

**Bestemmingsplan De Engh – Laarderweg 150**  
**Gemeente Gooise Meren**



# **Bestemmingsplan De Engh – Laarderweg 150**

## **Gemeente Gooise Meren**

Rapportnummer: 211X07608.084448\_5

IMRO-nummer: NL.IMRO.1942.BP2016B001013-va01

Datum: December 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Building Result  
De heer H.E. Röling

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Joost van der Aa, Eveline Kramer

Concept: 16 juli 2015 / 30 september 2015

Voorontwerp: --

Ontwerp: 25 februari 2016

Vaststelling: 18 december 2017

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: Hollandse hoogte, 4

Beknopte inhoud: -

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	13
<b>4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>15</b>
4.1 Inleiding	15
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.3 Geluid (wegverkeer)	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Bodem	20
4.7 Water	21
4.8 Flora en fauna	23
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.10 Verkeer en parkeren	25
4.11 Bedrijven en milieuzonering	28
4.12 Effecten verzorgingsstructuur	31
4.13 Geurhinder	31
4.14 Kabels en leidingen	32

<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>33</b>
5.1 Planvorm	33
5.2 Systematiek van de planregels	33
5.2.1 Algemeen	33
5.2.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
5.2.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
 <b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	 <b>37</b>
 <b>7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b>	 <b>38</b>
7.1 Inspraak	38
7.2 Overleg	38
7.3 Vaststellingsprocedure	38
7.4 Beroep	39
 <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt	
Bijlage 2: Parkeerbalans	
Bijlage 3: Memo verkeersafwikkeling	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De DEEN-supermarkt in Bussum heeft een beperkte uitbreidingswens om de supermarkt verder te optimaliseren en daarnaast een betere parkeervoorziening te geven. Het winkeloppervlak zal in de nieuwe situatie circa 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. Om ruimte voor de uitbreiding en de parkeervoorziening te genereren zullen de loodsen op het achterterrein worden gesloopt. Tevens vindt er een uitbreiding van circa 150 m<sup>2</sup> bvo van de dagwinkels in deze winkelstrip plaats.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Engh' staat een gebruik als detailhandel en bijbehorende parkeervoorzieningen op het achterterrein niet toe. Dit gedeelte is bestemd voor bedrijven. De beoogde uitbreiding voorziet tevens in een (kleine) verdieping met een bouwhoogte van circa 8,5 meter ten behoeve van een kantoor/kantine en deze voldoet qua bouwhoogte niet aan het huidige bestemmingsplan (maximaal 5 meter). De voorgestane ontwikkeling dient derhalve mogelijk gemaakt te worden door middel van een nieuwe juridisch-planologische procedure. Onderhavige partiële bestemmingsplanherziening zorgt daarvoor.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Bussum, in de wijk Westereng. Het plangebied betreft de percelen Laarderweg 140-178 en Korte Heul 2-6. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Laarderweg. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de woonpercelen aan Lange Heul 10 t/m 28 (oneven nummers). Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de straat Korte Heul en aangrenzende parkeerplaatsen. Het plangebied betreft de bestaande winkel met de woningen die op de verdiepingen boven de winkel zijn gesitueerd. Daarnaast zijn de bestaande loodsen op het achterterrein binnen de plangrenzen opgenomen, omdat daar de parkeervoorzieningen voorzien zijn. Het plangebied heeft een omvang van circa 3.680 m<sup>2</sup>.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.





Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “De Engh” van de gemeente Bussum het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2006.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Bedrijfsdoeleinden (B5)’, ‘Gemengde doeleinden (GDI)’ en ‘Verblijfsgebied (VG)’. De voor ‘Gemengde Doeleinden I’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (uitsluitend op de verdieping(en)) en detailhandel op de begane grond. De voor ‘Bedrijfsdoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2. De gronden met de bestemming ‘Verblijfsgebied’ zijn bestemd voor wegen en verblijfsgebied.

Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied wijzigen naar de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.

### 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van (voor)overleg en zienswijzen.





Afbeelding 2: Toekomstige situatie plangebied

## **2. PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Huidige situatie**

Het plangebied is gelegen in de wijk Westereng. Deze wijk betreft een woonbuurt met een relatief dichte bebouwingsstructuur die vooral wordt bepaald door de vele bouwblokachtige woonblokken met kleine percelen en tuinen. Het gebied ten westen van de Laarderweg bezit een grotere ruimtelijke en functionele diversiteit. Naast laagbouwoningen komen hier meer gestapelde woonbebouwing, bedrijfsruimten en relatief meer voorzieningen voor dan in het oostelijk deel.

De Laarderweg onderscheidt zich door het ruimere straatprofiel en door de aanliggende winkelvoorzieningen. Voorzieningen zoals het woonzorgcentrum, de scholen, een gymnastiekzaal en peuterspeelzaal komen min of meer verspreid voor in ruimtelijke overhoeken binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt. De Lange Heul onderscheidt zich door de hoeveelheid gestapelde woningbouw die als een scherm van coulissen langs de weg is vormgegeven en door de bijzondere architectuur van onder andere het woonzorgcentrum, de school en het woonbuurtje rond de Bloemhof.

Het plangebied betreft de percelen Laarderweg 140-178 en Korte Heul 2-6. Binnen het plangebied is het bestaande gebouw aan de Laarderweg gesitueerd. Hierin is een supermarkt (winkelruimte en kantoor) gevestigd op de begane grond, evenals twee winkels en een pinautomaat. Er is een kelder aanwezig, waarin de supermarkt een opslagruimte heeft. Op de twee bouwlagen boven de begane grond zijn in totaal 14 woningen aanwezig. Aan de achterzijde van deze bebouwing bevindt zich de bedrijfsbestemming. Hier zijn met name opslagloodsen aanwezig. Bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via de Lange Heul, direct naast de woning Lange Heul 10. Het niet bebouwde gedeelte van het plangebied is in gebruik voor groen- en parkeervoorzieningen.

### **2.2 Toekomstige situatie**

Het project betreft een uitbreiding van de supermarkt. Hiervoor worden de opslagloodsen op het achterterrein gesloopt. Daar vindt de uitbreiding van de bestaande supermarkt plaats. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van 333 m<sup>2</sup> bvo. Door een aangepaste indeling van winkelstrip ontstaat tevens ruimte voor de uitbreiding van de dagwinkels met ca. 150 m<sup>2</sup> bvo.

Op de gronden is detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond toegestaan. Er is maximaal één supermarkt op de gronden toegelaten. Daarnaast zijn magazijnen, kantoren en personeelsvoorzieningen (waaronder een kantine) ten behoeve van het gebruik voor detailhandel en dienstverlening toegestaan. Deze functies zijn ook in de kelder en op de eerste verdieping toegestaan.

Naast de detailhandel zijn woningen toegestaan, deze mogen zich uitsluitend op de eerste en tweede verdieping bevinden. Woningen dienen gestapeld te worden gerealiseerd. Er vinden voor wat betreft de woningen geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

De bestaande bebouwing van de supermarkt en bovenliggende woningen blijft behouden. De bouwhoogte is gedifferentieerd en is maximaal 10 meter ter plaatse van de bestaande en intact te blijven bebouwing. In de aangrenzende zone is een maximale bouwhoogte van 5,5 meter opgenomen. Hier komt slechts één bebouwingslaag. Het achterste (meest westelijke) gedeelte van het bouwvlak bevat een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Dit betreft de plaats waar op de eerste verdieping enkele bij de supermarkt behorende voorzieningen, zoals een kantine en kantoor, worden gerealiseerd.

Het bouwvlak, dat het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' beslaat, mag volledig worden bebouwd. Met betrekking tot de functie detailhandel gelden echter wel specifieke regels. De bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de functies detailhandel en dienstverlening mag gezamenlijk maximaal 1.480 m<sup>2</sup> bedragen. De bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt (voor zover het niet betreft de ondersteunde functies zoals magazijnen, kantoren en een kantine op de eerste verdieping of in de kelder) bedraagt maximaal 1.150 m<sup>2</sup>. In het kader van de brandveiligheid geldt als uitgangspunt voor het niet verplicht aanleggen van een sprinklerinstallatie, dat het totale oppervlak per winkelruimte niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhuurbare ruimte bedraagt. (conform NEN 2580). In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aandacht besteed aan dit aspect.

Het overige deel van het achterterrein wordt ingericht als parkeervoorziening met 55 parkeerplaatsen. De ontsluiting van dit parkeerterrein vindt plaats via de Korte Heul en de Lange Heul. Een nadere onderbouwing voor het aspect verkeer en parkeren vindt plaats in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren. Op het terrein zijn tevens maximaal 2 standplaatsen toegestaan voor ambulante verkoop.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het toestaan van de winkeluitbreiding en de parkeervoorziening op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd

leerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### ***Doorwerking plangebied***

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd en op 1 juli 2017 gewijzigd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. In de toelichting van een ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden (zie kader hieronder).

#### ***Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)***

*Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "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."*

### ***Doorwerking plangebied***

In het kader van dit bestemmingsplan is een effectanalyse programma detailhandel en supermarkt uitgevoerd.<sup>1</sup> Daarin is ook onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven, waarbij uitgegaan is van de Laddertoets zoals deze ten tijde van het uitvoeren van de laddertoets gold. De volledige rapportage en oplegnotitie is een bijlage bij deze toelichting.

#### ***De stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte***

Voor wat betreft onderbouwing van de behoefte wordt geconstateerd dat er in de gemeente Bussum (het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt en dus de (regionale) behoefte omvattend) vol-

<sup>1</sup> Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt (211x07608). BRO, 23 juni 2015 en oplegnotitie, 'Aanvulling/actualisatie effectanalyse uitbreiding Deen Laarderweg 150 te Bussum (211x07608), BRO 29 november 2017.

doende distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van supermarkt Deen en de uitbreiding van dagwinkels aan de Laarderweg. Het mogelijk maken van de uitbreiding voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een (toekomstige) behoefte.

Het initiatief speelt daarnaast in kwalitatieve zin in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector. Consumenten willen moderne, voldoende ruime en goed bereikbare supermarkten. De uitbreiding draagt bovendien bij aan een sterkere detailhandelsstructuur in de gemeente, waarvan alle gevestigde zaken kunnen profiteren en (indirect) extra leegstand wordt voorkomen.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

In de toelichting bij het Bro-artikel is aangegeven, dat bij detailhandel moet worden aangegeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via herstructurering of transformatie het initiatief zouden kunnen huisvesten. In Bussum biedt alleen het pand Landstraat 7 in het centrum (tegenover Netorama) voldoende vloeroppervlak (1.310 m<sup>2</sup> wvo), maar de locatie is door haar ligging, lastige bereikbaarheid, beperkte parkeercapaciteit en het ontbreken van adequate bevoorradingsmogelijkheden geen realistische vestigingsoptie voor een supermarkt conform het profiel van Deen. Daarbij zijn er binnen het primaire verzorgingsgebied van deze Deen-supermarkt geen leegstaande panden aanwezig die voldoende ruimte bevatten om een (uitbreiding van een) supermarkt kunnen huisvesten.

Bovendien wordt met de uitbreiding een nu leegstaand bedrijfspand met een slechte uitstraling, aan de achterzijde van de supermarkt en tussen twee woonblokken, gesaneerd en deels opnieuw ingevuld. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsversterking van de woonomgeving ter plekke.

**Tabel 6: Top-5 leegstand winkelpanden Bussum**

Woonplaats	Adres	Nr.	m <sup>2</sup> wvo	Type leegstand	Winkelgebied
Bussum	Landstraat	7	1.310	Langdurig	Centrum Bussum
Bussum	Albrechtlaan	13A	800	Langdurig	Stationsweg-Vlietlaan
Bussum	Laarderweg	118	545	Aanvang/Frictie	Bebouwde kom
Bussum	Brinklaan	67-71	338	Aanvang/Frictie	Centrum Bussum
Bussum	Vlietlaan	1-3	289	Aanvang/Frictie	Centrum Bussum

Daarbij komt de uitbreiding van de supermarkt tegemoet aan de vraag naar dagelijkse voorzieningen in het primaire verzorgingsgebied en deze voorziening daarmee te voet of per fiets bereikbaar is en blijft.

#### *Conclusie oplegnotitie<sup>2</sup>*

Uit de berekeningen zoals in november 2017 gedaan in het kader van de actualisatie van het onderzoek uit 2015, blijkt dat de met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling in kwantitatieve zin nog steeds voorziet in een behoefte en dat de conclusies uit het onderzoek uit 2015 nog steeds voldoen. Ook zijn de aangevoerde kwalitatieve argumenten nog steeds van toepassing.

<sup>2</sup> Aanvulling/actualisatie effectanalyse uitbreiding Deen Laarderweg 150 te Bussum (211x07608), BRO 29 november 2017.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie 2040**

De structuurvisie (vastgesteld in mei 2011) schetst de gewenste ontwikkelingen binnen de provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf. Voorbeelden van onderwerpen die in de structuurvisie aan bod komen zijn infrastructurele projecten, natuurgebieden en woningbouwprogramma's.

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De provincie Noord-Holland hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten.

De provincie onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functies. Voor de provincie staan de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal. De provincie zorgt monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkeling.

### ***Doorwerking plangebied***

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is geen concreet beleid geformuleerd. Dat komt door de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Daarom draagt de beoogde ontwikkeling niet bij aan het realiseren van het beleid, maar is er evenmin mee in strijd aangezien de bestaande structuur niet aangetast wordt met deze ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.12 Effecten verzorgingsstructuur).

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

De verordening (vastgesteld in februari 2014) betreft een juridisch-bindende uitwerking van de structuurvisie en bevat derhalve concrete regels die doorwerken naar lagere overheden. Met het bepaalde in de verordening dient dus rekening gehouden te worden in een bestemmingsplan.

### ***Doorwerking plangebied***

In hoofdstuk 1 van de verordening is in artikel 5 Detailhandel het volgende opgenomen:

Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> binnen bestaande winkelgebieden en een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> buiten bestaande winkelgebieden. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze regels.

Op kaart 2 behorende bij de verordening is te zien dat het perceel is gelegen in 'bestaand bebouwd gebied'. In hoofdstuk 3 van de verordening zijn de bijbehorende regels opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze regels. Het provinciale beleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.



### 3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

#### **Retailvisie Gooi en Vechtstreek 2013**

De Retailvisie Gooi en Vechtstreek 2013 is, zo stelt de Oplegnotitie uit oktober 2013, ontwikkeld als gezamenlijke visie van de regionale gemeenten op ontwikkelingen in retail. Bovendien stelt de provincie Noord-Holland als eis dat ontwikkelingen met (boven)regionale impact op regionaal niveau moeten worden afgestemd. Een ander doel van de visie is om kansen te zien en te benutten.

De regio Gooi en Vechtstreek kenmerkt zich, aldus de regionale visie, door een stevig verankerde ruimtelijke structuur. De ruimte voor wonen, groen en werken is historisch gegroeid en ligt behoorlijk vast. De huidige structuur biedt weinig ruimte voor grote veranderingen. Ook in periodes van economische groei bleek er vaak maar weinig fysieke uitbreidingsruimte beschikbaar. Een positief gevolg daarvan is dat de leegstandproblematiek in de regio beperkt is. De regionale visie signaleert dat er de komende jaren in de retailbranche vele ontwikkelingen en veranderingen zullen optreden. Dit vraagt om ruimte voor dynamiek en een helder overheidsbeleid om dit te faciliteren. Doelstelling van de regio is een optimaal ondernemersklimaat met zo min mogelijk leegstand.

De regionale ambitie ten aanzien van retail is als volgt:

De beperkte regionale marktruimte maakt dat in de komende jaren binnen de regio Gooi en Vechtstreek scherpe keuzes gemaakt moeten worden, waarbij versterking en concentratie zoveel mogelijk gelijke tred moeten houden met afbouw van minder goed functionerende winkelgebieden. In de loop van de jaren zal blijken hoe deze situatie zich zal ontwikkelen.

Uit de diverse uitbreidingsplannen in de regio (hard en zacht) blijkt dat de totale planvoorraad de beschikbare marktruimte ver overstijgt. De regio zal de komende jaren zeer kritisch zijn ten opzichte van de uitbreidingsplannen en alert zijn dat er niet wordt gebouwd voor leegstand en als er geen vraag is. Uitbreidingen zijn acceptabel wanneer ze een versterking van de verzorgingsstructuur betekenen. De markt zelf zal, zo stelt de visie, ook deze corrigerende werking hebben.

#### ***Doorwerking plangebied***

Zoals in paragraaf 4.12 Effecten verzorgingsstructuur is beschreven, is er ruimte voor de voorgestane ontwikkeling en daarbij betekent de uitbreiding van de supermarkt een versterking van de verzorgingsstructuur in het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het beleid uit de Retailvisie Gooi en Vechtstreek.

#### **Nota Economie 2013**

De Nota Economie 2013 bepaalt de hoofdlijnen van het toekomstig economisch beleid en wil de visie van de gemeente op de belangrijkste economische thema's overzichtelijk weergeven. Onder de algemene doel voor het economisch beleid van de gemeente zoals opgenomen in het Coalitieprogramma 2011-2014; 'streven naar voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau', zijn drie kernambities geformuleerd:

1. Het behouden en versterken van de positie van Bussum als levendige, duurzame kern met een hoog voorzieningenniveau en regionale allure.
2. Het versterken van de lokale werkgelegenheid door middel van regionale samenwerking.
3. Het voorzien in de randvoorwaarden voor ondernemerschap door het waarborgen van een hoog niveau van gemeentelijke dienstverlening.

Hieronder staat in het kort de kern van de visie die de gemeente voor deze thema's heeft bepaald.

#### *Levendig Bussum*

- Versterken van de positie van het centrumwinkelgebied als concentratie van voorzieningen voor inwoners van Bussum én hierbuiten.
- Behoud van wijkwinkelcentra als voorzieningen voor dagelijkse goederen in de buurt.
- Optimaliseren van het Wilhelminaplantsoen als verblijfslocatie.
- Betere aansluiting van (dag)horeca-aanbod op winkelvoorzieningen.
- Levendigheid in het centrum bevorderen door 'wonen boven winkels' te faciliteren.
- Versterken identiteit en aantrekkingskracht van Bussum.
- Inzetten van een Dorpsmanager Bussum en een Evenementencoördinator.
- Stimuleren van duurzaam ondernemen.

#### *Werkgelegenheid en regionale samenwerking*

- Regionaal economische samenwerking voortzetten in de Regionaal Economische Agenda.
- Stimuleren van de sectoren detailhandel, zorg en zakelijke dienstverlening.
- Behoud van kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Behoud van 'ruimte voor werk', zowel op bedrijventerreinen als woon-werklocaties.

#### *Dienstverlening en overige randvoorwaarden*

- Optimaliseren dienstverlening richting ondernemers.
- Afstemming vraag en aanbod van/naar werk verbeteren ten behoeve van ondernemers en werkzoekenden.
- Verbeteren van de digitale infrastructuur.
- Voorzien in randvoorwaarden als goede parkeervoorzieningen, bereikbaarheid, veiligheid.

#### ***Doorwerking plangebied***

Met de uitbreiding van de supermarkt en de dagwinkels wordt de positie van het buurtwinkelcentrum versterkt. Er is sprake van het behoud van voorzieningen voor dagelijkse goederen in de woonbuurt. Zodoende is de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming met de Nota Economie 2013.

## 4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

### 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de uitbreiding van een supermarkt en dagwinkels en een parkeervoorziening gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.7 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### **Conclusie**

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **4.3 Geluid (wegverkeer)**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

### **Conclusie**

Een supermarkt, dagwinkels en een parkeerterrein zijn geen geluidsgevoelige functies, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Op het geluid dat de supermarkt produceert wordt ingegaan in paragraaf 4.11 bedrijven en milieuzonering

## **4.4 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt en de aanleg van het nieuwe parkeerterrein zal de verkeersaantrekkende werking toenemen. Uit de memo "Verkeersafwikkeling uitbreiding Deen Supermarkt Korte Heul Bussum" volgt dat de nieuwe totale verkeersstroom naar het parkeerterrein op de maatgevende openingsdag 1.096 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Op dit punt in het wegennet zal de grootste toename van verkeersbewegingen

als gevolg van de ontwikkeling plaatsvinden. Er is daarom gekozen om de effecten van de totale nieuwe verkeersstroom op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 348 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 2%) niet NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1096
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,89
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is verder een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven..

Om te bepalen of er ter plaatse van de rondom het plangebied aanwezige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde bepaald met behulp van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaar-gemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Ceintuurbaan (de meest nabij gelegen doorgaande weg waarvan cijfers bekend zijn) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze doorgaande wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn.

Door de toename in aantallen verkeersbewegingen zullen de betreffende normen bij lange na niet worden overschreden. Ter plaatse van het plangebied en in de omgeving is en blijft dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### Beleidsvisie Externe Veiligheid<sup>3</sup>

De beleidsvisie externe veiligheid verschaft de gemeente een afwegingskader welke als basis dient voor een goede afweging en onderbouwing bij besluitvorming over ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen en milieuvergunningen. In deze visie is per gebiedstypering aangegeven wat de gewenste ontwikkelmogelijkheden voor zowel woningbouw als voor de vestiging van nieuwe bedrijven zijn en wat de betekenis is voor de routing van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied en omgeving is te typeren als gemengd gebied. In deze gebieden zijn risicobronnen (bedrijven, transportroutes etc.) en kwetsbare objecten gelegen, die in het invloedsgebied liggen van de risicobronnen.

Voor de gemengde gebieden zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- Nieuwe activiteiten of uitbreiding van bestaande activiteiten met gevaarlijke stoffen worden niet toegelaten;
- (Beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten mits de toename van het groepsrisico kan worden verantwoord;
- Kwetsbare objecten worden in beginsel niet toegelaten in het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de zijde van het spoor of de rijstrook van de weg);
- Kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden hier niet toegelaten, tenzij het groepsrisico van de bronnen in de omgeving onder 10% van de oriënterende waarde blijft.

### Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gesitueerd die vallen onder het Bevi of anderszits als risicovol zijn aan te merken. Door de bebouwde kom van Bussum worden gevaarlijke stoffen vervoerd en het plangebied ligt langs de route waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. De gemeentelijk aangewezen route daardoor loopt via de Amersfoortsestraatweg, de Ceintuurbaan, de Brinklaan, de Bussummergrindweg en de Franse Kampweg. De kortste afstand tussen het plangebied en de aangewezen route is circa 50 meter.

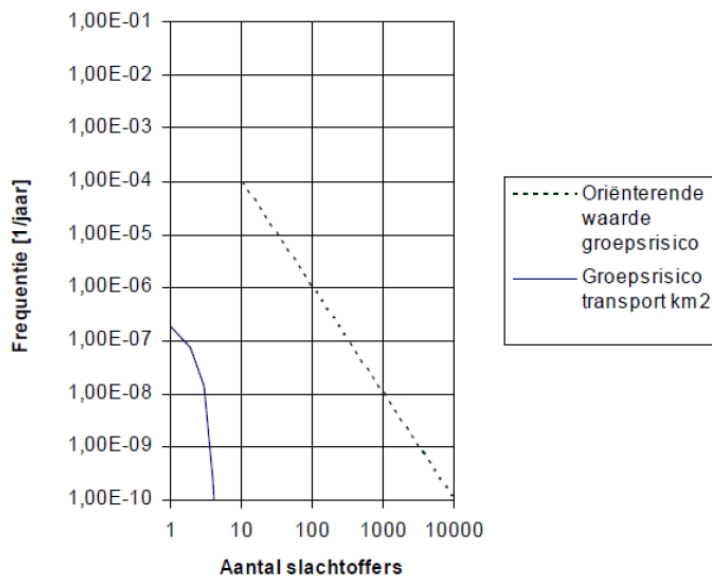
Uit een inventarisatie van de risico's van deze gemeentelijke route blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  in geen geval buiten de weg is gelegen.<sup>4</sup> Het groepsrisico is ruimschoots onder de oriëntatiewaarde gelegen (zie afbeelding 3 voor bijbehorende groepsrisico-curve). Aangezien de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied en de oriëntatiewaarde in geen geval zal worden overschreden<sup>5</sup>, wordt nadere kwantificatie en verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht en kan tevens worden gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de beleidsvisie Externe Veiligheid.

<sup>3</sup> Beleidsvisie externe veiligheid Gooi- en Vechtstreek, Peter Hermens, Hilversum maart 2010 (rapportnr. 10.0002657)

<sup>4</sup> TNO Bouw en Ondergrond, risico-inventarisatie van activiteiten ten behoeve van bestemmingsplannen in Bussum, B&O-A R 2005/226, d.d. augustus 2005.

<sup>5</sup> Op grond van de Handreiking Verantwoording Groepsrisico (2007) geldt ten aanzien van winkels een kengetal van 1 bezoeker/werknemer per 30 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van een toename van het bvo met circa 483 m<sup>2</sup> neemt het gemiddeld aantal personen binnen het invloedsgebied toe met 16 personen. Een verschuiving van risicocurve (zie afbeelding) naar rechts met 16 slachtoffers leidt in geen geval tot een overschrijding van de oriënterende waarde. Zelfs bij een toename van enkele honderden personen binnen het invloedsgebied wordt de oriënterende waarde niet overschreden.





Afbeelding 3: Groepsrisico -curve Ceintuurbaan

In de directe omgeving van het plangebied worden verder geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door leidingen.

Gezien het bovenstaande zijn er voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.6 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>6</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

### Conclusie

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten) blijkt dat er in de puinhoudende bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink, PAK en som PCB's aangetoond zijn. De zintuiglijk onverdachte boven-

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Laarderweg 140-178 te Bussum, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, Son en Breugel, (rapportnummer 14P001333-ADV-01)

grond is licht verontreinigd met PAK (gehalte is gelijk aan de achtergrondwaarde). In de zintuiglijk onverdachte ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Het freatisch grondwater is niet onderzocht gezien het feit dat dit niet is aangetroffen op een diepte van < 5,5 meter - maaiveld. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande (vervangende) nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Daarnaast zal er in het kader van de omgevingsvergunning nog aanvullend onderzoek plaatsvinden naar de bodemkwaliteit op de locatie van de loods. Bij uitvoering van dit onderzoek dient aandacht uit te gaan naar de resultaten van eerdere rapporten omdat uit deze rapporten valt te concluderen dat in de loods diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het vermoeden is dat er nog twee ondergrondse brandstoftanks voorkomen. Bij een van deze tanks geeft het onderzoek van Oran-jewoud aan dat de bodem sterk verhoogde concentraties aan oliecomponenten bevat. Bij de andere tank ontbreekt het aan de juiste gegevens. In de oprit naar het achterterrein van de flat aan de Korte Heul ligt nog een 25.000 liter huisbrandolietank. Deze tank is gesaneerd en gevuld met zand. Gezien de plannen (parkeerterrein) bestaat de kans dat deze tank in de weg ligt. Indien nodig zullen saneringswerkzaamheden worden verricht.

## **4.7 Water**

### *Waterbeheer en watertoets*

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert de waterbeheerstaken uit in opdracht van het Hoogheemraadschap AVG.

### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan

#### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuur-historische, landschappelijke, en architectonische waarden.

De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteem-taken, ofwel de watercyclus. Tevens bevat dit waterbeheerplan de opgaven vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) en vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel).

#### *Keur AGV 2011*

De keur is één van de instrumenten die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van het waterbeheer te behalen. Ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden rondom en in de watergangen en waterkeringen en hun beschermingszones moeten daarom onder andere worden getoetst aan de Keur AGV 2011.

### **Conclusie**

#### *Waterkwantiteit*

In het plangebied is geen water aanwezig. Het verharde oppervlak blijft als gevolg van de nieuwbouw nagenoeg gelijk, de uitbreidingen komen immers op reeds bebouwd en verhard terrein.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper, bitumineuze materialen, geïmpregneerde houtsoorten en PAK's-houdende bouwmaterialen in de bouw- en definitieve fase.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

De ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in de omgeving van het plangebied.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering, het vigerend waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI).

## **4.8 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek<sup>7</sup> is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

### **Conclusie**

#### *Toetsing gebiedsbescherming - Wettelijke gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Naardermeer ligt op een afstand van meer dan twee kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling (slechts beperkte extra verkeersaantrekkende werking én het amoveren van een bedrijfsbestemming) zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal derhalve geen rekening gehouden moeten te worden met de Wet natuurbescherming.

#### *Toetsing gebiedsbescherming - Planologische gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt geheel buiten het NNN. In de planvorming voor deze ontwikkeling hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

#### *Toetsing soortenbescherming Wet natuurbescherming*

Er zijn voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, onder voorbehoud van de volgende voorwaarden:

- Binnen het plangebied is een enkele broedende vogel te verwachten in de vegetatie nabij en aan de gevel (klimop) van de te slopen loods. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door de werk-

<sup>7</sup> Quickscan flora en fauna Laarderweg 150, Bussum (211x07608). BRO, 4 juni 2015.

zaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden, dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels door de vegetatie tijdig voor het broedseizoen te verwijderen.

- Binnen het plangebied zijn mogelijk enkele algemeen beschermde soorten zoogdieren en amfibieën aanwezig. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig.

In de toekomstige situatie worden er geen geschikte rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen gecreëerd omdat er een uitbreiding plaatsvindt aan de bestaande loods. De loods biedt geen geschikte rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de planontwikkeling worden er geen lijnvormige (groen) elementen gemaakt met als gevolg dat er geen mogelijke vliegroutes voor vleermuizen worden gecreëerd. Het onderzoeksgebied blijft ongeschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Dit houdt in dat er met de planontwikkeling geen geschikt habitat ontstaat voor vleermuizen.

## **4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### **Cultuurhistorie**

#### *Beleidskader*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### **Conclusie**

Er zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### **Archeologie**

#### *Beleidskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft in opdracht van de gemeente Bussum een Beleidsnota Cultuurhistorie opgesteld voor Bussum (december 2004). In dit document worden de verschillende archeologische gebieden beschreven, alsook monumenten en andere cultuurhistorische elementen. In bestemmingsplannen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan bekende of potentiële cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden. Uit de nota blijkt, zie figuur 6 in beleidsnota cultuurhistorie Bussum, dat er verschillende archeologieregimes van kracht zijn. Het plangebied valt onder het overige gebied.

#### *Overig gebied*

Het overige plangebied (wit in figuur 6 van de beleidsnota cultuurhistorie Bussum) is niet gekarteerd voor wat betreft de archeologische verwachtingswaarde. Het overige gebied kan wel archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Voor dit overige grondgebied van de gemeente Bussum wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. De bedoeling hiervan is om slechts bij grotere plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening te houden. Daarom geldt het volgende uitgangspunt: Ingeval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>, dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

#### **Conclusie**

Omdat het hier gaat om een planomvang van minder dan 3.000 m<sup>2</sup> hoeft hier geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarnaast betreft het in dit geval sloop en nieuwbouw waarbij wordt teruggebouwd op reeds geroerde gronden. Er is dan ook geen nader archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **Verkeersafwikkeling uitbreiding supermarkt.**

In verband met de ontwikkeling is een onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling na uitbreiding van de supermarkt. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in de memo 'Verkeersafwikkeling uitbreiding Deen Supermarkt Korte Heul Bussum' wel als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Een samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de betreffende memo welke als bijlage is opgenomen.

#### *Verkeersgeneratie*

Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling van het projectgebied (supermarkt inclusief uitbreiding en herpositionering bestaande dagwinkels) gemiddeld 1.661 mvt/etmaal (motorvoertuigen per etmaal) genereert. Dit is het aantal verkeersbewegingen van de bestaande situatie met uitbreiding, de uitbreiding op zichzelf genereert 322 mvt/etmaal.

---

<sup>8</sup> BRO, Verkeersafwikkeling uitbreiding Deen Supermarkt Korte Heul Bussum, 8 december 2017

De maximale parkeerbehoefte van alle verkeersbewegingen tezamen bedraagt 78 parkeerplaatsen (zie ook de Parkeerbalans<sup>9</sup>). Het parkeerterrein biedt ruimte aan 55 parkeerplaatsen. De overige 23 parkeerplaatsen betreft de bestaande parkeercapaciteit langs de openbare wegen in de buurt.

Er van uitgegaan wordt dat een aanzienlijk gedeelte van de bezoekers gebruik blijft maken van de bestaande parkeerplaatsen op openbaar gebied. Verwacht wordt dat circa 60% van de bezoekers gebruik maakt van het parkeerterrein en het parkeerterrein daarmee op de maatgevende openingsdag een al zeer hoge turnover kent van 10. De nieuwe verkeersstroom van en naar de Korte Heul is 60% van 1.661 mvt/etmaal. Dit zijn 997 mvt/etmaal.

#### *Verkeersafwikkeling*

Met behulp van het rekenprogramma Slop en Harders is berekend of de bestaande kruising van de Korte Heul met de Lange Heul de verkeerstoename nog kan verwerken. Uit de berekening van Slop blijkt dat er 'geen verkeerskundige maatregel noodzakelijk' is om het verkeer vlot en veilig te verwerken. Een verkeerskundige maatregel kan bijvoorbeeld bestaan uit verhoogde middengeleiders en /of linksafvakken. Deze zijn dus niet nodig.

Uit de berekening van Harders blijkt dat de verkeerstoename prima verwerkt kan worden op het kruispunt. Sterker nog, er zit nog een behoorlijke restcapaciteit op de kruising en er zijn bijna geen wachttijden te verwachten vanaf de Korte Heul. De wachttijd is minder dan 15 seconde en dat is acceptabel.

De toename op de Korte Heul en Lange Heul is goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling. Deze toename past binnen de dynamiek van deze verkeerssituatie de wijk.

In de huidige situatie is er een te kort aan parkeerplaatsen, waardoor het verkeer vanaf de rotonde richting de Lange Heul 'opstroopt' en congestie veroorzaakt. Door het toevoegen van de extra parkeerplaatsen wordt dit probleem opgelost en stroomt het verkeer op de Laarderweg beter door naar de Lange Heul en de Korte Heul. Het inrijdende verkeer vanaf de rotonde heeft daarmee een relatieve ongehinderde doorgang, aangezien het alleen maar rechtsaf hoeft te slaan (richting Lange Heul en Korte Heul), waardoor er geen voorrang verleend hoeft te worden aan ander gemotoriseerd verkeer. De verkeersdoorstroming wordt hierdoor sterk verbeterd.

De rotonde Laarderweg – Ceintuurbaan kan de beperkte verkeersgroei als gevolg van de uitbreiding goed opvangen. De huidige problematiek door zoek- en wachtend verkeer voor vrijkomende parkeerplaatsen op de Laarderweg wordt hiermee opgelost.

Op grond van het bovenstaande zal de verkeersafwikkeling door het realiseren van een parkeerterrein ten opzichte van de huidige situatie verbeteren.

#### *Verkeersveiligheid*

De Korte Heul is aangesloten op de Lange Heul. Dit gebied ligt in een 30km/u zone, en is als zodanig goed ingericht. De kruisingen in de wijk zijn gelijkwaardig waardoor verkeer van rechts voorrang heeft.

---

<sup>9</sup> Parkeerbalans uitbreiding supermarkt DEEN Laarderweg 150 Bussum (211x07608). BRO, 23 juni 2015.



Verder is de Lange Heul voorzien van verkeersplateaus op de kruisingen met de Laarderweg, de Weidenhof en de Bloemhof waardoor de lagere rijsnelheid wordt afgedwongen.

Het kruispunt Korte Heul – Lange Heul is voorzien van een zogenaamde inritconstructie. Dat is een goede manier om de ondergeschiktheid van de zijweg Korte Heul kenbaar te maken. Het trottoir langs de Lange Heul loopt door over de 'zijweg' Korte Heul. Verkeer vanuit de Korte Heul moet voorrang verlenen aan al het verkeer op de Lange Heul. De huidige vormgeving met inritblokken dwingt het verkeer van en naar de Korte Heul stapvoets te laten rijden. Hierdoor is de verkeersveiligheid in algemene zin en voor fietsers en voetgangers in het bijzonder gewaarborgd. Immers, de kruising ligt binnen de bebouwde kom waardoor met de relatief lage snelheid (30 km/u) de kans op een aanrijding zeer klein is. Mocht onverhoopt er toch een aanrijding plaatsvinden, dan is vanwege de lage snelheid de kans op (ernstig) letsel minimaal. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht wat betreft verkeersveiligheid.

### *Resumé*

Er worden als gevolg van de herontwikkeling van het perceel aan de Korte Heul bijna 1.300 mvt/etmaal verkeersbewegingen verwacht. Het toevoegen van het parkeerterrein leidt niet tot negatieve verkeerskundige gevolgen voor de omgeving. Op grond van het bovenstaande zal de verkeersafwikkeling vanaf de rotonde en de Laarderweg door het realiseren van een parkeerterrein ten opzichte van de huidige situatie verbeteren.

De te realiseren parkeervoorziening biedt voldoende ruimte om de uitbreiding van de supermarkt en de herpositionering van de dagwinkels op te vangen. Het kruispunt Korte Heul – Lange Heul biedt voldoende capaciteit om de verkeerstoename vlot en veilig te verwerken.

### **Fietsen**

Het gebruik van de fiets wordt door de gemeente Bussum gestimuleerd. Hiervoor moeten parkeervoorzieningen voor fietsen niet te ver van de bestemming liggen. Een geaccepteerde afstand is 30 m. Daarnaast moeten de parkeervoorzieningen herkenbaar zijn en moet er voldoende capaciteit zijn. Wanneer er niet voldoende capaciteit is, wordt het fietsgebruik niet gestimuleerd en kiest de gemiddelde fietser zelf: een boom, lantaarnpaal of hek. Dit leidt in veel gevallen tot een druk en chaotisch straatbeeld. Daarom wordt er naast parkeervoorzieningen voor auto's ook rekening gehouden met fietsparkeren.

Het CROW hanteert voor buurtwinkelcentra 6 tot 8 fietsparkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Bij een uitbreiding van 483 m<sup>2</sup> bvo, betekent dit een 29 tot 39 extra fietsparkeerplaatsen. Bij de verdere detaillering van het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden. Hiervoor is in de nabijheid van de ingangen en bij het parkeerterrein aan de achterzijde voldoende ruimte.

### **Parkeren**

Er is een onderzoek naar de parkeerbalans uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

### *Parkeerbalans*

In de huidige situatie is sprake van overwegend openbare parkeerplaatsen voor zowel bewoners als winkelend publiek (84 plus 26 garageboxen). Rekentechnisch is sprake van een tekort van 65 parkeerplaatsen in de bestaande situatie op een behoefte van 175 parkeerplaatsen op het drukste piekmoment (koopavond).

De uitbreiding van de supermarkt en winkels en de aanleg van het parkeerterrein creëert een nieuwe parkeersituatie in het gebied rondom de Laarderweg. Door de uitbreiding van de winkels met 483 m<sup>2</sup> zullen conform de parkeernormen 22 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd om de parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding op te vangen. Aan het totale aantal van 110 parkeerplaatsen (84 openbaar, 26 privaat) worden ten behoeve van de winkels echter niet 22 maar circa 55 parkeerplaatsen toegevoegd tot het totaal van 165 parkeerplaatsen. Feitelijk worden derhalve 33 'extra' parkeerplaatsen gecreëerd en is de uitbreiding van het winkelareaal voor wat betreft parkeren meer dan evenredig met parkeerplaatsen gecompenseerd. De gemeente Gooise Meren en de initiatiefnemer zijn overeengekomen dat er *minimaal* 47 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Dit aantal is ook in de planregels vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Feitelijk worden er echter circa 55 parkeerplaatsen toegevoegd. Er is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van minder parkeerplaatsen, indien niet de maximale planologische mogelijkheden worden benut.

Het aantal van circa 55 parkeerplaatsen op het parkeerterrein afgezet tegen de piekbehoefte bij winkels in de nieuwe situatie (78 pp op zaterdagmiddag) levert in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte in het openbare gebied op van 23 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie lag deze behoefte op het piekmoment op zaterdagmiddag op 56 parkeerplaatsen. Aldus levert de aanleg van het nieuwe parkeerterrein een vermindering van de parkeerdruk in het openbare gebied op van 33 parkeerplaatsen.

## **4.11 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

### **Bedrijven en milieuzonering**

In de bestaande situatie is er sprake van bebouwing met een bedrijfsbestemming op het achterterrein van de supermarkt. Ter plaatse van die bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd en met onderhavig bestemmingsplan zijn dergelijke bedrijven niet meer toegestaan op deze locatie.

In de plaats daarvan wordt detailhandel, waaronder een supermarkt, mogelijk gemaakt. Dit betreft voorzieningen in milieucategorie 1. Gesteld kan worden dat daarmee sprake is van ten minste vergelijkbare situatie ten opzichte van de huidige situatie, qua maximale milieu- en bedrijfshinder.

Het laden en lossen vindt nu plaats in de openlucht, aan de Lange Heul. De laad- en losactiviteiten vinden in de toekomstige situatie nog steeds op dezelfde locatie plaats, echter wordt er over een gedeelte van de laad-losplaats een overkapping gerealiseerd. Er is daarmee dus sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast geldt dat de inrichting in zijn geheel moet voldoen aan het Activiteitenbesluit. Gezien de huidige situatie en de verbeteringen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zal hieraan worden voldaan.

Gezien het bovenstaande zijn er voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **Akoestisch onderzoek**

Naar aanleiding van de zienswijzen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de supermarkt<sup>11</sup>. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het onderzoek richt zich onder andere op de volgende activiteiten en installaties:

- Installaties van de supermarkt: koelcondensoren, airconditioning;
- Parkeren: rijden van auto's, dichtslaan van autodeuren en rijden van winkelwagens;
- Bevoorrading.

Het laden en lossen verandert niet door de ontwikkeling. De langtijdgemiddelde geluidbelasting ter plaatse van Lange Heul 10 is in de huidige en de nieuwe situatie hoger dan de richtwaarde van stap 3.

Bij de overige woningen voldoet de gevelbelasting niet aan stap 2 van de VNG-handreiking (voor uitleg zie akoestisch onderzoek), maar wel aan de richtwaarde van 55 d(A)B behorende bij stap 3 van de VNG. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds een geluidbelasting mogelijk die hoger is dan stap 2. Bedrijven met milieucategorie 2 kunnen zich vestigen op de locatie en mogen een geluidbelasting van 50 dB(A) op de gevels van de omliggende woningen veroorzaken. Bij elkaar opgesteld (cumulatief) is de toegestane geluidbelasting hoger dan 50 dB(A).

De gevelbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde uit de schrikkelcircularie van 50 dB(A) wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden.

---

<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek uitbreiding DEEN supermarkt Laarderweg 150 Bussum, K+ adviesgroep Rapportnummer M17 009.401.7

### **Maatregelen**

Bij de laad- en losplaats worden bronmaatregelen getroffen bestaande uit een overkapping van 5 meter gemeten vanuit de gevel van de supermarkt en een dichte wand over de eerste 5 meter op de erfgrans. Op deze wijze wordt een sluis gecreëerd waarmee het geluidniveau op de gevel van de woning Lange Heul 10 aanzienlijk beperkt wordt. Deze maatregelen zijn voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Het uitgangspunt van het plan is het optimaliseren van de parkeercapaciteit van de supermarkt. Dit heeft geresulteerd in het amoveren van de huidige bedrijfsbebouwing en het aanleggen van een efficiënt ingericht parkeerterrein met 55 parkeerplaatsen. Gezien de bouwkundige staat (met name het draagvermogen van de vloeren) en de situering van de huidige bedrijfsbebouwing is het niet mogelijk om 55 parkeerplaatsen inpandig te realiseren. Ook het gedeeltelijk inpandig oplossen van de parkeerbehoefte is niet mogelijk, omdat er te weinig en incurante ruimte overblijft om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Als uitgangspunt voor het onderzoek is gekozen voor een vlakke verharding van dicht asfalt of akoestisch gelijkwaardig materiaal en voor stille winkelwagens met een rubberen loopvlak (hierbij kan worden gedacht aan winkelwagentjes met kunststof manden en kunststof/rubberen wielen). Deze uitgangspunten zijn dan ook voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels, waardoor kan worden gesteld dat er afdoende bronmaatregelen getroffen moeten worden.

Wanneer gekeken wordt naar overdrachtsmaatregelen kan gedacht worden aan het aanbrengen of vervolmaken van afscheidingen. Tussen het parkeerterrein en de Korte Heul is een afscheiding in de vorm van een dichte/gemetselde muur niet mogelijk om verkeerskundige en stedenbouwkundige motieven en aspecten gerelateerd aan sociale veiligheid (vandalisme).

Met een scherm ter plaatse van de achtertuin voor de woningen aan de Lange Heul 10-28 kan de geluidbelasting ter hoogte van de begane grond zover worden teruggebracht dat deze voldoen aan stap 2 van de VNG. Ter plaatse van de eerste en tweede verdieping wordt de streefwaarde van stap 2 overschreden. De belastingen voldoen echter in alle gevallen wel aan de streefwaarde van 55 dB(A) behorende bij stap 3 van de VNG en deze waarden worden in het onderhavige geval, mede gezien de geluidseffecten die de huidige bestemming met zich mee kunnen brengen acceptabel geacht. Het oprichten van een scherm is in de planregels mogelijk gemaakt.

### **Binnenwaarden**

Voor de woningen aan de Korte Heul wordt voldaan aan stap 3. Om te bepalen of ook in de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en of er maatregelen nodig zijn in het milieuspoor (melding in het kader van het Activiteitenbesluit) is onderzocht wat de geluidwering van de gevels van de woningen aan de Korte Heul is. Uit het onderzoek volgt dat zonder het treffen van aanvullende maatregelen, de binnenwaarde in alle geluidgevoelige ruimten van de woningen ruim lager is dan 35 dB(A). In de woningen is sprake van een acceptabel woon-en leefklimaat.

### **Conclusie**

Een geluidbelasting op woningen van maximaal 54 dB(A) (die valt in stap 3) is op deze locatie acceptabel, omdat er in de huidige, planologische situatie reeds sprake is van een geluidbelasting die valt binnen stap 3 van de VNG-handreiking. Daarnaast is de geluidwering van de gevel voldoende om ook in de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben. Voor sommige woningen is er sprake van een verbetering van de bestaande akoestische situatie, met name de woning Lange Heul 10.

Er is sprake van een herinrichting binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij voor de inrichting van het plan rekening is gehouden met de akoestische uitstraling. Mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en betrokken bij de afweging.

Zoals in het voorgaande aangegeven, zijn in de planregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het laden en lossen, het type winkelwagens bij de supermarkt en de ondergrond van het terrein waarop de winkelwagens rijden. Hiermee zijn de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek ook juridisch-planologisch vastgelegd om in de omgeving een acceptabel woon- en verblijfsklimaat te garanderen.

## **4.12 Effecten verzorgingsstructuur**

In het kader van dit bestemmingsplan is een effectanalyse programma detailhandel en supermarkt uitgevoerd.<sup>12</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

### **Conclusie**

Uitbreiding van de Deen-supermarkt in Bussum met circa 220 m<sup>2</sup> wvo en de uitbreiding van de dagwinkels met circa 150 m<sup>2</sup> bvo past ruim binnen de berekende marktruimte en zal dus nauwelijks effect hebben op het huidige functioneren van het dagelijkse aanbod. Er blijft ruim voldoende omzetspotentieel aanwezig voor een goed functioneren van het bestaande aanbod en zelfs nog voor eventuele verdere verruiming van het aanbod.

Bovendien anticipeert het initiatief op de aanhoudende schaalvergroting in de sector, ook in de toekomst. Er mag immers worden verwacht dat consumentenbestedingen de komende jaren verder zullen toenemen, net als in de afgelopen jaren. Dit betekent zelfs nog extra uitbreidingsruimte, bovenop de vermelde raming.

## **4.13 Geurhinder**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zoge-

---

<sup>12</sup> Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt (211x07608). BRO, 23 juni 2015.

noemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

### **Conclusie**

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende veehouderijen.

## **4.14 Kabels en leidingen**

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de supermarktuuitbreiding.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor haar gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit is een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om af te wijken of nadere eisen toe te passen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'De Engh-Laarderweg 150'.

### 5.2 Systematiek van de planregels

#### 5.2.1 Algemeen

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'De Engh-Laarderweg 150' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Het bestemmingsplan 'De Engh-Laarderweg 150' bevat een pakket regels op maat voor deze locatie. Het vigerende bestemmingsplan 'De Engh' is onherroepelijk sinds 1 februari 2007 en voldoet derhalve niet aan de huidige standaarden. Bij het opstellen van de regels zijn dan ook bestemmingsplannen van recenter datum uit de gemeente Bussum als uitgangspunt genomen, met name de bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Winkelcentrum Koekoeklaan'.

#### 5.2.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### Begripsbepalingen

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

### Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### 5.2.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn slechts twee bestemmingen opgenomen: 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

#### *Gemengd*

De bestemming 'Gemengd' bestaat uit de bestaande bebouwing die intact blijft plus de nieuw te bouwen bebouwing ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt. Er is een regeling op maat gemaakt, waarbij de volgende functies zijn toegelaten:

- Detailhandel, waarbij maximaal één supermarkt is toegestaan (uitsluitend in de kelder en op de begane grond);
- Dienstverlening (uitsluitend in de kelder en op de begane grond);
- Ondersteunende voorzieningen ten behoeve van detailhandel of dienstverlening, zoals magazijnen, kantoren en een kantine (uitsluitend in de kelder, op de begane grond en op de tweede bouwlaag vanaf peil);
- Wonen en in samenhang daarmee uit te oefenen aan-huis-gebonden beroepen (uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag vanaf peil en hoger);
- Bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Er is een maximale totale bedrijfsvloeroppervlakte voor de functies detailhandel en dienstverlening gezamenlijk opgenomen (1.580 m<sup>2</sup>), waarbij voor de supermarkt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.150 m<sup>2</sup> (ondersteunende voorzieningen bij beide oppervlakten niet meegerekend) geldt. De opgenomen maximumoppervlakten sluiten aan op het concrete plan, met een kleine flexibiliteitsmarge. In de planregels is vastgelegd dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (waaronder een supermarkt) uitsluitend is toegestaan, voor zover binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan conform de tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakte afspraken minimaal 47 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Het bouwvlak, dat het gehele bestemmingsvlak beslaat, mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogten worden op de verbeelding weergegeven en bedragen deels 10 meter (afgestemd op de bestaande bebouwing die intact blijft), deels 8,5 meter (ter plaatse van het gedeelte van de nieuwe bebouwing waar een tweede bouwlaag ten behoeve van kantoren en een kantine wordt voorzien) en deels 5,5 meter (ter plaatse van de éénlaagse nieuwe bebouwing).

Erf en terreinafscheidingen mogen standaard maximaal 2 meter hoog zijn,. Hierdoor is het tevens mogelijk om de bestaande muur van het (gedeeltelijk) te slopen bedrijfsgebouw te behouden, zodat deze tevens kan fungeren als een geluidwerende voorziening.



#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Deze bestemming beslaat het overige gedeelte van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met zowel een verblijfs- als verplaatsingsfunctie, verblijfsgebied en bijbehorende voorzieningen (onder meer nuts-, groen-, speel- en geluidwerende voorzieningen). De gronden zijn daarnaast specifiek bedoeld voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de supermarkt.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' is het oprichten van laad- en losvoorzieningen en is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' een overkapping toegestaan. Dit om gedeeltelijk overdekt laden en lossen mogelijk te maken.

Binnen dit gedeelte van het plangebied zijn 2 standplaatsen toegestaan. De APV vormt in de gemeente Gooische Meren het toetsingskader voor het toelaten van standplaatsen. In dit geval is ervoor gekozen om het plaatsen van standplaatsen binnen de bestemming niet onmogelijk te maken en ter verduidelijking (expliciet) op te nemen dat maximaal 2 standplaatsen zijn toegestaan op het terrein. Hiervoor is een specifieke functieaanduiding opgenomen. De APV is en blijft het primaire toetsingskader.

### **5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

#### *Antidubbelregel*

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen. Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

#### *Uitsluitende werking bouwverordening*

De aanvullende werking van paragraaf 2.5 van de bouwverordening (stedenbouwkundige eisen en bereikbaarheid) wordt uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens voor zover het enkele expliciet genoemde onderdelen betreft.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in de mogelijkheid tot afwijken van maten met ten hoogste 10% en kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Voorwaarde is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel**

#### *Overgangsrecht*

Hierin is het verplichte overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, dat in elk bestemmingsplan dient te worden opgenomen, opgenomen.

#### *Slotregel*

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Indien met onderhavig bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk wordt gemaakt, is de gemeenteraad van Bussum op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Bussum besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. Eventuele door de gemeente gemaakte kosten worden middels leges verhaald bij de initiatiefnemer.

### **Financiële haalbaarheid**

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## **7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **7.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Er hebben diverse overleggen en informatieavonden met omwonenden plaatsgevonden, waarin het bouwplan is gepresenteerd. Reacties en aandachtspunten uit deze informatiesessies zijn meegenomen en afgewogen in het planvormingstraject.

### **7.2 Overleg**

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

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

## **7.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt**

**Bijlage 2: Parkeerbalans**

**Bijlage 3: Memo verkeersafwikkeling**

**Bijlage 4: Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 6: Akoestisch onderzoek**

**De Engh-Laarderweg 150**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Gemengd	8
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	10
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>12</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8 Overige regels	15
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>16</b>
Artikel 9 Overangsrecht	16
Artikel 10 Slotregel	17



## Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan

het bestemmingsplan De Engh-Laarderweg 150 met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2016B001013-va01 van de gemeente Gooise Meren.

### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3      aanduiding

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

### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6      bebouwing

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

### 1.7      bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### 1.8      bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

### 1.9      bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.10      bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.11 bouwen**

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

### **1.12 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.13 bouwlaag**

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

### **1.14 bouwmarkt**

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

### **1.15 bouwvlak**

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

### **1.16 bouwwerk**

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

### **1.17 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

### **1.18 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een snackbar of afhaalzaak.

### **1.19 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

### **1.20 dienstverlening**

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

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.23 huishouden**

een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

### **1.24 nutsvoorzieningen**

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

### **1.25 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en voorzien van geen of maximaal één wand.

### **1.26 peil**

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

### **1.27 standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

### **1.28 technische installaties**

in bouwkundig opzicht afzonderlijke en ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het in technische zin doelmatig functioneren van de in een gebouw aanwezige functies, waaronder in ieder geval verstaan condensoren, airconditioners en uitwendige onderdelen van koelinstallaties met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per installatie.

### **1.29 woning**

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

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

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6      oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7      vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend toegestaan tot en met de eerste bouwlaag vanaf peil (begane grond), waarbij maximaal één supermarkt binnen het plangebied is toegestaan;
- b. magazijnen, kantoren en personeelsvoorzieningen waaronder een kantine, ten behoeve van het gebruik genoemd onder a, zijn tevens toegestaan in de kelder alsmede tot en met de tweede bouwlaag vanaf peil;
- c. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger vanaf peil;
- d. voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de woningen worden uitsluitend gestapeld gerealiseerd.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Detailhandel

Met betrekking tot de detailhandel gelden de volgende regels:

- a. de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de functies detailhandel en dienstverlening gezamenlijk, met uitzondering van de in 3.1 sub b genoemde functies voor zover deze gesitueerd zijn in de kelder danwel op de tweede bouwlaag, bedraagt in totaal ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup>;
- b. de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt, met uitzondering van de in 3.1 sub b genoemde functies voor zover deze gesitueerd zijn in de kelder danwel op de tweede bouwlaag, bedraagt ten hoogste 1.150 m<sup>2</sup>;
- c. de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de overige detailhandel en dienstverlening bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup> per eenheid;
- d. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan.

##### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

Het gebruik van de gronden en gebouwen binnen deze bestemming ten behoeve van detailhandel, waaronder een supermarkt, is uitsluitend toegestaan voor zover ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ten minste 47 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en deze vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.4.1 Afwijken minimaal aan te leggen parkeervoorzieningen*

Burgemeester en wethouders zijn onder de volgende voorwaarden bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.3.2, indien minder dan de in 3.3.1 sub a, b en/of c genoemde oppervlakte(n) wordt gerealiseerd danwel in gebruik wordt genomen, teneinde minder dan 47 parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden:

- a. het minder te realiseren aantal parkeerplaatsen dient naar evenredigheid van het minder gebouwde c.q. in gebruik genomen oppervlak te worden bepaald. Hierbij wordt de Nota Parkeernormen Bussum 2013 danwel diens rechtsopvolger, als leidraad gebruikt, met dien verstande dat het maximaal minder aan te leggen parkeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 25.

## **Artikel 4      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. overkappingen en balkons behorende bij aangrenzende bestemmingen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats' tevens voor maximaal 2 standplaatsen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' tevens voor laad- en losvoorzieningen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit', een in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

### **4.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwde laad- en losvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen - anders dan een geluidswerende voorziening binnen de aanduiding 'laad- en losvoorziening' - bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' mag een gebouwde laad- en losvoorziening gebouwd worden met een hoogte van ten hoogste 5,5 m.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1      Strijdig gebruik*

Het stallen van karren, niet zijnde winkelwagentjes, het opslaan van kratten en containers is niet toegestaan.

#### *4.3.2      Voorwaardelijke verplichting laden en lossen*

Laden en lossen is pas toegestaan als een laad- en losvoorziening is gerealiseerd. De laad- en losvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' dienen te worden uitgevoerd als een gebouwde laad- en losvoorziening met een dak over een lengte van ten minste 5 m gemeten vanaf de zuidgevel van het gebouw met een maximale hoogte van 5,5 m en een dichte wand aan de zijde van de woningen Lange Heul 10 over een lengte van ten minste 5 m eveneens gemeten vanaf de zuidgevel van het gebouw met een maximale bouwhoogte van 5,5 m.

#### *4.3.3      Voorwaardelijke verplichting type winkelwagentjes en inrichting terrein*

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:



- a. de winkelwagentjes behorende bij de bestemming 'Gemengd' toegelaten supermarkt, dienen uitgevoerd te zijn met kunststof mand en stalen onderstel, danwel een qua geluidsproductie vergelijkbaar type (geluidsbronvermogen ( $L_w$ ) van 75 dB(A) of lager op een relatief vlakke ondergrond);
- b. de ondergrond van het terrein waarop de winkelwagentjes rijden, dient binnen deze bestemming met vlakke verharding van dicht asfaltbeton of bestratingsmateriaal met een vergelijkbare dan wel meer dempende akoestische werking te zijn uitgevoerd;
- c. de winkelwagentjes mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - stalling winkelkarren' worden gestald.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

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

### **6.2      Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten dient ten dienste van de bovenliggende bestemming te zijn;
- c. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot ten hoogste één bouwlaag;
- d. de toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw.

## **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Het bevoegd gezag wijkt niet af van de regels, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 8      Overige regels**

### **8.1      Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken.

### **8.2      Parkeren**

- a. parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien en dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de nota "Parkeernormen Bussum 2013" van 18 april 2013. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- b. bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens lid 8.2 onder a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor parkeerplaatsen in gebruik zijnde, of voor parkeerplaatsen geplande gronden, buiten beschouwing gelaten;
- c. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
- d. indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt afronding naar boven plaats;
- e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a indien:
  - 1. het gebruik niet wijzigt;
  - 2. de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte dan wel 10% van de totale brutovloeroppervlakte indien dit meer is dan 100 m<sup>2</sup> en
  - 3. is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt;
- f. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge lid 8.2 onder a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9      Overgangsrecht**

#### **9.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### **9.2      Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 10    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'De Engh-Laarderweg 150'.





