt gesitueerd de bezonningsduur gelijk blijft of toeneemt.

Op 7 april 2022 is tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd. Uiteindelijk waren er zeven omwonenden aanwezig. Tijdens deze avond konden omwonenden de plannen inzien. De omwonenden waren over het algemeen positief gestemd. Op diverse vlakken is geluisterd naar hun wensen. Daarnaast is er gesproken over:

- de bijbehorende planning met een eerste mogelijkheid tot realisatie in het najaar;
- bouwkundige aspecten als funderingswijze (voorstel bewoner: schouw Esiaan 12), warmtevoorziening (warmtepompen) en aanleg van de parkeerkelder;
- zorgen met betrekking tot de parkeerdruk tijdens de bouwfase door aannemers en onderaannemers;
- rekening houden met de inrichting van de tuin als het gaat om privacy voor de bewoners aan de Nieuwe Englaan;
- afmetingen van de appartementen en bijbehorende prijsniveaus.

Tot slot heeft één omwonende aangegeven niet in te kunnen stemmen met de plannen. De omwonende is van mening dat het plan te volumineus dan wel te hoog is en zorgt voor minder zonlicht en privacy in de tuin. Initiatiefnemer heeft aangegeven geen wijzigingen meer te zullen aanbrengen aan de verschijningsvorm van het pand. Daarnaast is er uitgebreid onderzoek verricht middels een zonnestudie met resultaten die niet leiden tot een negatieve uitkomst voor omwonenden. Als het gaat om de privacy dan betreft het de inkijk vanuit de achterzijde van de appartementen in de tuin. Er is aangegeven dat hier enkel slaapkamers en badkamers zijn gesitueerd en inkijk beperkt is. Ongeveer een maand later is nogmaals met deze omwonende gesproken over de ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aangegeven als oplossing Leilindes voor de bergingen en eventueel voor of achter de parkeerplaatsen op het achterterrein te kunnen plaatsen.

#### *Conclusie*

De opmerkingen van omwonenden hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan. Zo is het bouwblok meer verschoven richting de Esiaan en zijn de hoogte van de bergingen aangepast.

### 6.2.3 Vooroverleg

In het kader van artikel 1.3.1 van het Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse betrokken bestuursorganen en overheidsinstanties. Hieronder de provincie Noord-Holland en Waternet. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

#### 6.2.4 Zienswijzen

Het plan heeft van 15 april 2022 tot en met 26 mei 2022 ter inzage gelegen waarbij eenieder een zienswijze heeft kunnen indienen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is mede ondertekend door 7 buurtbewoners. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen voorzien van een beantwoording. Deze is als bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9).

#### 6.2.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt ambtshalve gewijzigd:

- De bezonningsstudie was nog niet bij het bestemmingsplan toegevoegd. Deze is toegevoegd als bijlage 7. De resultaten van de bezonningsstudie zijn verwerkt in toelichting paragraaf 4.8.
- In toelichting paragraaf 2.2 was nog niet ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op bomen die in of net buiten het plangebied staan. Onder het kopje 'Bomeneffectanalyse' is tekst toegevoegd over de effecten van de ontwikkeling op de bomen. De uitgevoerde bomeneffectanalyse is als bijlage 8 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.
- Er zijn tekstuele aanpassingen gedaan aan het onderdeel 'participatie' in toelichting paragraaf 6.2.2. De tekst is ge-update.