

Oudere Dorp-Brinklaan 15ab

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ontwikkeling & ligging plangebied	7
1.3 Locatie Brinklaan 15A&B	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Conclusies	17
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	18
3.1 Algemene locatiegegevens	18
3.2 Historische ontwikkeling & cultuurhistorie	18
3.3 Begrenzing	19
3.4 Huidige functie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Bebouwingkarakteristiek	20
4.2 Stedenbouwkundige verantwoording	21
4.3 Verkeer en parkeren	22
4.4 Inrichting openbare ruimte	24
4.5 Energie besparende voorzieningen	25
4.6 Woningsegment	26
Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten	27
5.1 Bodemkwaliteit	27
5.2 Geluid	27
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Externe veiligheid	30
5.5 Leidingen (Klic)	31
5.6 Natuurwaarden	31

5.7	Waterparagraaf	32
5.8	Archeologie	36
5.9	Bedrijven en milieu zonering	38
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving		39
6.1	Juridische planbeschrijving inleiding	39
6.2	Wijze van bestemmen	39
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid		42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

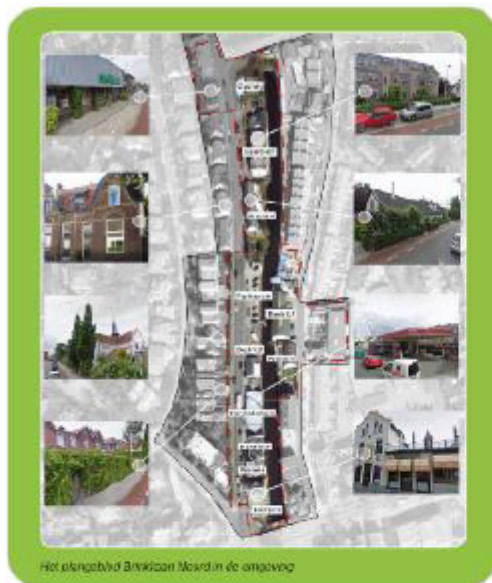
De locatie is gelegen naast de Brinklaan 13,1404EP Bussum een doorgaande weg van Naarden naar Bussum welke het centrumgebied doorkruist. De locatie valt in de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord onder Ontwikkelingsgebied 4. De straat bestaat uit woningen en bedrijfsruimten en loopt deels door in Naarden.

Het nieuw te ontwikkelen object wordt deels gerealiseerd op een bestaand perceel en deels op het zuidelijke gelegen en aangrenzende parkeer terrein. Op het moment is het gebied een onsamenhangend geheel en deze ontwikkeling is een eerste aanzet tot een grotere upgrade van het gebied. De ontwikkeling kan, mede door het opschuiven van het object in zuidelijke richting, gerealiseerd worden zonder de sloop van de bestaande bebouwing van nr. 13. Ook ondervinden de omwonenden door het verplaatsen van het object veel minder de nadelige gevolgen van licht en zonwerking. Het huidige parkeerterrein zal aangepast worden tot parkeren op eigen terrein en tevens zullen parkeerplaatsen parallel aan de weg worden gerealiseerd. Ook bij de toekomstige ontwikkeling zal parkeren worden gekoppeld waardoor uiteindelijk een positieve parkeerbalans zal ontstaan. Doel van deze nieuwe ontwikkeling is de bouw van een dubbel woonhuis dat aansluit bij het recent ontwikkelde Landstraat Noord en in materialisering aansluiting zoekt bij de aangrenzende woningen. Vanuit het oogpunt van toekomstige ontwikkelingen, zoals die zijn geformuleerd in de Nota van Uitgangspunten.

1.2 Ontwikkeling & ligging plangebied

De te ontwikkelen locatie (gebied 4) kan worden gedefinieerd als een rommelig en onsaamhangend geheel. De ontwikkeling ligt vrij krap besloten tussen de Brinklaan en de Bussummervaart en ligt aan de Brinklaan die op diverse punten van de dag druk bereden wordt. Het nieuw te bouwen object is direct gelegen aan de vaart en is aan de zuidzijde voorzien van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de voorzijde wordt gelegenheid geboden om een trottoir te creëren en komen er voorzieningen voor diverse plaatsen om langs te parkeren.

C. Luchtfoto ontwikkelgebieden



D. Ontwikkelgebieden



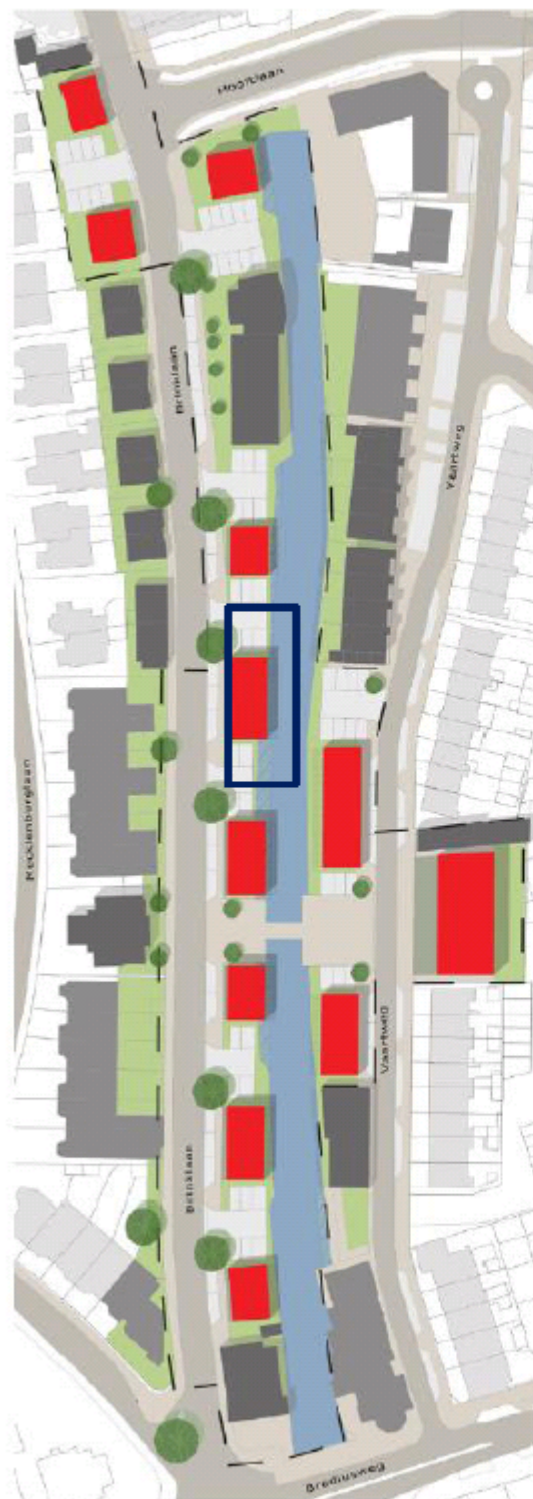
E. Plankaart & gebiedsvisie



F. Huidige situatie

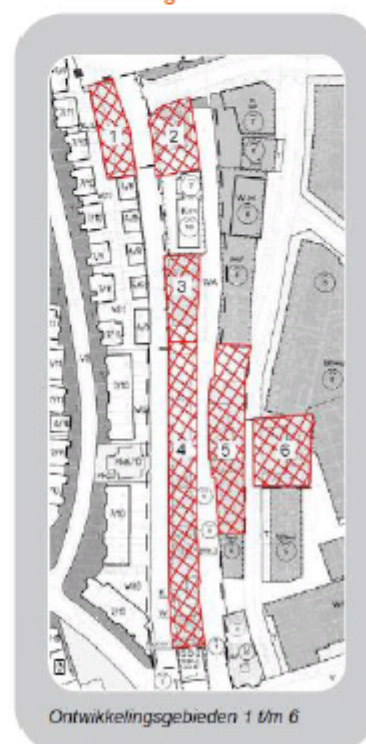


G. Verbeelding visie (ontwikkeling is onderdeel van gebied 4)



- Nieuwe bouwvlakken
- Bestaande bebouwing
- Parkeren
- Wegen
- Trottoir
- Water
- Vaart dempen (facultatief)
- Tuin
- Boom
- Buitenruimte

H. Ontwikkel gebieden 1 t/m 6



1.3 Locatie Brinklaan 15A&B

De ontwikkeling past binnen de onlangs vastgestelde Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oudere Dorp 2010 (zie ook 2.3). De juridische & planologische kaders worden mogelijk gemaakt en vastgesteld binnen het nieuw vorm te geven bestemmingsplan Het te ontwikkelen gebied (4) ligt ingesloten tussen de Brinklaan en de Bussumervaart. De beoogde architectuur zal aansluiten bij de omgeving en het recent ontwikkelde project Landstraat Noord. De materialisatie is duurzaam en passend bij de gekozen architectuurstijl. Aan de zuidzijde van het object worden 5 privé parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het bouwblok zoveel mogelijk naar achteren te positioneren wordt ruimte gecreëerd voor een nieuwe aan te leggen trottoir en biedt tevens de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen parallel aan de weg te creëren. Verderop zal in de toekomst een fiets- en voetgangersbrug gemaakt worden voor een betere aansluiting met de Vaartweg.

I. Bestaande situatie



J. Nieuwe situatie



1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving gegeven van het gebied. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving. Hierin wordt eveneens ingegaan op de onderwerpen verkeer en parkeren, de inrichting van de openbare ruimte, energiebesparende voorzieningen en het woningsegment. Hoofdstuk 5 behandelt de sectorale onderzoeken die zijn uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 6. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk en heeft als doelstellingen Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Ook streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp profileert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente. Er is immers sprake van herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. De SVIR staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de provinciale categorie 1-onderwerpen (onderwerpen die uit de nu geldende streekplannen in aanmerking komen voor proactieve juridische sturing);
- uitsluitend nu geldend streekplanbeleid, geen nieuw beleid.

In de Provinciale ruimtelijke verordening is aangegeven dat het wenselijk is voor de provincie om (onder andere):

- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- over goede infrastructuur te beschikken.

Aangezien de ontwikkelingen binnen de rode contour zijn voorzien, hoeft volgens de Provinciale ruimtelijke verordening geen beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

A. 3D verbeelding ontwikkelgebied 4



2.2.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de nieuwe Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld: Structuurvisie Noord-Holland 2040. Hierin vormen de volgende drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

- uimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
- Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
- Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De provincie vindt het belangrijk om de beperkte en onder druk staande ruimte goed en duurzaam te gebruiken. Onder duurzaam verstaat men het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken. De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Binnenstedelijke mogelijkheden worden hierbij geprefereerd. De provincie wil ervoor zorgen dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruikmaken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

2.2.3 Regionale woonvisie (2008)

In 2008 is de Regionale woonvisie opgesteld. In deze woonvisie is de situatie van de woningmarkt weergegeven. Tevens is een wensbeeld opgenomen voor het jaar 2020. Uit het wensbeeld vloeien vier kernambities voort:

- een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
- meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen en meer kans voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben;
- Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter;
- de Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar

en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Tevens zijn er drie strategieën opgesteld om het wensbeeld en de ambities te kunnen realiseren:

- focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar en mensen die wonen met zorg combineren;
- creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt;
- inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

De vuistregel voor de verdeling van de totale voorraad is 1/3 sociaal c.q. betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. De woningen vallen in de categorie duur. Doordat de 5 appartementen bij Brinklaan 2-10 in de betaalbare sector vallen wordt een evenwichtige opbouw binnen het gebied Brinklaan Noord bereikt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Naarden-Bussum (2014)

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2014 de 'Structuurvisie Naarden en Bussum 2040' vastgesteld, voor zover betrekking hebbend op het grondgebied van de gemeente Bussum. Voor het grondgebied van Naarden is de structuurvisie vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Naarden op 5 maart 2014.

De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter die integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van beide gemeenten, Naarden en Bussum, en heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, woningbouw en werkgelegenheid, zorgvuldig af te wegen.

Zowel binnen Naarden als Bussum om de bestaande kernen geldt het blijven zoeken naar nieuwe kansen voor het realiseren van nieuwe woningen. De structuurvisie geeft niet concreet aan dat dit in het plangebied dient te gebeuren. Uitgangspunt blijft dat inbreiding, intensivering en transformatie niet ten kosten mogen gaan van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en passend moeten zijn binnen de kenmerkende kleinstedelijke opzet van de beide kernen.

In de structuurvisie wordt verder aangegeven dat indien behoefte blijkt te zijn aan bijvoorbeeld concentratie / samenvoeging / schaalvergroting / nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen, waar dat mogelijk is, een plek zal worden gezocht rondom de zogenaamde hartlijn van de gemeenten, zijnde de Brinklaan. Hier zijn de voorzieningen goed bereikbaar vanuit de beide gemeenten (vooral ook met de fiets) en met openbaar vervoer.

Met oog op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling de doelstellingen uit de structuurvisie maar zeer beperkt ondermijnt.

2.3.2 Bussum 2025, visie en ambities (2006)

De gemeente heeft haar visie 'Bussum 2015' geactualiseerd. De algemene leidraad voor het gemeentelijk beleid is de continue aandacht en zorg

voor een leefbare gemeente, in de breedste zin van het woord. Het gaat dan om wonen, welzijn, zorg, ouderen, jongeren, integratie, vrijetijdsvoorzieningen, kunst en cultuur, onderwijs, werk en inkomen en de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast is de kwaliteit van de gemeentelijke organisatie een centraal en continuerend thema.

Belangrijke ambities en doelstellingen op het gebied van leefbaarheid met een ruimtelijke component zijn:

- a. de bestaande woningvoorraad zal moeten worden aangepast aan de wooneisen van deze tijd; aanpassingen van de woningen door middel van renovatie, uitbreiding, maar ook nieuwbouw zijn daarbij mogelijk; bij herontwikkeling moet sprake zijn van een stedenbouwkundige meerwaarde;
- b. herontwikkeling moet passen binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente en uit het overleg tussen de eigenaar en de huurders moet blijken dat er instemming bestaat over de ontwikkelde plannen;
- c. om de huidige omgevingskwaliteit ook in de toekomst te kunnen waarborgen, dient er zorgvuldig te worden omgegaan met monumenten, en zullen wijken hun eigen identiteit moeten behouden;
- d. de leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten handhaven en waar nodig verbeteren, zodat sprake is van een goede, schone, veilige en functionele leefomgeving;
- e. met betrekking tot parkeren wordt bij conflicten tussen bereikbaarheid en leefbaarheid in de woongebieden het accent gelegd op leefbaarheid en in het centrum op bereikbaarheid.

2.3.3 Bussum, Gebiedsvisie Brinklaan Noord (2010)

Op 6 januari 2010 is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Oudere Dorp 2010' een informatieavond gehouden over de ingediende zienswijzen binnen het plangebied van Brinklaan Noord. Mede naar aanleiding van deze informatieavond wenste het college een gebiedsvisie voor het gedeelte Brinklaan Noord tussen Hooftlaan en Brediusweg. Aan de gebiedsvisie worden ontwikkelingsinitiatieven getoetst.

De Gebiedsvisie Brinklaan Noord is op 23 september 2010 door de raad vastgesteld. De Gebiedsvisie Brinklaan Noord moet leiden tot een minder rommelige situatie van het plangebied, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid en een toetsingskader voor potentiële ontwikkelingen in het plangebied.

2.3.4 Bussum, Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord (2012)

De Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord is op 23 mei 2012 vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten is een verdieping van de gebiedsvisie en geeft concrete handvatten voor herontwikkeling binnen het plangebied Brinklaan Noord. De uitgangspunten zijn leidend voor de nieuwe ontwikkelingsinitiatieven, maar bieden ruimte voor goed onderbouwde creatieve oplossingen/alternatieven.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) gaat uit van een integrale aanpak voor dit gebied. Ingezet wordt op een realistisch integraal optimum tussen de disciplines verkeer, parkeren, openbare

ruimte, groen, water en stedenbouw. Het doel is om met behulp van een NvU een duurzame toekomstige ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken vanuit de wens tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en (be)leefbaarheid. Uitgangspunt is het verbeteren van het weg- en vaartprofiel en het toevoegen van kwalitatieve bebouwing en groen. De bebouwing is individueel en vertoont door helder samengestelde volumes en vormen een duidelijke geleding, het materiaal- en kleurgebruik en hun verwantschap in architectonische uitwerking een ruimtelijke samenhang. Integraliteit, samenhang, differentiatie en duurzaamheid zijn ambities die als een rode draad door de NvU lopen.

2.3.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (2006)

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Bussum op gebied van verkeer en vervoer opgenomen. Het doel van het GVVP is het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum onder respectering van de eisen die aan leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid worden gesteld. Hiertoe dient de groei van de automobiliteit te worden beheerst en het gebruik van alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets en het openbaar vervoer, te worden gestimuleerd.

2.3.6 Parkeerbeleid 2013-2020 (2013)

Gelet op het groeiende Nederlandse wagenpark, het toenemende autobezit van de Bussumse inwoners en de wens om Bussum bereikbaar te houden voor wonen, werken en winkelen, is een nieuwe parkeernota opgesteld. Met deze nota wordt het parkeerbeleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. In de nota wordt de volgende algemene beleidsdoelstelling geformuleerd. 'Het ondersteunen van de aanwezige maatschappelijke functies in Bussum, zoals bijvoorbeeld wonen, werken en winkelen'. Waar dit conflicten met zich meebrengt, wordt het parkeerbeleid ingezet, om een zo goed mogelijk evenwicht tussen de verschillende functies te waarborgen.

2.3.7 Welstandsnota (2012)

Voor Bussum is een welstandsnota vastgesteld welke is te vinden op de website van de gemeente Bussum. Door de welstandsnota kan eenieder zien welke welstandscriteria bij de welstandstoets een rol zullen spelen. De bestemmingsplannen voor Bussum en de welstandsnota vullen elkaar aan. De stedenbouwkundige en functionele aspecten van het grondgebruik in een bepaald gebied zijn vertaald middels het toekennen van bestemmingen en het opnemen van regels in bestemmingsplannen. Hetgeen door een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, mag door middel van welstandscriteria niet onmogelijk worden gemaakt. Het nieuwbouwplan ligt binnen het welstandsgebied Oudere Dorp. Voor het plangebied geldt een regulier welstandsniveau om bij nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke en visuele waarden van het gebied te versterken.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan en wordt derhalve exclusief door de welstandsnota geregeld. Het bouwplan wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

2.3.8 Beleidsnota cultuurhistorie Bussum (herziene versie 2014)

In 2003 is de beleidsnota Cultuurhistorie Bussum geschreven, die in januari 2006 door de raad van de gemeente Bussum is vastgesteld. Door tal van ontwikkelingen in de afgelopen jaren is de nota in 2014 nogmaals geactualiseerd. Ook zijn de aanbevelingen uit de voorgaande nota voor het grootste deel uitgevoerd. In de geactualiseerde nota zijn nieuwe aanbevelingen opgenomen.

De nagenoeg uitsluitende aandacht van de monumentenzorg voor het individuele object heeft de afgelopen jaren plaatsgemaakt voor de plaats van het object in zijn omgeving, voor die omgeving zelf, het cultuurlandschap, en voor de eventuele archeologische sporen in de ondergrond. Het cultureel erfgoed kan als inspiratiebron werken en een meerwaarde geven voor nieuwe ontwikkelingen.

Het benutten van de bestaande cultuurhistorische waarden draagt in belangrijke mate bij aan het behoud en de versterking van de identiteit van Bussum. Het is dan ook wenselijk dit gedachtegoed op een verantwoorde wijze in te passen in lokale ruimtelijke processen door ze nader te inventariseren, documenteren en te visualiseren, en waar nodig aanvullende instrumenten te ontwikkelen om deze waarden bescherming te bieden of anderszins mee te werken aan de instandhouding - of in ieder geval de historische betekenis - ervan. Deze nota vormt daarbij het uitgangspunt op het gebied van cultuurhistorie.

Voor het behouden, versterken en benutten van de cultuurhistorische waarden zijn verschillende instrumenten beschikbaar. Deze nota biedt het primaire kader voor juridische instrumenten, zoals de Erfgoedverordening, bestemmingsplannen, Welstandsnota en de APV en in de toekomst het omgevingsplan. Bij het ontwikkelen van beleid en plannen in de gemeente wordt rekening gehouden met deze nota. Hierbij vindt een afweging plaats tussen de cultuurhistorische belangen en andere belangen.

Het plangebied ligt aan de Bussumervaart. De Bussumervaart wordt van zeer hoge waarde geacht als voorbeeld van een zanderijvaart, die een belangrijke cultuurhistorische betekenis voor Bussum had. Zowel landschappelijk, als sociaal-maatschappelijk hebben door de zandwinning belangrijke ontwikkelingen in Bussum plaatsgevonden. Het is van belang deze historische structuur te handhaven dan wel te versterken.

De nieuwe bebouwing aan de vaart wordt alzijdig vormgegeven om ook de beleving en ruimtelijke kwaliteit aan de Bussumervaart te vergroten en achterkantsituaties te voorkomen. Het plan voorziet verder niet in wijzigingen in de vaart zelf.

2.3.9 Vigerend bestemmingsplan

De vastgestelde Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord en de vastgestelde Gebiedsvisie Brinklaan Noord zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidend voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied Brinklaan Noord. Voor het gebied Brinklaan Noord (met uitzondering de voormalige Mauritz-locatie) is het bestemmingsplan 'Oudere Dorp 2010' het vigerende plan (zie Bijlage 8 Plankaart vigerend bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 18 maart 2010 vastgesteld door de raad en is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De voormalige Mauritz-locatie aan de Brinklaan valt binnen het bestemmingsplan 'Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010'. In het gebied Brinklaan Noord liggen uiteenlopende bestemmingen als wonen, kantoor, bedrijf, water, verkeer, verblijfsgebied, tuin, maatschappelijk en gemengde doeleinden. Er bestaat een verscheidenheid in toegestane goothoogtes in het gebied, variërend van 3 tot 20 m.

In het bestemmingsplan 'Oudere Dorp 2010' staat in paragraaf 3.6 bij de ruimtelijke en functionele uitgangspunten onder andere het volgen de omschreven:

Algemeen

- Behoud en zo mogelijk verhoging van de woonkwaliteit door behoud en uitbouw van bestaande kwaliteiten.
- Behoud en versterking van de aanwezige groen- en bomenstructuur, welke zowel bestaat uit gemeentelijk groen als uit particulier groen.
- Behoud en verruiming van de voor het gebied van belang zijnde gemengde functie aan de Huizerweg, Laarderweg en Landstraat teneinde de diversiteit van het gebied, zoals de mix van wonen, detailhandel en werken te behouden.
- Bedrijventerrein De Nieuwe Vaart dient beschikbaar te blijven voor echt bedrijven. Andere voorzieningen behoudens detailhandel in volumineuze goederen zijn hier niet toegestaan.
- Op kleinere bedrijventerreinen is uitwisseling met andere voorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen en kleinere kantoren, mogelijk.

Bebouwing

- Vergroting van het individuele woongenot door het toestaan van verruiming van de grootte en inhoud van woningen voor zover de omvang van de kavel dit toestaat en er geen negatieve gevolgen zijn voor belendende percelen en het ruimtelijk beeld niet wordt verstoord.
- Dit kan bijvoorbeeld gestalte krijgen door het toestaan van uitbreidingen aan de achterzijde van woningen.
- Monumentale panden dienen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat in stand te worden gehouden en toevoegingen aan de panden zijn uitsluitend mogelijk indien deze geen afbreuk doen aan het karakteristieke of monumentale beeld van het pand of de omgeving.

Ontwikkelingen

- In het plangebied doet zich een aantal concrete nieuwe ontwikkelingen voor, waarbij het met name gaat om woningbouw.
- Bij nieuwe ontwikkelingen terugdringen van het parkeren aan de straat door realisering van hetzij parkeerkelders, hetzij parkeerfaciliteiten op binnenterreinen.
- Het mogelijk maken van toekomstige nieuwe ontwikkelingen op verschillende plaatsen in het plangebied in de vorm van bestemmingswijzigingen die onder andere leiden tot

toevoegingen van nieuwe woningen en herinrichting van percelen.

- Nadrukkelijk aansluiting zoeken bij het bestaande ruimtelijke beeld (structuur en materialen) en de bestaande dichtheden in geval van herinrichting van delen van de wijken.

2.3.10 Plangebied

Het gebied ligt ingesloten tussen de Brinklaan en de vaart. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Bussumservaart. Door de nieuwe bebouwing verder naar achter te leggen wordt ruimte gecreëerd voor een trottoir en langsparkeren. De materialisatie is duurzaam en passend bij de gekozen architectuurstijl. De architectuur straalt karakter uit. Geleding en materialisatie zijn daarbij doorslaggevend. De nieuwe bewoners kunnen profiteren van de ligging aan de vaart en in de toekomst van het nabijgelegen pleintje. Aangezien er bij de nieuwe ontwikkeling niet aan het vigerende bestemmingsplan Oudere Dorp 2010 wordt voldaan, wordt er een postzegelbestemmingsplanprocedure doorlopen.

2.4 Conclusies

Het rijksbeleid en provinciaal beleid is van dusdanig abstractieniveau dat dit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. De ontwikkeling is uitvoering van het gemeentelijk beleid: de Bussum, Gebiedsvisie Brinklaan Noord (2010) en de Nota van Uitgangspunten die voor dit gebied zijn opgesteld. Voor het overige past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Algemene locatiegegevens

De locatie ligt aan de Brinklaan en wordt begrensd door particuliere gronden aan de zuid- en noordzijde van het perceel. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een parkeerplaats. Aan de noordzijde staat een boerderij die uit een drietal aaneengeschakelde woningen bestaat. Aan de oostzijde van de locatie ligt de Bussumervaart. Aan de westzijde ligt de Brinklaan.

3.2 Historische ontwikkeling & cultuurhistorie

De Bussumervaart had vroeger de functie van haven. De vaart was door een waterweg verbonden met Naarden. De haven van Bussum liep parallel aan de Landstraat en de Brinklaan. Langs de Bussumervaart waren blekerijen gevestigd. De vaart was tevens een zanderijsloot. De haven is fasegewijs gedempt. Op de gedempte gronden is onder andere het raadhuis gerealiseerd. Inmiddels is de vaart weer doorgetrokken naar het gemeentehuis.

A. Archiefbeelden Vaart



B. Archiefbeelden Vaart



3.3 Begrenzing

Het gebied kenmerkt zich door een wisselende uitstraling. De bebouwing rondom het perceel hebben een variërende bouwhoogte. De bestaande bouwblokken in de straat verspringen in de rooilijn. Er is geen eenduidige rooilijn te herkennen.

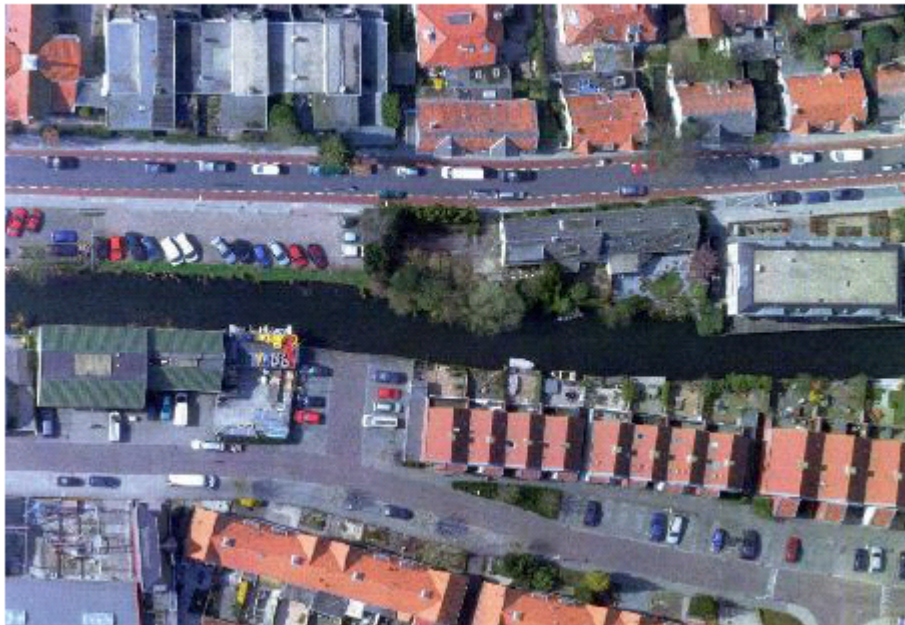
A. Huidige situatie (Bron: Google Maps)



3.4 Huidige functie

Op het moment heeft een deel van het ontwikkel gebied de functie tuin en een deel de functie parkeren.

A. Luchtfoto (Bron: Gemeente Bussum)



Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Bebouwingkarakteristiek

De kracht van het ontwerp is dat het zich duidelijk toont als woongebouw passend binnen de omgeving. Om dat te bereiken dienen de afmeting en vorm van gevelopeningen en materialisering dat beeld te ondersteunen. Op die wijze doet het recht aan de geschiedenis van de omgeving en versterkt het ontwerp het karakter van de bebouwing aan de Brinklaan.

De woningen zijn grondgebonden. De bouwhoogte is 2 lagen en een kap. De goot- en bouwhoogte is passend bij de directe omgeving.

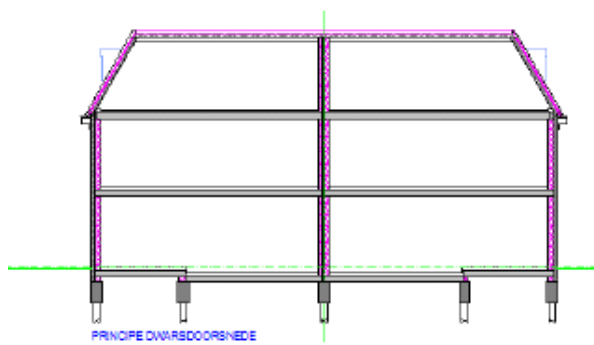
De maximale goothoogte bedraagt 6,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 9,5 m. De bebouwing wordt zodanig vormgegeven en gepositioneerd, dat de privacy en bezonning van de omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast (zie Bijlage 5 Zonstudie).

A. Aanzicht Brinklaan 15 A&B

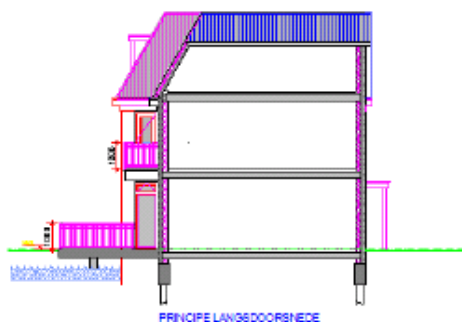


De bebouwing is individueel en vertoont ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing aan de Brinklaan door; helder samengestelde volumes en vormen, een duidelijke geleding, passend materiaal- en kleurgebruik en de verwantschap in architectonische uitwerking. De nieuwe bebouwing aan de vaart wordt alzijdig vormgegeven om ook de beleving en ruimtelijke kwaliteit aan de Bussumervaart te vergroten en achterkantsituaties te voorkomen. Bij de herontwikkeling wordt aandacht besteed aan de relatie tussen de architectuur (plattegrond / indeling) en het water.

B. Doorsnede woningen



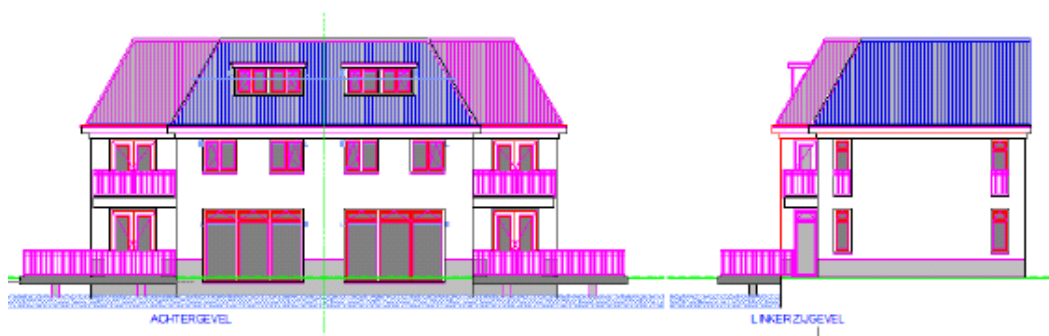
C. Doorsnede woningen zijkant



D. Achter aanzicht woningen



E. Zij aanzicht woningen



4.2 Stedenbouwkundige verantwoording

De Brinklaan is te omschrijven als een straat met afwisselende bouwvolumes met verschillende hoogtes, afmetingen en verspringend in de rooilijn. De Brinklaan kent vanuit de geschiedenis de mengingen van woningen en kleinschalige bedrijfsgebouwen. Dat heeft ertoe geleid dat de bouwvolumes verspringen in de rooilijn wat een rommelig straatbeeld geeft. In de vastgestelde gebiedsvisie 'Brinklaan Noord' is een open ruimte geprojecteerd met een brug die naar het kerkgebouw aan de Brinklaan leidt. Hierdoor ontstaat een openbare ruimte ter hoogte van de brug die Vaartweg, Bussumervaart en Brinklaan met elkaar verbindt.

De kwaliteit van de Brinklaan is de diversiteit en samenhang. De diversiteit ontstaat door de verschillende clusters van woningen en nog bestaande bedrijfsgebouwen. Ze hebben allen een eigen vorm en positie. De samenhang komt door het gebruik van baksteen en het feit dat de meeste woningen een kap hebben.

De nieuwe woningen zijn teruggelegd ten opzichte van de (boerderij)woningen aan de

noordzijde. Het dubbel woonhuis heeft een eigen karakter waardoor het in schaal, gevelindeling en materialisering aansluit bij de straat en de geschiedenis van de plek.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeersontsluiting

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeer-en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Bussum op het gebied van verkeer en vervoer opgenomen. Het doel van het GVVP is het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum onder respectering van de eisen die aan leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid worden gesteld. Hiertoe dient de groei van de automobilititeit te worden beheerst en het gebruik van alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets en het openbaar vervoer, te worden gestimuleerd.

Verbeteren van de verkeersveiligheid:

Oversteekbaarheid van de gebiedsontsluitingswegen en de 'verzamelwegen' in de verblijfsgebieden met ontsluitende functie.

- Verbeteren van de verkeersveiligheid rond de scholen.
- Verder doorvoeren van de categorisering en inrichting conform 'Duurzaam Veilig'.
- Verbeteren van de voorzieningen voor minder validen.
- Voorkomen van de onveilige verkeerssituaties rond de spoorwegovergangen.
- Verbeteren van de veiligheid van fietsers en voetgangers in het centrum.

Als oplossing van het knelpunt voor Brinklaan Noord is in het GVVP gekozen voor een modulaire benadering:

- optimaliseren kruising Brinklaan/Brediusweg;
- inrijverbod vrachtverkeer;
- doseren.

Op 8 februari 2008 is de Fietsnota Bussum vastgesteld. Deze fietsnota heeft als doel het fietsgebruik binnen Bussum te stimuleren. Het fietsgebruik is door de relatief korte afstanden binnen Bussum hoog en bedraagt 37% van alle verplaatsingen. Dit percentage is uit 2008. In 2009 – > 39%, nu boven de 40% (geen exacte cijfers beschikbaar). Om dit te bereiken worden in de Fietsnota een aantal maatregelen voorgesteld, zoals het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het verder uitbreiden van 30 km/h-gebieden.

Parkeersituatie

Gelet op het groeiende Nederlandse wagenpark, het toenemende autobezit van de Bussumse inwoners en de wens om Bussum bereikbaar te houden voor wonen, werken en winkelen, is in 2013 het parkeerbeleid 2013-2020 opgesteld. Met deze nota wordt het parkeerbeleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. In de nota wordt de volgende algemene beleidsdoelstelling geformuleerd. 'Het ondersteunen van de aanwezige maatschappelijke functies in Bussum, zoals bijvoorbeeld wonen, werken en winkelen'. Waar dit conflicten met zich meebrengt, wordt het parkeerbeleid ingezet om een zo goed mogelijk evenwicht tussen

de verschillende functies te waarborgen.

Uitgangspunt zijn de richtlijnen van het CROW voor een matig stedelijk gebied. Voor woningen in deze categorie geldt een parkeernorm van 1,8 per woning. Dit omdat de parkeerdruk in Bussum hoog is en voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen deze parkeerdruk verhogen. De gebruiks- en belevingskwaliteit van het betreffende gebied is in het geding. Fietsparkeergelegenheid wordt ook op eigen terrein gerealiseerd.

Er wordt zowel langs de Brinklaan als de Vaartweg langsparkeren en een trottoir toegevoegd zodat het profiel beter aansluit op andere delen van de Brinklaan hetgeen ten goede zal komen aan de verkeersveiligheid, de parkeerdruk en de leefbaarheid. Er is sprake van een hoge parkeerdruk in het gebied en de directe omgeving. Het is van belang bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met de mate waarin verkeer wordt aangetrokken. Het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen vindt op een veilige manier plaats.

In het algemeen vindt het parkeren in de nabijheid van de locatie plaats langs de weg. De nieuwbouwwoningen hebben langsparkeren aan de voorzijde en per woning minimaal 2 privé parkeerplaatsen. In totaal worden 5 privé parkeerplaatsen aangelegd.

4.3.2 Parkeerbalans

Conform de Nota van Uitgangspunten worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de Brinklaan 15 a en b is gekozen voor langsparkeren voor 3 auto's in de uiteindelijke situatie. Het langsparkeren sluit aan bij de noordelijke percelen waar ook langsparkeren is toegepast en de mogelijke realisatie van een voetgangers pad langs de nummer 9, 11 en 13. Het trottoir kan dan doorlopen. Dwars parkeren zou het trottoir doorbreken. Voor de totale parkeerbalans zie Bijlage 1.

F. Woningen met naast gelegen privé parkeerplaatsen en langsparkeren



Parkeren plangebied en directe omgeving

Voor de realisatie van de twee grondgebonden woningen wordt de grond van 9 parkeerplaatsen van het openbare parkeerterrein gebruikt. De compensatie van deze 9 parkeerplaatsen is in 2013 ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan als volgt voorgesteld:

1. Er worden 3 langsparkerplaatsen gerealiseerd die voorzien in de parkeerbehoefte van de twee nieuwe grondgebonden woningen;
2. Op verzoek van de omwonenden en om te anticiperen op de toekomstige ontwikkeling Brinklaan wordt het belanghebbenden parkeerregime ingevoerd voor het gebied Brinklaan Noord, waardoor alleen vergunninghouders op het wegvak Brinklaan Noord kunnen parkeren. Andere redenen hiervoor waren de overlast van parkeerders die met de trein gingen (zelfs naar Schiphol en op vakantie) en het parkeren van bezoekers van het Filmhuis en het restaurant Archibald Schimmelpenninck. Vanwege deze redenen is het vergunningenregime (tot 22.00 uur) begin 2014 ingevoerd.

In de definitieve situatie, wanneer alle deelprojecten zouden zijn uitgevoerd, was berekend dat er voldoende parkeercapaciteit zou zijn. De eindsituatie conform de vastgestelde Gebiedsvisie Brinklaan Noord voorziet namelijk in een parkeerstrook met langsparkeren aan de oostzijde van dit wegvak en parkeerhavens tussen de diverse bouwblokken.

Invoeren belanghebbendenregime

Inmiddels is in maart 2014 het vergunninghoudersparkeren ingevoerd in dit gedeelte van de Brinklaan Noord. In september 2014 is vervolgens o.a. voor dit wegvak een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat het parkeerterrein op sommige tijdstippen een hoge bezetting had. Er is bij dit onderzoek echter niet gekeken of de geparkeerde auto's een geldende vergunning hebben. Hierdoor kan een vertekend beeld zijn ontstaan: uit de cijfers lijkt het alsof de parkeerdruk van het parkeerterrein hoog is, maar wanneer het aantal fout geparkeerde auto's niet wordt meegeteld kan dat meevallen. Na invoering van het belanghebbenden parkeren in maart 2014 bleek dat er voor de omwonenden voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

In september 2015 wordt, tijdens de tervisielegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan, een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin een groter gebied (inclusief het parkeerterrein aan de Lambert Hortensiuslaan) wordt meegenomen. Er wordt op dat moment ook gekeken naar het al dan niet parkeren door niet-vergunninghouders (onderzoek op kenteken).

Op basis van dit onderzoek wordt de parkeercapaciteit voor de herontwikkeling nader bepaald. Wanneer blijkt dat de parkeercapaciteit onvoldoende is, gaan de gemeente en de initiatiefnemer gezamenlijk kijken naar alternatieve oplossingen.

4.4 Inrichting openbare ruimte

4.4.1 Inrichting openbare ruimte

Het is belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte dat de achterzijde goed wordt ingericht met terrassen en deels tuinen voor de woning en dat deze zorgvuldig worden vormgegeven.

4.4.2 Buitenruimte

De tuinen van de woningen horen wat eigendom betreft bij de woningen. Er worden in de toekomst beperkingen gesteld aan de erfafscheidingen van de tuinen om te voorkomen dat hier hekken komen die de doorkijk tussen de bouwblokken wegnemen/blokken. De erfafscheiding worden dan gevormd door hagen of hekken. De geluidsluwe buitenruimte ligt achter de woning.

4.4.3 Kabels en leidingen

Op het betreffende perceel liggen geen kabels en leidingen waarmee bij de ontwikkeling rekening gehouden moet worden. De aanwezige riolering ligt volgens de gemeente op grote diepte. Wel zal in overleg het palenplan bepaald worden. Ook zal een Klic melding gedaan worden. Aanpassing van de nutsaansluitingen zal door de initiatiefnemer zelf worden verzorgd.

4.4.4 Effecten op omgeving tijdens de bouw

In de periode tussen sloop en het gereedkomen van de bouw wordt het bouwterrein afgezet met bouwhekken.

4.5 Energie besparende voorzieningen

De gemeente heeft voorwaarden opgesteld voor nieuwbouw in het kader van Duurzaam Bouwen. Deze voorwaarden zijn op 3 juni 2010 door de raad vastgesteld. Uitgangspunt zijn de menukaarten van het CO2-servicepunt provincie Noord-Holland, ambitieniveau Zilver:

- gevels met $R_c=4,5$, dak $R_c=6,0$, vloer $R_c=5,0$ met duurzame isolatiematerialen;
- luchtdichtheid $Q_v=0,4 \text{ dm}^3/\text{sec}\cdot\text{m}^2$;
- isolerende beglazing HR++, U-waarde = $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- zonnecollector en minimaal 20% opwekking van de warmte voor verwarming en tapwater duurzaam;
- laagtemperatuurverwarming (maximaal 45°C);
- gebruik van FSC-hout voor houten constructies, deuren, kozijnen en gevelbekleding. Waar mogelijk MDF-binnenwerk;
- binnen schilderwerk met water gedragen verf en oplosingsarme verf voor buiten;
- toiletten met spoelonderbreker en waterbesparende spoelbak. Waterbesparende
- douchekoppen en kranen;
- energiezuinige apparatuur met A(++)-label;
- passieve zonwering of actieve zonwering;
- verdieping- en dakvloeren uitvoeren met prefab betonvloeren;
- zonnepanelen op dak met een vermogen van minimaal 1.200 Wp.
- Balans ventilatie met WTW
- Het bouwplan zal voldoen aan het gemeentelijk beleid en de vaste en variabele maatregelen zullen worden verwerkt in het bouwplan.

4.6 Woningsegment

De woningen zullen in het segment 'duur' vallen (boven de € 350.000,-). Aan de Brinklaan en in de nabijgelegen straten is een breed aanbod van woningen in het segment goedkoop tot duur (van € 210.000,- tot € 700.000,-). Momenteel wordt aan de Brinklaan 2-10 een ontwikkeling met 5 kleine appartementen in het segment goedkoop gerealiseerd. De herontwikkeling van 2 duurdere grondgebonden woningen van Brinklaan 15 draagt daarmee bij aan een gevarieerde leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Onderzoeksresultaten

Dit hoofdstuk gaat in op de onderwerpen die uit het oogpunt van milieu, natuur en archeologie van belang zijn voor de locatie. Zowel gedane onderzoeken als de consequenties voor de realisatie van de ontwikkeling komen aan bod. De belangrijkste thema's zijn bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, natuurwaarden, archeologie en cultuurhistorie.

5.1.2 Bodemkwaliteit

zie Bijlage 3 Omgevingsrapportage. Voor het nog aan te kopen perceel van de gemeente zal door gemeente een schone grondverklaring worden afgegeven.

Het noordelijke deel van de Brinklaan is in het verleden in gebruik geweest als wasserijgebied. In de volksmond noemde men het gebied de "Blekershoek". Veel wasserijen waren hier gevestigd, zo ook op Brinklaan 13-15. Naar aanleiding van deze informatie heeft de gemeente Bussum in 2004 een Oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek tref je aan in Bijlage 3. De conclusies van dit onderzoeken luiden:

Op onderzoek locatie Brinklaan 15 te Bussum is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek zijn als verdachte locaties de voormalige wasserij en garage beschouwd. Gebaseerd op de toenmalig beschikbare technieken en de wijze van bodemonderzoek, is de grond, maar ook het grondwater maximaal licht verontreinigd. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld. De aangetroffen gehalten uit het Oriënterend bodemonderzoek geven, in eerste instantie, geen aanleiding tot nader onderzoek. Er is vermoedelijk geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en normstelling

Twee grondgebonden woningen zijn voorzien aan de Brinklaan 15 in de gemeente Bussum. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is wonen een geluidsgevoelige functie binnen de wettelijke geluidzone van de Brinklaan. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle (spoor)wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/hgebieden.

5.2.2 Gezoneerde wegen

Binnen de geluidzone van een gezoneerde weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidzone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buiten stedelijk).

5.2.3 Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidshinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Op alle hierna genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast.

5.2.4 Conclusie

De voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Vooruitlopend op deze overschrijding is het verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden ingediend. Aan de hand van een vervolgonderzoek zal worden bepaald en vastgelegd hoe het object door middel van extra isolatie maatregelen aan de gevel aan de normering zal voldoen. Op basis van de eerste onderzoeksresultaten en metingen is het mogelijk om de ontwikkeling binnen de gestelde normen te laten plaatsvinden. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek in Bijlage 2.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de onderstaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Grenswaarden wet luchtkwaliteit

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
fijn stof (PM ₁₀)	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

5.3.2 NSL

De Wlk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken Rijk, provincie en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programmaanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.3.3 Niet in betekenende mate

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Uit de monitoringstool kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van overschrijding van grenswaarden genoemd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂;

Het project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden;

Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m² (langs een ontsluitingsweg).

5.3.4 Onderzoek luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Uit een in te stellen onderzoek zal moeten blijken of de luchtkwaliteitseisen al dan niet een belemmering gaan vormen voor de ontwikkelingslocatie. Samenvattend geldt dat luchtkwaliteitseisen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen vormen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

In het plangebied worden minder dan 1.500 woningen gebouwd. Het plan is derhalve beoordeeld als 'niet in betekenende mate'. Project specifiek onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.3.5 Conclusie

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven omdat de ontwikkelingslocatie Brinklaan 15 A&B 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan uit de NSL monitoringstool worden geconcludeerd dat er geen sprake is van overschrijding van grenswaarden genoemd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

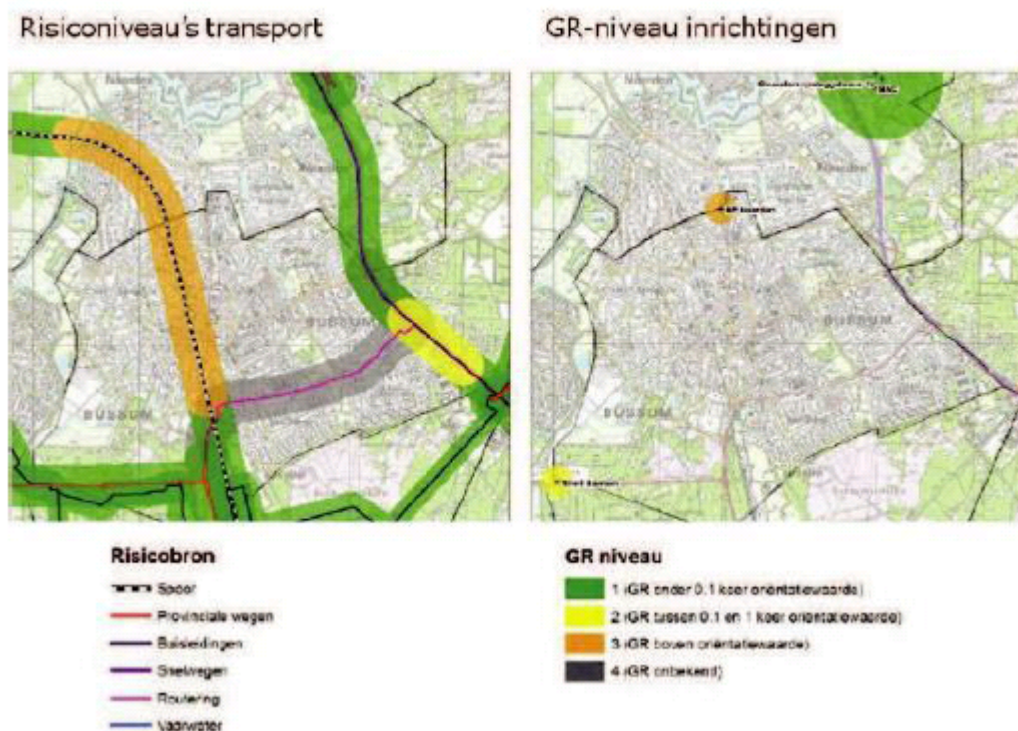
Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6-contour van het PR:

- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- rond bedrijven waarin opslag verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten spoor, weg, binnenwater en door buisleidingen. Er is sprake van knelpunten voor wat betreft het PR indien er langs transportassen een 10-6-contour ligt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied (200 m) van de transportas.

Onderzoek

De gemeente Bussum heeft samen met de overige gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de regionale brandweer een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uit deze beleidsvisie blijkt dat het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van het lpg-tankstation in Naarden (afstand circa 250 m) en buiten het invloedsgebied ligt van de spoorlijn.

Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloed gebied (200 m) van de transportas.



5.4.1 Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid, aangezien het plangebied buiten de invloedssfeer van inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen ligt. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.5 Leidingen (Klic)

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5.6 Natuurwaarden

5.6.1 Wettelijk kader

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora en fauna.

5.6.2 Ecologische verbindingzone

Ecologische verbindingzones zijn stroken natuur die verschillende, vaak verspreid liggende natuurgebieden met elkaar verbinden, dieren en planten kunnen zich zo van het ene naar het andere leefgebied verplaatsen. Er ligt geen ecologische verbindingzone langs de Brinklaan. Het bouwplan heeft op de onderhavige locatie geen negatieve gevolgen voor de te beschermen flora en fauna.

5.6.3 Bouwlocatie

Op de oude parkeerplaats is qua flora en fauna niet veel te verwachten. Echter de aansluitende Bussumervaart is het leefgebied van 2 beschermde soorten: de kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Indien ook nieuwe damwanden moeten worden aangebracht dient hier in de uitvoering rekening mee te worden gehouden. Bittervoorn (tabel 3 soort; zwaar beschermd) Kleine modderkruiper (tabel 2 soort, beschermd) Bij bouwactiviteiten zal zoveel mogelijk getracht worden om verstoring te voorkomen. De locatie is grotendeels verhard, daarbij is de afstand tot ecologische verbindingzones, natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden dusdanig groot dat hierop geen negatief effect is te verwachten. Het is niet aannemelijk dat door realisering van het bouwplan eventuele flora en/of fauna wordt verstoord.

5.6.4 Conclusie

Het bouwplan heeft geen negatieve invloed op de eventueel aanwezige flora en fauna. De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Brinklaan 15 A&B.

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 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 projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Bij het tot stand komen van het project wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder (zie Bijlage 4) worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

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, de provincie en de gemeente 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

Wetenschapsbeleid

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheerplan een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. In juni 2010 is het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 vastgesteld. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veilige dijken, zorg voor voldoende water en de zorg voor schoon water.

Daarnaast zorgt het Hoogheemraadschap in het beheergebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In het Waterbeheerplan is het beleid voor al deze taken voor de komende 6 jaar opgenomen. Dit beleid vormt tevens het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het hoogheemraadschap maken. In de Handleiding Watertoets & Vergunningverlening (2003) van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt.

Gemeentelijk beleid

De gemeenten Bussum, Naarden en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht hebben een Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014 (2008) opgesteld, dat invulling geeft aan de gemeenschappelijke visie van het waterbeheer. Het plan levert de gemeente en het hoogheemraadschap handvatten om te komen tot een robuust en meer natuurlijk functionerend watersysteem. Bovendien richt het zich op het vergroten van de (recreatieve) beleving van water. Enerzijds worden er in het Waterplan maatregelen benoemd die voortkomen uit wettelijke verplichtingen en anderzijds zijn er maatregelen te benoemen waarmee Naarden, Bussum en Waternet de eigen ambities gestalte kunnen geven. Water dient meer als ordenend principe te worden toegepast in ruimtelijke plannen binnen het stedelijk gebied. Het streven is om knelpunten met betrekking tot zowel waterkwaliteit en waterkwantiteit (zoals riooloverstorten, slechte waterkwaliteit, grondwateroverlast en te weinig ecologische waarden) op een duurzame wijze op te lossen. Speerpunten in het stedelijk waterplan zijn:

1. langer vasthouden en bergen van water;
2. schoonhouden van water;
3. verbeteren ecologische potenties van stedelijk water;
4. benutten van de ruimtelijke kwaliteiten en het recreatief medegebruik;

5. de verordening op de afvoer van hemel- en grondwater. bij nieuwbouw en verbouw wordt waar mogelijk hemelwater afgekoppeld.

5.7.2 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de rand van Bussum bij de entree vanuit Naarden aan de Brinklaan 15. Het plangebied omvat de tuin van Brinklaan 13 en een gedeelte van het bestaande parkeerterrein van de gemeente aan de Brinklaan.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte ligt tussen 0,8 mNAP en 1,0 mNAP ter plaatse van de bouwlocatie. Vanuit het grondwatermeetnet is bekend dat de locatie:

- Een gemiddelde grondwaterstand heeft van -0,14 mNAP
- Een hoogst gemeten grondwaterstand heeft van 0,11 mNAP
- Een laagst gemeten grondwaterstand heeft van -0,28 mNAP
- De laatst gemeten grondwaterstand -0,18 mNAP is

Dit betekent dat de gemiddelde grondwaterstand tussen 0,94 m-MV en 1,14 m-MV ligt. Waarschijnlijker is het dat de grondwaterstand ter plaatse gelijk is aan het vigerende waterpeil van de Bussumervaart (-0,28 mNAP).

Waterkwantiteit

Het projectgebied is direct gelegen aan de Bussumervaart.

Afvalwaterketen en riolering

Momenteel is er geen bebouwing ter plaatse. Het hemelwater wordt met behulp van straatkolken afgevoerd.

5.7.3 Toekomstige situatie

Algemeen

In het plangebied Brinklaan Noord worden langs de Bussumervaart meerdere projecten fasegewijs gerealiseerd. Sommige projecten worden in de Bussumervaart gebouwd, bij één project wordt de Bussumervaart verbreedt. De totale waterbalans wordt in de uiteindelijke situatie vergroot met 96,60 m², uitgaande van de aanleg van een plein aan de Brinklaan. De aanleg van het 2.600 m² stedelijk water in het project Landstraat Noord mag als buffer worden beschouwd tijdens de aanleg van de projecten binnen het gebied Brinklaan Noord.

Voor het totale project Brinklaan Noord wordt een intentieovereenkomst opgesteld met Waternet. Hierin wordt aangegeven wat de totale waterbalans is en hoe binnen de diverse deelprojecten de afspraken tussen de gemeente en Waternet worden vastgelegd. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is deze intentieovereenkomst van kracht. Bijgevoegd is het overzicht van de totale waterbalans, het project Brinklaan 15 ab valt binnen gebied 4a.

Bouwplan

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van twee grondgebonden geschakelde woningen, er wordt geen kelder gerealiseerd. De woningen worden gedeeltelijk (18,98 m²) in de Bussumervaart gebouwd.

In de huidige situatie is het plangebied reeds gedeeltelijk verhard. Ten gevolge van de ontwikkeling wordt er geen extra verharding gerealiseerd. Water compenserende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Er wordt ook een parkeerplaats gerealiseerd, deze wordt van de Bussumervaart afgescheiden door middel van een beschoeiing conform de daarvoor geldende eisen.

Steiger en ligplaatsverbod

Het tuingedeelte bij de woningen (steiger) wordt op grond in eigendom van de gemeente Bussum gebouwd (watergang). Hier zullen bij de verdere planuitwerking nadere afspraken over worden gemaakt.

Daarnaast geldt er in de Bussumervaart een ligplaatsverbod (APV). De steiger mag dus niet worden gebruikt om boten aan te leggen. Gezien de (tijdelijke) vernauwing van de Bussumervaart ter plaatse van de projectlocatie is het aanleggen van boten niet wenselijk, omdat zo de doorvaart voor scheepvaart ten behoeve van waterbeheer en waterrecreatie ernstig belemmert wordt. Momenteel worden bij de percelen naast de projectlocatie en er tegenover wel bootjes afgemeerd aan de gebouwde steigers. Bij de nadere uitwerking zal dit nog verder worden besproken.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen bij de realisatie van de woningen en de aan te leggen beschoeiing.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid 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 geldt dat het op de Bussumervaart wordt geloosd.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". De keur stelt dat het leggerprofiel te allen tijde vrij moet blijven van

obstakels. Het leggerprofiel op dit deel van de vaart kent een bodembreedte van 1,2 meter, een breedte op de waterlijn van (inderdaad) 8,4 meter en een talud van 1:3. Het bouwplan voldoet daaraan. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

De Bussumervaart is een waterlichaam dat is omschreven in de Kader Richtlijn Water. Voor dit waterlichaam betekent dit dat er geen verslechtering van de ecologische en chemische toestand van het water mag optreden. In het project wordt een klein deel van het oppervlaktewater gedempt (welke in een ander project wordt gecompenseerd). Deze demping heeft echter geen blijvende ecologische effecten tot gevolg. Van achteruitgang van de oevervegetatie is geen sprake, omdat de oever van de Bussumervaart momenteel ook verhard is. Daarnaast wordt er in het project uitsluitend gebruik gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen. De uitvoering van het project heeft daardoor geen negatieve gevolgen voor zowel de ecologische als de chemische toestand van het waterlichaam.

5.7.4 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.8 Archeologie

5.8.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Inmiddels is het gemeentelijke archeologisch beleid opgenomen in de bestemmingsplannen, waaronder het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan Oudere Dorp.

5.8.2 Beleid gemeente Bussum

Uit de Beleidsnota Cultuurhistorie (herziene versie 2014) blijkt dat het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'de afzandingen' (gebied 5A, zie onderstaande figuur). De afzandingen zijn tussen 1800 en 1920 uitgevoerd. Het afgezande gebied werd naderhand gebruikt als tuinbouw- of weidegebied of als wasserij/blekerij. Hiervan zijn geen grondsporen te verwachten. In de afzandingen worden volgens het gemeentelijk beleid geen archeologische vondsten verwacht. Zoals is aangegeven in het beleid hoeft er bij ruimtelijke plannen geen rekening te worden gehouden met archeologie.



Uitsnede Bussumse Archeologische Waardenkaart

5.8.3 Conclusie

Het bouwplan is volgens het bestemmingsplan Oudere Dorp en de Bussumse Archeologische Waardenkaart gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarden. Er hoeft daarom geen nader archeologisch (veld)onderzoek plaats te vinden. In het uitzonderlijke geval dat er wel archeologische vondsten worden gedaan, geldt (zoals overal) de meldingsplicht archeologische vondsten. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (artikel 53) verplicht dit direct te melden.

5.9 Bedrijven en milieu zonering

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Onderzoek en

5.9.1 Resultaten

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van 2 woningen. In de directe omgeving is een aantal bedrijven gevestigd. Direct aan de overzijde van de Brinklaan is het bedrijf V. Walraven gevestigd, werkzaam in bouw- en installatiematerialen (SBI-code 5153.2). Volgens het bestemmingsplan Oudere Dorp betreft het hier een bedrijf uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 10 m. Aan de Brinklaan is een benzineservicestation gevestigd. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een gemengd gebied waar afwisselend woonbestemmingen, bedrijfsbestemmingen en gemengde bestemmingen voorkomen. In de huidige situatie bevinden zich aangrenzend aan de nabijgelegen bedrijfsbestemmingen reeds woningen, zodat de aanwezige bedrijven als gevolg van het plan niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijven in de nabijheid van het plangebied worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving inleiding

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan de digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee, bij het maken van bestemmingsplannen, rekening gehouden moet worden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling, bestaande uit de verbeelding en de planregels, nader toelicht. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging ten behoeve van wonen. Op welke wijze de planopzet in de bestemmingsregeling concreet is verwerkt, wordt in de volgende paragraaf beschreven. In paragraaf 5.2 en 5.3 is een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen en is een toelichting gegeven op de verschillende regels.

6.2 Wijze van bestemmen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingslegging. Gebruik is gemaakt van de bestemmingen wonen, tuin en verkeer. Hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen worden binnen de bestemming wonen mogelijk gemaakt. Hoofdgebouwen zijn alleen mogelijk binnen het bouwvlak. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling als benoemd in hoofdstuk 4 mogelijk gemaakt.

Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft de planregels behorende bij de in het plangebied voorkomende bestemmingen zoals hierboven genoemd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene, voor het hele plangebied geldende bepalingen en hoofdstuk 4 bevat tot slot de overgangsregels en slotregel. In deze paragraaf worden de planregels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

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

- verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is de hoofdbestemming van het plangebied. Hier wordt wonen toegestaan, eventueel in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Bepaald is dat de woningen aaneen gebouwd gerealiseerd moeten worden. Er zijn twee verschillende bouwhoogtes opgenomen op de plankaart: een voor de goothoogte en één voor de bouwhoogte.

De woningen kunnen gedeeltelijk worden gebruikt voor het uitoefenen van beroep-aan-huis. Onder een beroep-aan-huis wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning inclusief aan- en uitbouwen wordt uitgeoefend. Tevens kunnen in de woningen onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend. Het gaat om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een beroep-aan-huis of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is aan een maximum gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie (maximaal 25% van het gezamenlijke vloeroppervlak met een maximum van 40m²).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 9 Overige regels

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan. Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassing-verklaring van een wettelijke regeling in de planregels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een vastgesteld bestemmingsplan alsnog vernietigt.

Hoofdstuk 4

Artikel 10 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van de ontwikkeling van Brinklaan 15 A&B is een particulier initiatief. De kosten van het bouwplan komen voor rekening van de aanvrager. Er wordt geen exploitatieplan in het kader van artikel 6.12 van de Wro ter inzage gelegd en vastgesteld ten behoeve van het bouwplan, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van een anterieure overeenkomst. Fasering en het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13 van de Wro is niet noodzakelijk. De kosten die de gemeente Bussum maakt ten behoeve van het bouwplan worden gedekt door de anterieure overeenkomst. De realisatie van het bouwplan zal voor de gemeente dus geen negatieve financiële gevolgen hebben. De financiering van het bouwplan zal worden afgedekt door de opdrachtgever.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening is het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tevens is het in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro toegestuurd aan diverse vooroverleginstanties. De samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de Nota van Inspraak (Bijlage 7).

Tevens is een inspraakavond georganiseerd op 20 juni 2013. Het verslag hiervan is opgenomen in Bijlage 6. De vragen die deze avond zijn gesteld met bijbehorende antwoorden, zijn opgenomen in dit verslag. Deze antwoorden zijn eveneens opgenomen in de Nota van Inspraak. De resultaten uit de Nota zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt voorts opgemerkt dat er met omwonenden in overleg afspraken worden gemaakt over:

- verkleinen parkeerplaatsen gemeentelijk terrein naar 6 parkeerplaatsen waarbij deze plaatsen en de 3 langsparkeerplekken worden gekoppeld aan belanghebbenden parkeren;
- realisatie 5 parkeerplaatsen & parkeren fietsen op eigen terrein;
- informatieoverdracht m.b.t. de bouw;
- het verzorgen van een opname van de bestaande belendingen inzake aanleg kademuren.

Voor en tijdens de bouw zal zoveel als nodig is overleg worden gevoerd met de omwonenden om de overlast tijdens de bouwperiode tot een minimum te beperken. Eventuele vragen kunnen op voorhand gesteld worden via info@brinklaan.nl.