

## **Ruimtelijke Onderbouwing**

Woning Nieuwe 's Gravelandseweg 70 te Bussum

### **Addendum**

bij rapport R074292aa.00002.jwi

Versie: 01\_001, d.d. 2 maart 2017

van:

**LBP|SIGHT** 

Auteur:

J.C (Jos) Wiegman MSc

M.I. (Meriël) Huizer MSc

Addendum:

Datum: 1 mei 2016

Auteur:

Ir. V.M. Wisse - de Jong

projectleider

DENC Bussum



## Inleiding

In deze addendum worden een aantal hoofdstukken uit de ruimtelijke onderbouwing verder toegespitst, licht gewijzigd en of verder uitgewerkt.

Deze addendum zal als bijlage bij de Ruimtelijk Onderbouwing voor de nieuwbouw van een woning op de nieuwe 's-Gravelandseweg 70 te Bussum worden gevoegd; en vormt samen met de Ruimtelijke Onderbouwing (RO) een geheel. Daar waar een daadwerkelijke wijziging plaatsvindt ten opzicht van de eerdere onderbouwing in de RO wordt in deze addendum duidelijk aangegeven dat een hoofdstuk of een alinea in de RO wordt vervangen en dus als vervallen dient te worden beschouwd.

## 1.4 Procedure projectafwijking

*Vervanging hfdst. 1.4 (pag. 6):*

Het beoogde bouwplan is deels in strijd met het bestemmingsplan. De functie wonen is reeds toegestaan echter de woning is gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Het plan kan gerealiseerd worden middels twee procedurele wegen: a) via een partiele herziening van het bestemmingsplan of b) via een ontheffingsmogelijkheid op basis van artikel 2.12 van de Wabo. Door de ontwikkelaar is een sterke voorkeur uitgesproken voor optie b).

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), dient beoordeeld te worden of vergunningverlening onder toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. In dit geval wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid aanwezig die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. De genoemde bevoegdheid van B&W om een ontheffing voor het overschrijden van het bouwvlak met 3 meter te overschrijden biedt niet voldoende mogelijkheden. Ook kan het plan niet gerealiseerd worden met behulp van de kruimelgevallenregeling zoals in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) is opgenomen. Er is gekozen om medewerking te verlenen aan het plan middels optie b): toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

*Toelichting bij figuur 2.7 en 2.8 (pag. 10+11)*

De in hoofdstuk 2.2 weergegeven Impressies (figuur 2.7 en 2.8) dienen beschouwd te worden als vereenvoudigde weergaves t.o.v. de daadwerkelijk bouwkundige tekeningen zoals deze zijn ingediend voor de Omgevingsvergunning activiteit bouwen. Deze bouwkundige tekeningen zijn leidend boven de impressies en tekeningen in de RO.

## 3.4.2 Landschapsvisie Zuidwestrand Bussum

*Vervanging van alinea 'toetsing', hfdst. 3.4.2 (pag.19)*

### **Toetsing in het kader van de Landschapsvisie Zuidwestrand Bussum**

De beoogde woning is in dit gebied uniek qua architectuur ten opzichte van de woningen in de omgeving; in de stijl van Frank Lloyd Wright met kenmerkende overstekken en horizontale accentuering.

Wel sluit de schaal van de woning goed aan bij de maatvoering van de omringende woningen en is er veel aandacht besteed aan de plaatsing van de woning in de groene ruimte. De woning versterkt hiermee de identiteit van gevarieerde Villa-bebouwing van de Nieuwe 's-Gravelandseweg. Omdat de woning wordt gebouwd op de plek waar eerder ook een woning stond wordt er geen beroep gedaan op de reeds schaarse ruimte.

## 4.1 Geluid

*Vervanging hfdst. 4.1.3 Conclusie (pag.21)*

### **4.1.3. Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan, mits de gemeente Bussum een hogere waarde vaststelt. De geluidsbelasting op een deel van de gevel is maximaal 50dB (met aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidshinder)

Om een hoger waarde te kunnen vaststellen is, overeenkomstig artikel 2.2 lid 2 sub. a van de Regeling Omgevingsrecht, onderzoek nodig naar de karakteristieke geluidwering van de gevels en inzicht in de eventuele noodzakelijke maatregelen om aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Er dient te worden aangetoond er in het binnenmilieu een maximale geluidsdruk van 33 dB heeft ten gevolge van de geluidsdruk op de buitengevel.

Als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning zal een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de gevel worden uitgevoerd.

De berekening zal worden aangeleverd uiterlijk in week20 2017.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

*Toevoeging bij hfdst. 4.4.2 Beoordeling (pag.23)*

### **4.4.2 Beoordeling mogelijke effecten milieuzonering rondom plangebied**

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door een woonfunctie waardoor de planlocatie te typeren is als een rustige woonwijk.

Ten zuidwesten van de planlocatie ligt een gebied met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijfsactiviteiten uit te voeren die horen bij milieucategorie 1 of 2. De afstand tot gevoelige functies moet volgens de bovenstaande tabel minimaal 30 meter bedragen. Met het onderhavige plan wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in voornoemde VNG-publicatie. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de omliggende inrichtingen / bedrijven.

Ten Zuiden van de planlocatie, aan de Huizerweg 28 in Naarden op ca. 5km afstand, is de geur- en smaakstoffen fabriek Givaudan gevestigd. Deze inrichting heeft een geurcirkel, die van invloed kan zijn op nieuwe ontwikkelingen. Het plan betreft niet een nieuwe ontwikkeling aangezien het al mogelijk is op basis van het bestemmingsplan om een woning op deze locatie te bouwen.

Desondanks zal er nadere informatie wordt opgevraagd over de grenslijn van de geurcirkel, en welke invloed deze kan hebben op de planlocatie.

Na ontvangst van de nadere informatie zal het hoofdstuk 4.4.3 Conclusie zo nodig aangevuld worden met een aanbeveling hoe om te gaan met deze mogelijke geurcirkel.

## 4.5 Externe veiligheid

*Toevoeging bij alinea 'Risicovolle transportroutes', hfdst. 4.5.2 (pag.25)*

### **Risicovolle transportroutes**

Op ruim 600 meter van de planlocatie is een buisleiding gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om een buisleiding van de Gasunie waar aardgas door vervoerd wordt. De plan-locatie ligt niet binnen de risicocontour van de buisleiding.

Op ca. 400 meter van de planlocatie loopt de N236. Deze weg is door voormalig gemeente Bussum als route gevaarlijke stoffen aangewezen. De route wordt gebruikt voor LPG transport o.a. naar het genoemde tankstation (zie risicovolle inrichtingen). De planlocatie bevindt zich buiten de risicozone (PR 10<sup>-6</sup>) en het invloed gebied van de transportroute over de N236.

In de omgeving van de planlocatie liggen verder geen andere risicovolle transportroutes die zijn opgenomen in het Basisnet weg, Basisnet spoor of Basisnet water.

Het plangebied wordt daarom niet belemmerd door risicovolle transport-routes.

## 4.7 Cultuurhistorie en archeologie

*Toevoeging bij alinea 'archeologie' bij hfdst. 4.7.2 (pag.27-28)*

In de Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum worden binnen het archeologisch regime 5 categorieën aangeduid, waarvoor separaat beleid is opgesteld. Twee hiervan worden in hoofdstuk 4.7.2. kort besproken. Het plangebied valt onder geen van deze 5 categorieën.

Al het overige grondgebied, inclusief de planlocatie, valt onder het beleid: "Overig grondgebied van Bussum" Deze gronden kunnen archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen hier en daar zowel resten aanwezig zijn uit de prehistorische als uit de middeleeuwse of latere tijd.

Er wordt ten aanzien van deze gronden, inclusief het plangebied, een regulier archeologiebeleid gevoerd. Dit beleid schrijft voor dat er bij grotere plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening dient te worden gehouden; bij plan ontwikkeling boven een zekere omvang dient prospectief en zo nodig waardestellend onderzoek plaats te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen over de noodzaak tot verder onderzoek.

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van meer dan 3000m<sup>2</sup> dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld. De vondsmeldingsplicht is hier nog belangrijker dan in de andere gebieden."

De nieuwe kelders komen dieper dan 35 cm te liggen, maar de planomvang ligt ruim onder de 3000m<sup>2</sup>. Voor de geplande nieuwe verharding is een onderdeel 'werkzaamheden uitvoeren' aangevraagd als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning.

De ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen vanuit het archeologische beleid. Voor de verharding zijn de juiste aanvragen reeds bij de gemeente ingediend.

## 4.8 Water

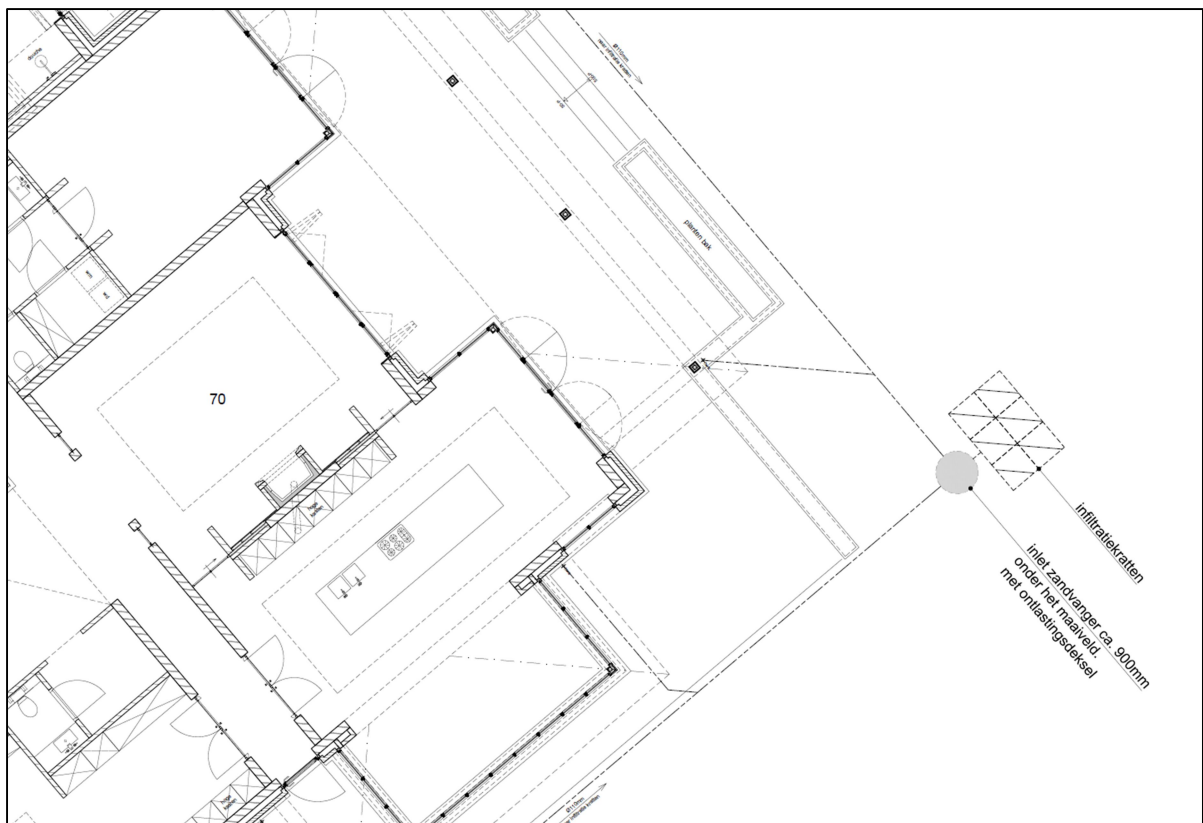
*Toevoeging bij alinea 'riolering en hemelwaterafvoer' bij hfdst. 4.8.2 Beoordeling (pag.28-29)*

### **Riolering en hemelwaterafvoer**

Voor de nieuwbouw dienen niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast te worden zodat verontreiniging van water en bodem wordt voorkomen. De ontwikkeling vindt plaats op een terrein wat voor een deel al verhard is. In de huidige situatie is ruim 1000 m<sup>2</sup> van het oppervlak verhard. In het plan wordt in totaal circa 1.200 m<sup>2</sup> verhard. Het verharde oppervlak neemt daarom toe met circa 200 m<sup>2</sup>. Compenserend oppervlaktewater is om die reden niet aan de orde.

Op 1 juli 2010 is de Verordening op de afvoer van hemel- en grondwater gemeente Bussum in werking getreden. In deze verordening wordt aangegeven dat het verboden is bij (nieuw)bouwprojecten het hemelwater aan te sluiten op de gemeentelijke riolering/ de openbare vuilwaterverordening. Dit betekent dat er een plicht bestaat tot het afkoppelen van de bestaande hemelwaterafvoer op het riool en (in dit geval) verwerking op eigen terrein.

Het hemelwater wordt afgevoerd door middel van aluminium buizen. De buizen zullen worden aangesloten op infiltratiekratten, om het hemelwater zo op eigen terrein af te voeren (zie figuur 4.4). Een infiltratiekrat is een waterdoorlatende box die in de grond is ingegraven. Het idee is dat het regenwater via de hemelwaterafvoer via buizen naar het infiltratiekrat onder de grond stroomt, waarna het wordt afgegeven aan de bodem.



**Figuur 4.4**

Uitsnede bouwtekening B01 d.d. 14-03-2017 met locatie infiltratiekratten