

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

OUDERE DORP-HUIZERWEG 4a-6-8

GEMEENTE GOOISE MEREN

Opdrachtnummer : 99.305

IDnr. : NL.IMRO.1942.BP2016B004006-va01

Datum : januari 2018

Versie : 6

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gebiedsbeschrijving	9
2.3	Plangebied en directe omgeving	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANBESCHRIJVING.....	25
4.1	Het initiatief.....	25
4.2	Bebouwing en stedenbouwkundige verantwoording	25
4.3	Verkeer en parkeren	27
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	29
5.1	Geluid	29
5.2	Bodem	30
5.3	Luchtkwaliteit.....	30
5.4	Externe veiligheid	32
5.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	34
5.6	Water.....	36
5.7	Ecologie.....	42
5.8	Archeologie.....	44
5.9	Cultuurhistorie	46
5.10	Leidingen.....	47
5.11	Duurzaamheid.....	47
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Opbouw regels en verbeelding	50
6.3	Artikelgewijze toelichting	50
7	UITVOERBAARHEID	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen bij toelichting:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Huizerweg 6-8 Bussum, Alcedo, 31 oktober 2016.
2. Quicksan flora en fauna Huizerweg 6 en 8 te Bussum (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 31 augustus 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de herontwikkeling van de gronden aan de Huizerweg 4a, 6 en 8 te Bussum. De eigenaar van de gronden en tevens initiatiefnemer (Heyen Beheer B.V.) is voornemens om de bestaande woningen (twee-onder-een-kap woning) te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw gebouw op te richten met een zelfstandige kantoorfunctie. Hoewel de voorliggende plannen uitgaan van een kantoorfunctie in het gehele gebouw, dient ook de bestaande woonfunctie nog tot de mogelijkheden te behoren. Bovendien zal het achterliggende terrein opnieuw worden ingericht waarbij de functie van het aangrenzende bedrijf op het perceel Huizerweg 4a 'op maat' wordt bestemd.

Voor de herontwikkeling is door architectenburo Bert Oostra een bouwplan opgesteld. Omdat het beoogde bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp' vanwege de ter plaatse geldende woonbestemming en het feit dat ook de bouwregels niet toereikend zijn, is een nieuw planologisch kader nodig. Het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Bussum staat middels het besluit d.d. 21 april 2015 positief tegenover deze functiewijziging en bijbehorende bestemmingsplanwijziging. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Oudere Dorp, Huizerweg 4a, 6 en 8' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

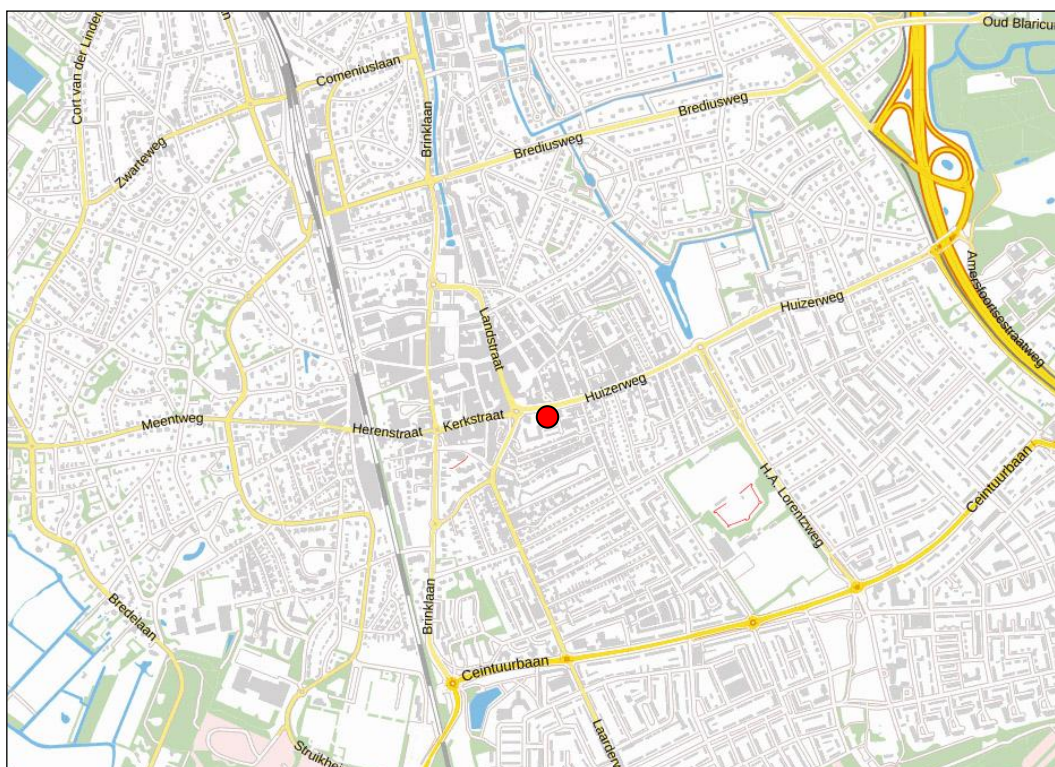
Het plangebied heeft betrekking op de percelen aan de Huizerweg 4a, 6 en 8 en ligt ten zuidoosten van het centrum van de kern Bussum. Ook zal een kleine strook grond van het aangrenzende perceel Huizerweg 12 worden aangekocht. Daarmee heeft het plangebied een omvang van ca. 850 m².

De planlocatie ligt in een gebied met een grote verscheidenheid aan functies (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, kantoren) waarbij de Huizerweg een belangrijke verbindingsweg vormt naar het centrum van Bussum.

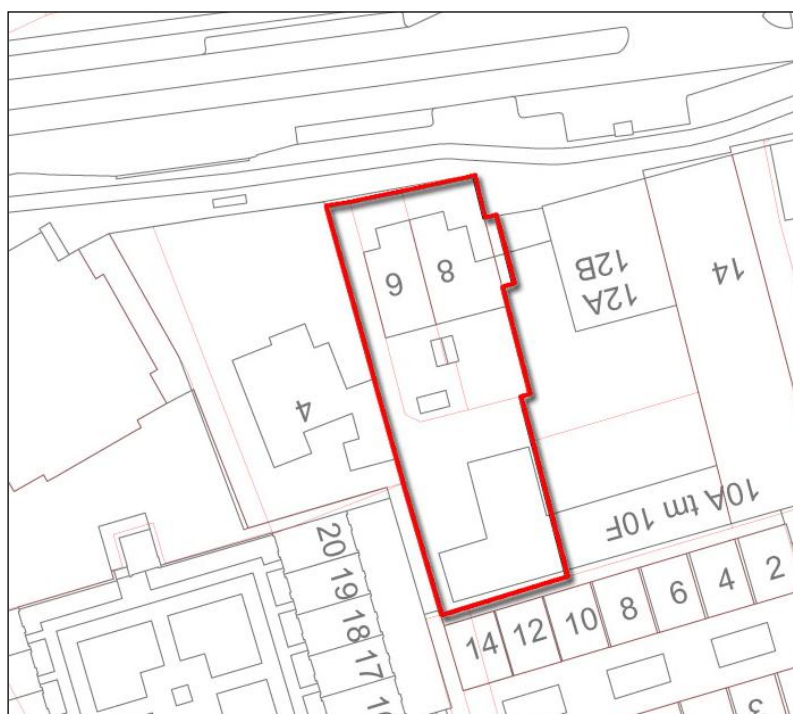
Direct ten oosten grenst het plangebied aan Orthokliniek 't Gooi, onderdeel van een gemengde bestemming met bijbehorende erven en tuinen.

Ten zuiden van de planlocatie zijn diverse burgerwoningen (appartementen) gesitueerd en ten westen is eveneens een gebouw met een gemengde functie aanwezig. De Huizerweg zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het noorden.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (1 en 2) weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied op de topografische kaart (bron: Kadaster)

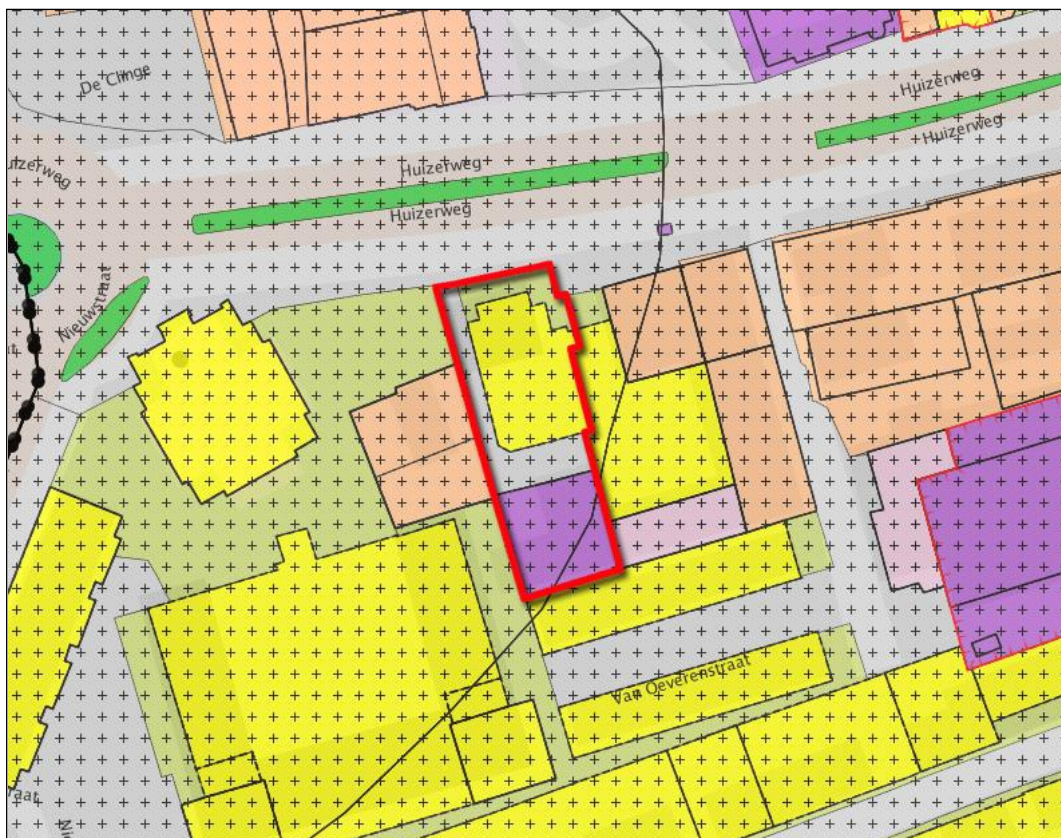


Figuur 2: Ligging en begrenzing op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' dat op 18 maart 2010 door de raad van de voormalige gemeente Bussum is vastgesteld.

Het perceel Huizerweg 6-8 heeft daarin de bestemming 'Wonen', gecombineerd met de bestemming 'Tuin', als bedoeld in respectievelijk artikel 17 en 13 van de bijbehorende planregels (zie figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Oudere Dorp' in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Wonen' is een twee-onder-een-kap woning toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Op het aangrenzende perceel Huizerweg 4a, het meest zuidelijke deel van het plangebied, zijn de gronden bestemd voor 'Bedrijf - 2' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels. Ter plaatse is een bedrijf tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' toegestaan. De bedrijfsgebouwen mogen hierbij uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht, waarbij de maximale toegestane goothoogte op 5 meter is gesteld en de maximale bouwhoogte op 8 meter. Het gebouw wordt ontsloten door een pad met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Verder ligt het plangebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarden. Voor het meest zuidoostelijke deel geldt een hoge archeologische verwachting (tweede categorie). Het grootste gedeelte van het plangebied maakt deel uit van een gebied waarvoor het derde archeologische beleidsregime geldt (middematige archeologische verwachting).

In het vigerende bestemmingsplan is hierop een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² (hoge waarde) en dieper dan 35 cm en groter dan 300 m² (middelhoge waarde) er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

In paragraaf 5.8 van dit bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan laat een zelfstandige kantoorfunctie niet toe. Ook zijn de bouwregels voor toegestane goot- en bouwhoogte niet toereikend voor het beoogde (bouw)plan.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu/ en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische planbeschrijving', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de uitvoerbaarheid van het plan, waarbij wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en het vooroverleg).

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, het perceel aan de Huizerweg 4a, 6 en 8 in Bussum, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

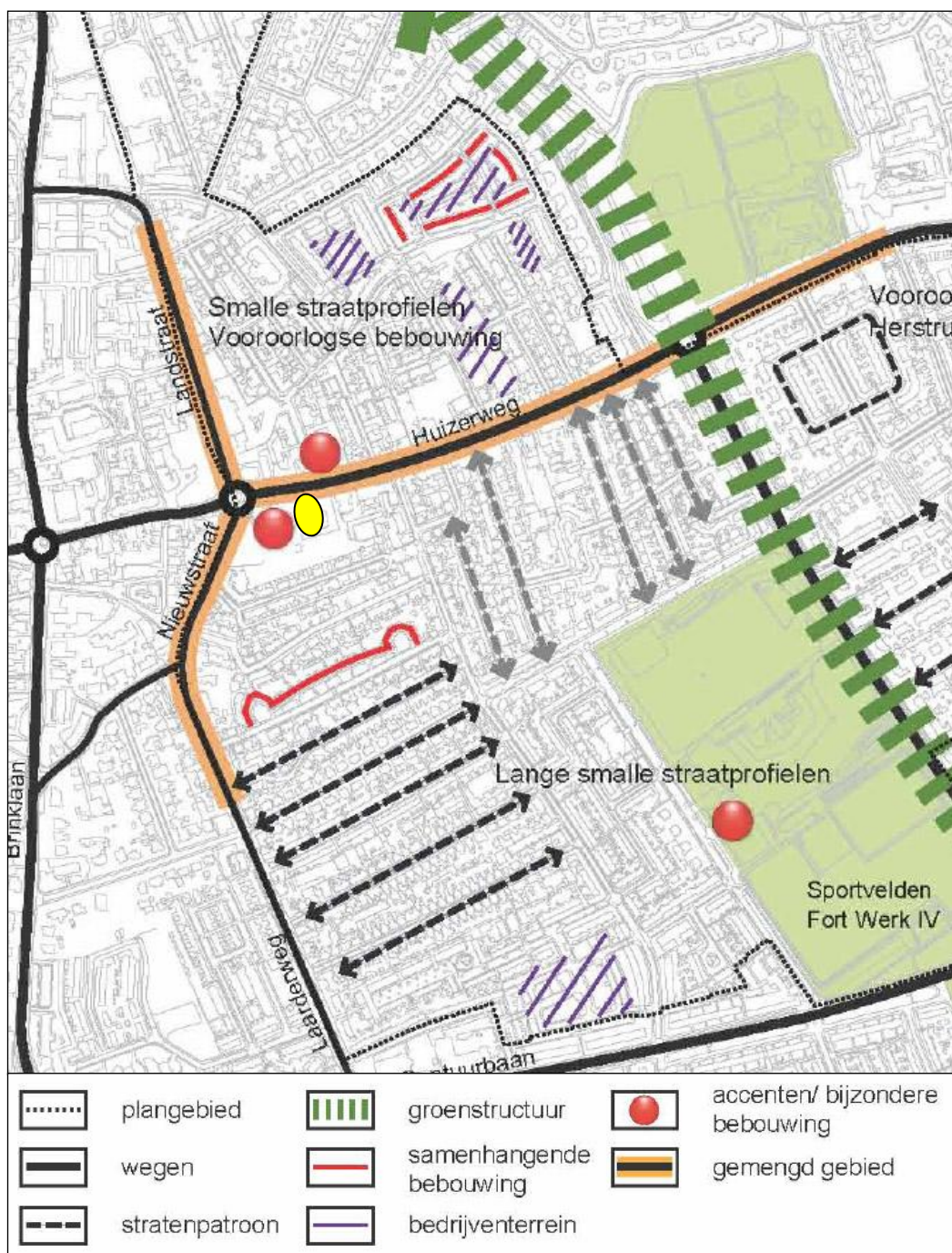
2.2 Gebiedsbeschrijving

Vanwege de nabijheid van het centrumgebied van de kern Bussum, ten noordwesten van het plangebied, is er sprake van een gemengd gebied. Vooral langs de Laarderweg, de Nieuwstraat en de Huizerweg is dit het geval. In het gebied ten noorden van de Huizerweg wordt woonbebouwing afgewisseld met andere functies, onder andere een school voor het voortgezet onderwijs (Goois Lyceum), een school voor het basisonderwijs (Vondelschool), een filmhuis, een supermarkt, kleinschalige bedrijvigheid, enkele kantorenfuncties en detailhandel. De straten in dit gebied zijn smal met gevarieerde, kleinschalige, vooroorlogse bebouwing en een dorpsachtige uitstraling. Op sommige plekken is sprake van een stenig karakter door het ontbreken van voortuinen. Er is een grote variatie aan architectuurstijlen aanwezig. De vele aanwezige op-, aan- en uitbouwen in het gebied zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen en vormgegeven als toegevoegd element. De opbouw van de woningen is over het algemeen twee bouwlagen met een kap of plat dak. Langs de Huizerweg is de bebouwing hoger, tot vijf bouwlagen met een kap. Aan de Huizerweg bevinden zich in de plinten van de gebouwen voornamelijk winkels en kleinschalige bedrijven, met daarboven woningen.

Het deelgebied ten zuiden van de Huizerweg wordt gekenmerkt door een meer rechthoekig stratenpatroon van lange smalle straten voor het merendeel haaks op de Laarderweg en Huizerweg. In sommige straten ontbreken voortuinen waardoor de smalle straten een stenig karakter hebben. De woningen zijn individueel van karakter of in kleine series/blokken aan de straat gesitueerd. De woningen aan het Oosterpad vormen daarop een uitzondering en hebben een sterke onderlinge samenhang. Deze langgerekte rij woningen heeft, mede door de aanwezige kenmerken van de Amsterdamse School een hoge architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde.

Verder zijn er aan de Huizerweg, in de nabijheid het plangebied, een tweetal markante gebouwen aanwezig. Aan de kruising met de Laarderweg en de Huizerweg bevindt zich de Vredekerk, welke in 2004 verbouwd is tot appartementen. Bij de verbouwing heeft het gebouw zijn uitstraling als kerk behouden. De vrijstaande situering zorgt samen met de hoogte van de toren voor een ruimtelijk accent. Een ander opvallend gebouw is het gebouw van TNT op de hoek van de aansluiting van de Poststraat op de Huizerweg. Vooral het volume en de massa van het gebouw zorgen hierbij voor een opvallende verschijningsvorm.

In figuur 4 is de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving in beeld gebracht.

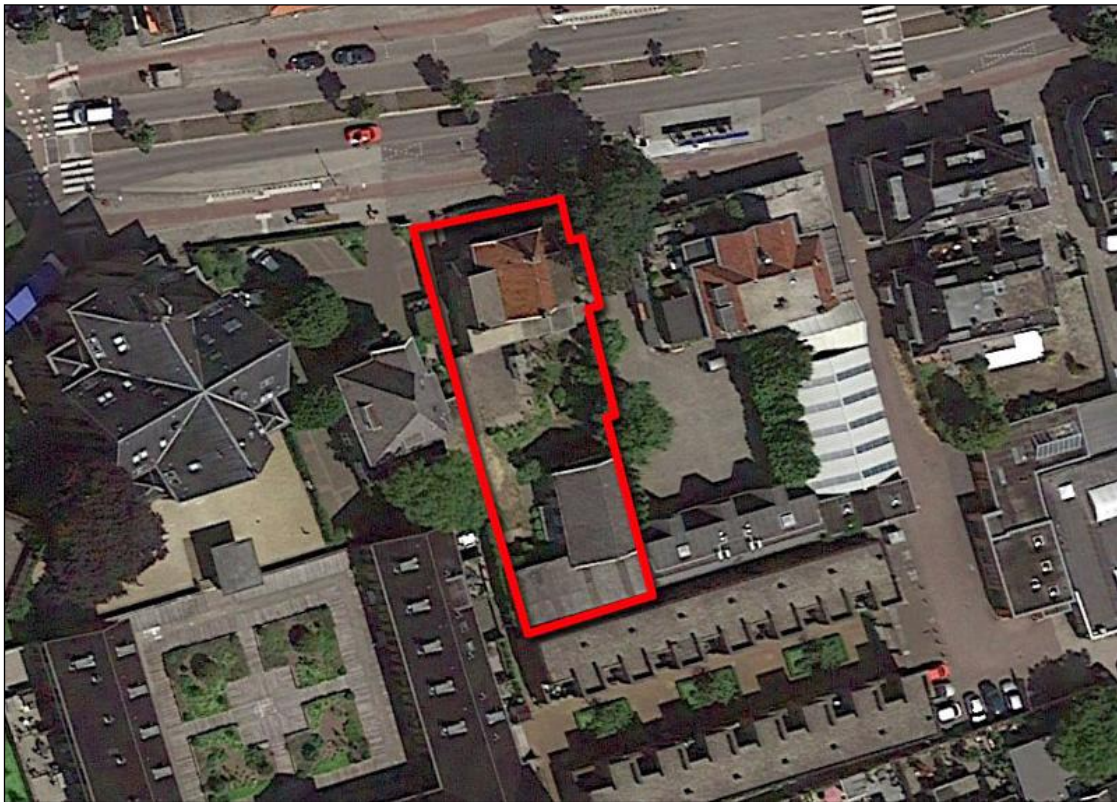


Figuur 4: Bestaande ruimtelijke karakteristiek in de omgeving van het plangebied (in geel)
(bron: bestemmingsplan 'Oudere Dorp')

2.3 Plangebied en directe omgeving

2.3.1 Bebouwing

De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat ruimtelijk en functioneel uit twee delen: de twee-onder-een-kap-woning op het perceel Huizerweg 6-8 en de bedrijfsbebouwing op aangrenzende perceel Huizerweg 4a.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied en directe omgeving op de luchtfoto (bron: Google Earth)

De woning is georiënteerd op de Huizerweg en bestaat uit twee bouwlagen met een forse kap. Bovendien is het pand aan beide zijden over twee bouwlagen uitgebouwd. De twee-onder-een-kap-woning heeft daarmee een totale grondoppervlakte van ca. 167 m². Achterop het perceel zijn nog diverse kleine (vrijstaande) bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 15 m².

In het zuidelijk deel van het plangebied is op het perceel Huizerweg 4a een bedrijfspand gesitueerd. Dit gebouw bestaat uit anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij een deel van het gebouw ook plat is afgedekt.

De totale grondoppervlakte van de bebouwing binnen dit gedeelte van het plangebied bedraagt ca. 156 m². De bedrijfsactiviteit bestaat vooral uit opslag als onderdeel van een bouwbedrijf / aannemer. Op de verdieping is een bedrijfsgebonden kantoorfunctie gesitueerd.



Figuur 6: Foto bestaande situatie woning Huizerweg 6-8



Figuur 7: Foto bestaande situatie bedrijfspand Huizerweg 4a

2.3.2 Verkeersstructuur

De Huizerweg vormt de verbinding van het centrum van Bussum naar de rijksweg A1, ten oosten van Bussum. Het betreft een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 50-km per uur geldt en vormt daarmee een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Bussum.

De weg heeft daarbij een relatief breed profiel, met gescheiden rijbanen (incl. middenberm) en separate fiets- en voetpaden. Ook wordt er ter hoogte van het plangebied aan beide zijden van de weg (langs)geparkeerd.

Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Huizerweg. Het parkeren geschiedt achterop het perceel, tussen de bestaande tuinen/erven van de woning (Huizerweg 6-8) en het achterliggende bestaande bedrijf (Huizerweg 4a).

2.3.3 Groenstructuur

Het groene karakter nabij het plangebied wordt vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van de woningen en kantoren (gemengde functies) in de vorm van planten, hagen en diverse bomen. Ook vormt de middenberm tussen de rijbanen van de Huizerweg, tevens voorzien van (kleine) bomen, voor een duidelijke groenstructuur.

Behoudens een aantal vaste planten in de (voor)tuin en groene erfafscheidingen is er binnen het plangebied zelf nauwelijks groen aanwezig.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Ladder duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder kent drie treden, die achter elkaar worden doorlopen.

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering

hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.



Figuur 8: Ladder duurzame verstedelijking

(bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is het nationale belang 'een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' relevant. De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainports, greenports en valleys. Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de mainport Schiphol. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. De ontwikkelingen in het plangebied dragen hieraan bij.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling (herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied), zijn er geen andere nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Er wordt een bestaande woning gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuw

kantoorpand gerealiseerd met een brutovloeroppervlakte van circa 400 m². Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden afgeleid (ECLI:NL:RVS:2014:4409) dat kantoorbebouwing met een oppervlakte van ongeveer 400 m² geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Bro, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Indien de ladder wel van toepassing zou zijn, kan worden geconcludeerd dat hieraan voldaan wordt. Daarom wordt het volgende overwogen. Na realisatie zal het gehele kantoor in gebruik genomen worden door de initiatiefnemer van het plan, Heyen beheer BV. Heyen heeft dringend behoefte aan een nieuw kantoor, daar het huidige kantoor veel te klein geworden is en niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan de inrichting van werkplekken. Er is daarmee sprake van een duidelijke vervangings- c.q. uitbreidingsvraag en derhalve van een actuele regionale behoefte, zodat aan trede 1 van de ladder wordt voldaan. Aan trede 2 wordt eveneens voldaan, aangezien het nieuwe kantoorgebouw in het bestaand stedelijk gebied van Bussum wordt gerealiseerd middels herstructurering van een bestaande woonlocatie. Trede 3 van de ladder is in dit geval niet van toepassing, omdat de ontwikkeling betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van dit Besluit is om bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van van de bovengenoemde gebieden. Dat betekent dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Sindsdien is de structuurvisie enkele malen partieel herzien. De provincie wil inspelen op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig, en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, wil de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij houden. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen wil de provincie inspelen op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied opwekken van duurzame energie wenst de provincie actief bij te dragen aan de CO2-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen moeten de voeten in de provincie droog gehouden worden. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemeigenschappen moet de provincie bijzonder en aantrekkelijk blijven om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

De provincie wil ervoor zorgen dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Daartoe heeft zij provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. De drie hoofdbelangen zijn:

1. Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan;
2. Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie.
3. Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De ondergeschikte belangen vallen onder de hoofdbelangen. Het onderstaande schema geeft een overzicht van de deelbelangen die onder de hoofdbelangen vallen.

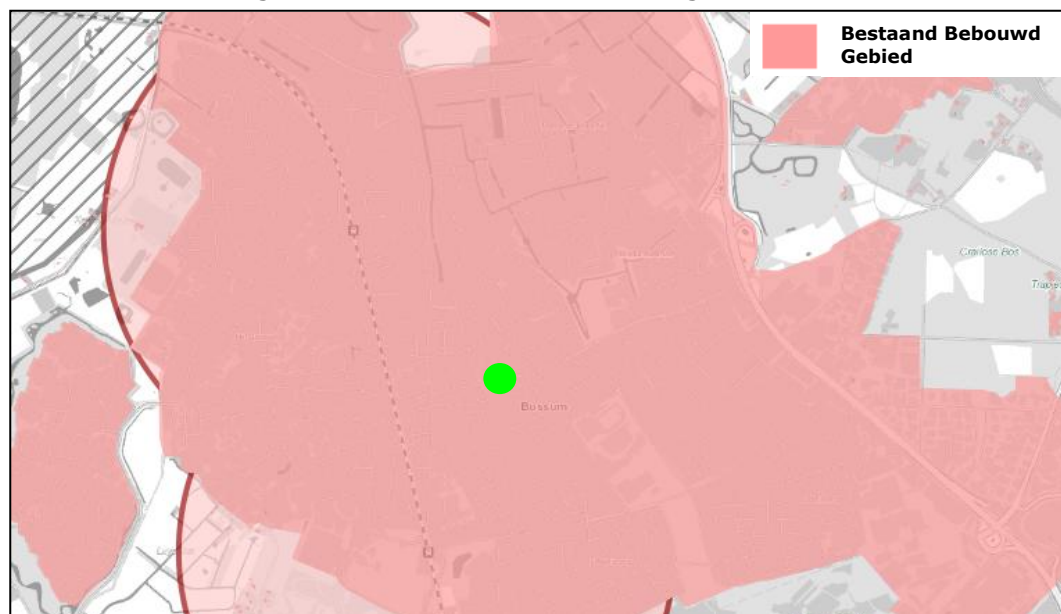
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 9: De drie hoofdbelangen en de deelbelangen die daaronder vallen (bron: Structuurvisie Noord-Holland)

Voor het plangebied zijn met name het belang duurzaam ruimtegebruik en het deelbelang voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten relevant.

Duurzaam ruimtegebruik

De Provincie Noord-Holland wil stedelijk gebied optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn uitsluitend mogelijk als nut en noodzaak zijn aangetoond en is aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. Het plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.



Figuur 10: Uitsnede visiekaart Provinciale Structuurvisie met aanduiding plangebied (groene stip)

Dit betekent dat de realisatie van een kantoorpand in dit gebied in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de Provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen.

De behoefte aan kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland fluctueert, onder invloed van technologische en economische factoren. Het belang van kantoorontwikkeling voor de ruimtelijke inrichting verdient dan ook continu de juiste aandacht. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk.

Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een goede inpassing in, en vervlechting van kantoren met het stedelijk gebied is belangrijk. De keuze van bedrijven voor vestiging, is deels afhankelijk van de kwaliteit van het vestigingsklimaat, en dus ook de kwaliteit van de kantooromgeving. In bestaand bebouwd gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kantoorpand in een gebied dat in de Structuurvisie is aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In de directe omgeving zijn veel andere stedelijke functies aanwezig waardoor geen monofunctioneel of geïsoleerd werkgebied zal ontstaan. De bereikbaarheid per openbaar vervoer van de planlocatie is bovendien goed, omdat de locatie binnen het bereik van twee OV-knooppunten, station Naarden-Bussum en station Bussum-Zuid, ligt. Daarnaast is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er is sprake van goede inpassing in de omgeving, aangezien de maat en schaal van het beoogde gebouw zich goed voegen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Al met al kan gesteld worden dat het plan binnen het provinciaal beleid past.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is door Provinciale Staten vastgesteld op 28 september 2015 en op 15 januari 2016 in werking getreden. De verordening is gebaseerd op de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In de verordening zijn regels opgenomen die de uitvoering van de Structuurvisie moeten waarborgen. De verordening schrijft daarom voor waaraan de gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS stelt regels voor de begrenzing van bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied.

In de verordening is het plangebied aangeduid als bestaand bebouwd gebied (zowel tekstueel als op kaart). In artikel 11, lid 1, is voor kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het volgende bepaald:

"Een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand

terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave”.

Op grond van artikel 2, lid t, wordt onder een kantoorlocatie verstaan: "een binnen de provincie Noord-Holland gelegen terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door kantoren en openbare gebouwen, daaronder niet begrepen een terrein dat in overwegende mate bestemd is voor detailhandel of horeca”.

Het plangebied heeft een omvang van circa 850 m². Derhalve is de bepaling in artikel 11, lid 1 van de verordening niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat de realisatie van het kantoorgebouw in het plangebied past binnen de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Naarden-Bussum (2014)

De gemeenteraden van de voormalige gemeenten Bussum en Naarden hebben begin 2014 de 'Structuurvisie Naarden en Bussum 2040' vastgesteld. 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 voormalige gemeenten, Naarden en Bussum, en heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, woningbouw en werkgelegenheid, zorgvuldig af te wegen.

Om richting te geven aan de opgaven in Naarden en Bussum is een aantal speerpunten benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van de beide voormalige gemeenten. Deze vormen de gezamenlijke visie op de toekomstige ontwikkeling van Naarden en Bussum: 'waar gaan beide voormalige gemeenten de komende jaren op inzetten, wat vinden Naarden en Bussum van belang voor de toekomst'?

Eén van de speerpunten is om een impuls te geven aan het werken. Naast het aantrekkelijk wonen wordt het werken in Naarden en Bussum als een belangrijke kwaliteit gezien. Het gaat daarbij niet alleen om het werken op bedrijventerreinen en kantorenlocaties, maar nadrukkelijk ook over kleinschalige werkgelegenheid in de kernen, zoals ondernemers in de centra en kleine dienstverlenende bedrijven. Naarden en Bussum streven er naar de werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus te kunnen blijven aanbieden en de huidige afwisseling aan soorten werkgebieden waar mogelijk te behouden. Doel is ook om startende ondernemers en doorgroeiende bedrijven de mogelijkheid te geven dat binnen de beide voormalige gemeenten op te pakken.

Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is 'verantwoord en duurzaam ondernemen'. Dat Naarden en Bussum kennisintensieve en kennisextensieve bedrijven in beide gemeenten huisvesten, is van belang voor de werkgelegenheid in de gemeente. Overigens is het merendeel van de werkgelegenheid in Naarden en Bussum niet gebiedsgebonden en vindt niet op bedrijventerreinen plaats, maar bijvoorbeeld aan huis door ZZP-ers. Het op peil houden van de werkgelegenheid in de omgeving is een opgave in de structuurvisie.

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een woning in het bestaande stedelijk gebied van Bussum en daarvoor in de plaats wordt een kleinschalig kantoorgebouw gerealiseerd. Dit pand zal in gebruik genomen worden door de initiatiefnemer van het plan. De ontwikkeling sluit aan op het beschreven beleid uit de structuurvisie. Er is immers sprake van de ontwikkeling van kleinschalige werkgelegenheid in de kern en er wordt ruimte geboden aan een bestaand bedrijf om binnen de gemeente door te groeien. De bestaande werkgelegenheid in de gemeente blijft daarmee op peil en wordt uitgebreid.

3.3.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (2006)

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Hierin is het beleid van de voormalige 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 voormalige 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.

Het kantoorgebouw dat in het plangebied is gepland, bevindt zich op fietsafstand van de stations Naarden-Bussum en Bussum-Zuid. Bovendien is direct nabij het perceel een bushalte gesitueerd. Langs het perceel loopt een vrijliggend fietspad dat deel uitmaakt van het hoofdfietsroutenetwerk. Het gebouw is daarmee uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en de fiets, waardoor het gebruik van deze vervoerswijzen wordt gestimuleerd.

3.3.3 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 door de voormalige gemeente Bussum een 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.

In het plangebied wordt ten behoeve van het nieuwe kantoorgebouw voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform het Bussums parkeerbeleid. Zie hoofdstuk 4.

3.3.4 Nota Economie 2013 gemeente Bussum

De Nota Economie 2013 van de voormalige gemeente Bussum 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, 'streven naar voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau, van de gemeente 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.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied is met name de tweede kernambitie van belang. In het lokale streven naar sterke, duurzame werkgelegenheid wordt onder meer ingezet op schone, kansrijke sectoren die bovendien veel werkgelegenheid genereren, intensief gebruik maken van de schaarse ruimte in de gemeente en verzorgend zijn voor de gemeenschap. Dit heeft geleid tot het onderscheiden van drie lokale speerpuntsectoren, waaronder 'zakelijke dienstverlening'. De zakelijke dienstverlening is een sector die goed past binnen het profiel van de gemeente. Er liggen voor Bussum kansen om deze hoogwaardige bedrijvigheid in de toekomst in toenemende mate te blijven binden. Bedrijven die zich willen vestigen in Bussum moeten hiertoe de ruimte krijgen. Bij herontwikkeling van locaties ligt veelal de nadruk op wonen. In het belang van onder andere de te realiseren werkgelegenheid zal echter ook de eventuele inpassing van kantoorachtige ruimte op deze locaties op zijn merites worden bekeken. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling van een kantoorgebouw in het plangebied binnen de kaders van de Nota Economie.

3.3.5 Welstandsnota 2016 Gooise Meren

Op 1 januari 2016 zijn de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden samengevoegd tot de gemeente Gooise Meren. Het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten is daarom geïntegreerd en geactualiseerd in de Welstandsnota Gooise Meren 2016.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder, effectief en controleerbaar onder woorden te brengen.

In Gooise Meren zijn afhankelijk van het karakter van de bebouwing gebieden te onderscheiden met elk een eigen set welstandscriteria en een beschrijving van de samenhang en het karakter. Deze criteria worden gebruikt om te beoordelen of het bouwwerk past in zijn omgeving.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Oudere Dorp Bussum'. Dit is een gebied met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op het respecteren van het afwisselende dorpse karakter. Hiervoor gelden criteria ten aanzien van de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur van bouwwerken.

3.3.6 Beleidsnota cultuurhistorie Bussum (herziene versie 2014)

In juni 2014 heeft de voormalige gemeente Bussum de herziene versie van de Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum opgesteld. 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.

Archeologie

Het plangebied behoort op grond van de nota deels tot het archeologische zone 'historische dorpskern' en deels tot de zone 'de engen'. Voor de eerste zone geldt het beleid dat bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 300 m² of meer en die dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor de zone 'de engen' geldt soortgelijk beleid, maar dan bij een oppervlakte van 30 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan in relatie van dit archeologisch beleid, wordt verwezen naar paragraaf 5.8.

Cultuurhistorie

Het plangebied behoort niet tot een beschermd dorpsgezicht. Tevens zijn er in het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/structuren aanwezig. De aangrenzende Huizerweg, een voormalige landweg, is wel aangemerkt als een historisch-geografische structuur van waarde. Deze structuur wordt met de ontwikkelingen in het onderhavige plan niet aangetast, aangezien het nieuwe kantoorpand zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zich qua massa en schaal goed voegt binnen deze structuur en de lijnstructuur van de Huizerweg zelf niet gewijzigd wordt.

3.3.7 Vigerend bestemmingsplan 'Oudere Dorp'

In het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' uit 2010 zijn diverse ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen als leidraad dienen. Deze worden, voor zover betrekking hebbend op het plangebied, als volgt 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.

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.

Ontwikkelingen

- 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.

De ontwikkeling in het plangebied sluit nauw aan bij deze uitgangspunten. De gemengde functie aan de Huizerweg wordt met het nieuwe kantoorpand immers verder uitgebouwd, waarmee de diversiteit van het gebied behouden blijft c.q. verruimd wordt. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bovendien is bij de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiting gezocht op het bestaande ruimtelijke beeld en dichtheid, door middel van een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de sloop de bestaande twee-onder-een-kap-woning op het perceel Huizerweg 6-8, waarvoor in de plaats een nieuw (kantoor)gebouw wordt opgericht. In dit kader is door architectenburo Bert Oostra een bouwplan opgesteld. Dit plan vormt logischerwijs de basis voor het bestemmingsplan.

Bovendien zal het achterliggende terrein opnieuw worden ingericht waarbij het aangrenzende bedrijfspand op het perceel Huizerweg 4a 'op maat' wordt bestemd. De omvang van de bebouwing wijzigt niet. Om deze reden wordt dit deel van het plangebied niet meegenomen in de beschrijving van de navolgende paragrafen.

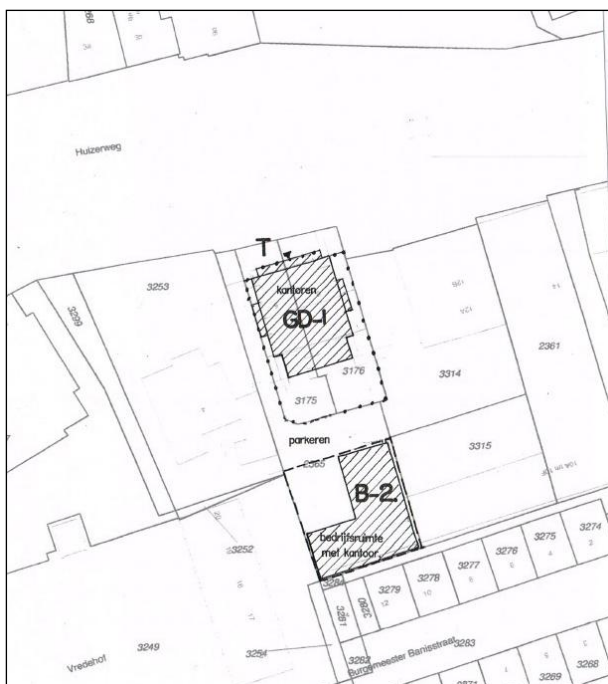
4.2 Bebouwing en stedenbouwkundige verantwoording

Het ontwerp van de nieuwe bebouwing gaat uit van een symmetrisch kantoorgebouw, dat zich qua vorm, maat en schaal voegt in het karakter van de gemengde bebouwing aan de Huizerweg. De oriëntatie van het gebouw op de Huizerweg, alsook de gevelindeling en materialisering van het nieuwe pand ondersteunen dat beeld.

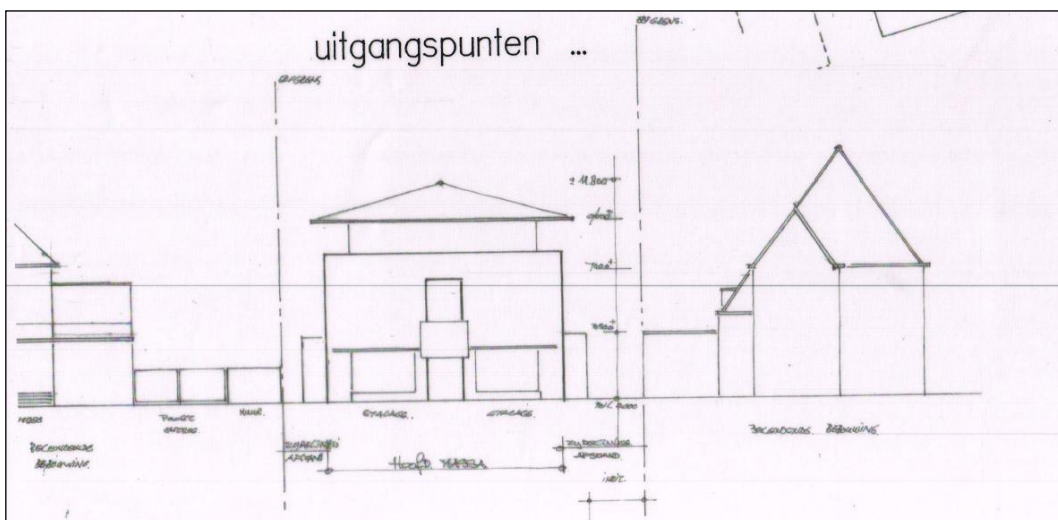
Het nieuwe pand heeft 3 bouwlagen waarbij de maximale goothoogte 10 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 12 meter. De derde bouwlaag (2^e verdieping) ligt ten opzichte van de tweede bouwlaag wat naar achteren zodat er een buitenruimte met balustrade gecreëerd kan worden. Vanaf deze derde bouwlaag is er ook een verbinding met een (dak)terras, gelegen aan de zuidzijde van het pand en georiënteerd op de aangrenzende bedrijfsbestemming op het perceel Huizerweg 4a. Bovenop de derde bouwlaag is een (flauwe) kap beoogd. Onder de begane grond is een souterrain voorzien die vooral gebruikt zal worden voor berging en opslag.

Het nieuwe pand krijgt een grondoppervlakte van ca. 200 m², waarmee de omvang aan gebouwen op dit gedeelte van het terrein ten opzichte van de huidige situatie (hoofdgebouw en bijgebouwen) met ca. 15 m² toeneemt. Daarbij zal het nieuwe gebouw op nagenoeg dezelfde locatie als de te amoveren woning worden opgericht, waarbij de hoofdmassa 1 meter voor de voorgevelrooilijn van het belendende pand aan de Huizerweg 12a/12b ligt. Het voorgaande houdt in dat het nieuwe pand in massa, hoogte, gevelbreedte, afstand tot andere bebouwing aansluit bij de aanwezige bebouwing.

In bijgaande figuren is de beoogde nieuwe situatie in beeld gebracht.



Figuur 11: Indeling perceel in de nieuwe situatie met daarop in het noorden het nieuwe (kantoor)pand, alsook de bestaande en te behouden bedrijfsruimte in het zuiden (bron: Architectenburo Bert Oostra)



Figuur 12: Schetsmatige situering van de nieuwe bebouwing in relatie tot de belendende percelen, gezien vanaf de Huizerweg (bron: Architectenburo Bert Oostra)



Figuur 13: 3D impressie van het nieuwe gebouw

(bron: Ing. D.G. Boswijk)

4.3 Verkeer en parkeren

Het nieuwe kantoorpand aan de Huizerweg, alsook de bestaande bedrijfsruimte achterop het terrein, worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit in het westen van het plangebied welke in eigendom is van de initiatiefnemer. Deze situatie wijzigt dus niet.

Wel zal het achterliggende gebied worden heringericht zodat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Daarbij is de beleidsnota 'Parkeernormen Bussum 2013' van de voormalige gemeente Bussum leidend. Op grond van deze nota dient in het gebied 'schil centrum' bij een kantoor met baliefunctie uitgegaan te worden van 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak (b.v.o.). Bij een kantoorfunctie zonder baliefunctie bedraagt deze norm 2,05 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Op grond van de plannen die momenteel voorliggen dienen 8,9 (afgerond 9) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In tabel 1 is de parkeerberekening inzichtelijk gemaakt.

Functie	Omvang (in m2)	Parkeer- norm	Eenheid	Aantal pp
Kantoor <i>met</i> baliefunctie (op begane grond)	70,35	2,85	per 100 m2 bvo	2
Kantoor <i>zonder</i> baliefunctie:	336,54	2,05	per 100 m2 bvo	6,9
- Begane grond	106			
- Eerste verdieping	154,85			
- Tweede verdieping	75,69			
Totaal	406,89			8,9

Tabel 1: Benodigd aantal parkeerplaatsen functiewijziging Huizerweg 6-8

Vervolgens is in bijgaande tekening in beeld gebracht hoe het terrein hiervoor wordt heringericht.



Voor fietsen zal op het eigen perceel in nauw overleg met de medewerkers een passende oplossing worden bedacht. Het eigen perceel is ruim genoeg voor een passende fietsparkeerregeling.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en normstelling*

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het plangebied wordt een functiewijziging beoogd, waarna een bestaande twee-onder-een-kap-woning wordt gesloopt en wordt vervangen door een nieuw kantoorgebouw. Een kantoor is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh. Maar binnen de bestemming Gemengd is een geluidgevoelige woonfunctie ook toegestaan. Deze nieuwe woonfunctie kan iets dichterbij de Huizerweg (dan de bestaande woning) worden gerealiseerd en valt binnen de geluidzone van de Huizerweg. In dat geval is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op een dergelijke nieuwe woning noodzakelijk.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is om die reden een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het akoestisch bureau Alcedo¹. Het integrale geluidonderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Huizerweg-Kerkstraat op de voorgevel 61 dB bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden. Het is niet mogelijk om maatregelen aan de weg te treffen of overdrachtsmaatregelen te treffen. Aan alle voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid om een hogere grenswaarde te kunnen vaststellen, wordt voldaan. Daarom wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Huizerweg 6-8 Bussum, Alcedo, 31 oktober 2016.

verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen voor de Huizerweg 6-8 voor de geluidsbelasting afkomstig van de Huizerweg van 61 dB. Met een aanvullend akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de geluidswering van de gevel minimaal 34 dB bedraagt, zodat voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB.

5.1.3 Conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een hogere geluidwaarde aangevraagd voor Huizerweg 6-8. Met deze hogere waarde en een binnenwaarde van 33 dB zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.2 Bodem

5.2.1 Beleid en normstelling

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Gelet op het jarenlange gebruik van de gronden op het perceel Huizerweg 6-8 voor de woonfunctie (twee-onder-een-kap-woning met bijbehorende erven / tuinen) en het feit dat ook bij de Omgevingsdienst Flevoland&Gooi- en Vechtstreek geen verontreinigingen bekend zijn, is er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn om de woonfunctie te behouden of te wijzigen naar Gemengd (kantoren en dienstverlening).

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de bouw van het nieuwe kantoorpand zal een bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

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). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. 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.

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

Tabel 2: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging om een nieuw kantoorpand op te richten. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van een kantooroppervlak van ca. 400 m² (b.v.o.). Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 100.000 m² kantooroppervlak aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Bovendien worden de grenswaarden voor stikstofdioxide(NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) langs de Huizerweg niet overschreden. Dit blijkt uit de monitoringsrapportages van het Nationale Samenwerking Lucht (NSL), in combinatie met raadpleging van de NSL-monitoringstool ter hoogte van het plangebied voor het jaar 2015 (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer).

5.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

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.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Basisnet.

Hierbij geldt dat bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke

stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied (200 m) van de transportas.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bussum heeft samen met de overige gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de regionale brandweer een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, "Beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek" genaamd.

Het gemeentelijk beleid sluit aan op het wettelijke kader. Verder is er in de nota gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen woongebieden, bedrijventerreinen en gemengde gebieden. Voor ieder van deze gebieden geldt een ander EV-beleid. In de nota zijn "Woongebieden" de risicoluwe gebieden, bestemd voor de functie wonen met de voorzieningen die daarbij horen, zoals winkels, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en bejaardencentra. In en direct naast deze gebieden is geen plaats voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

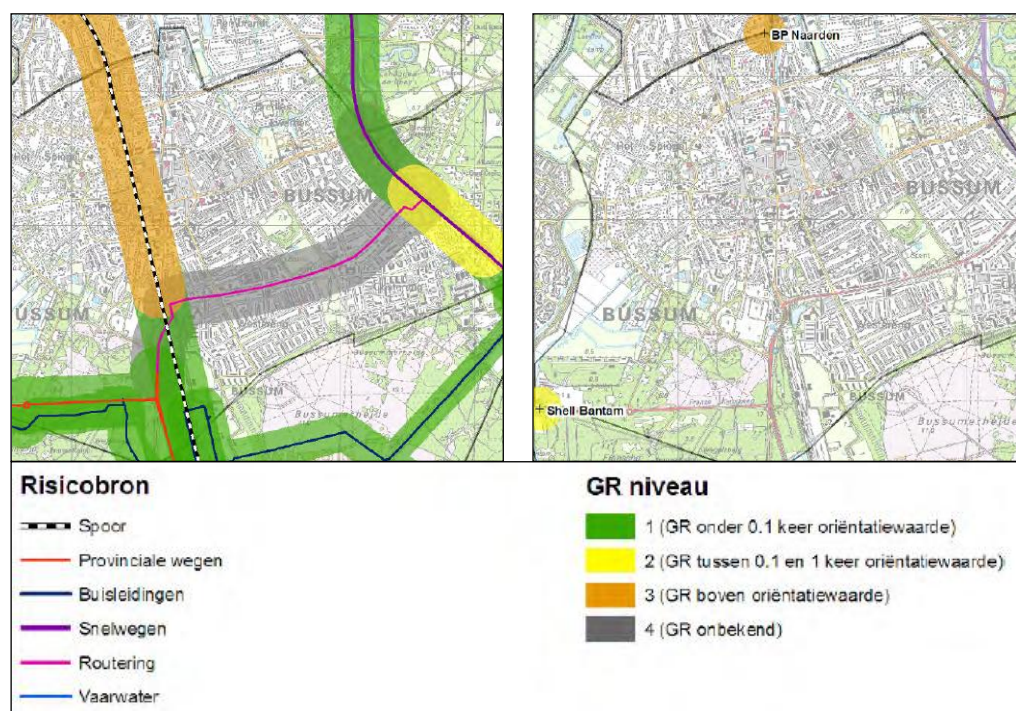
Uitgangspunt is dat woongebieden gevrijwaard blijven van incidenten met gevaarlijke stoffen die een ontwrichtende werking hebben of dat er een noodgedwongen evacuatie ten gevolge van een gifwolk of een dreigende grote explosie moet plaatsvinden.

5.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de informatie uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek' is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Hieruit blijkt dat er in- en nabij het plangebied gebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ditzelfde geldt voor transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ook ligt de planlocatie niet binnen het invloedsgebied van het GR van de beschouwde risicobronnen. In figuur 15 is dit in beeld gebracht.



Figuur 15: Uitsnede Groepsrisicokaart in relatie tot het plangebied
(bron: Beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek)

5.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.5.1 Beleid en regelgeving

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). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de

richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande woonfunctie op het perceel Huizerweg 6-8 wijzigt in kantoren (met publieksgerichte dienstverlening), als onderdeel van een gemengde bestemming. Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven maakt het plangebied aan de Huizerweg deel uit van een gemengd gebied waarbij een mix van wonen, detailhandel en werken aanwezig is. Op basis van dit omgevingstype kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

Invloed omgeving op het plangebied

De belendende panden (Huizerweg 4 en 12) hebben een gemengde bestemming, waarbinnen diverse functies (zoals publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en kantoren) zijn toegestaan. Deze functies behoren tot milieucategorie 1. Op basis van het gebiedstype 'gemengd gebied' bedraagt de richtafstand 0 meter. Concreet betekent dit dat de beoogde activiteiten direct naast woningen zijn toegestaan er wat dat betreft geen problemen voordoen.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op ca. 17 meter ten noordoosten van het plangebied en betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter hoogte van Huizerweg 14. Een dergelijke bedrijfsfunctie valt onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Ook aan deze richtafstand wordt voldaan.

Invloed plangebied op omgeving

In de belendende panden (Huizerweg 4 en 12) is als onderdeel van de gemengde bestemming een woonfunctie toegestaan.

Met de beoogde functiewijziging in het plangebied (van de bestemming Wonen naar Gemengd - 1) worden diverse functies mogelijk gemaakt. Zoals hiervoor is aangegeven behoren de functies uit de bestemming 'Gemengd -1' tot milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand 0 meter. Daarmee

wordt aan de richtafstand voldaan de doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de huidige bestemming 'Bedrijf' op het perceel Huizerweg 4a, als onderdeel van het plangebied, niet wijzigt. Een nadere beschouwing van deze 'bestaande situatie' vanuit milieuzonering wordt derhalve niet nodig geacht.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijvigheid wordt niet in haar belangen geschaad.

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Gooise Meren wordt het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), waarbij Waternet de taken uitvoert in opdracht van AGV.

5.6.2 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 relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Watervisie 2021.

Regionaal (waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek)

- Waterbeheerplan 2016-2021
- Keur AGV

Lokaal (gemeente)

- Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014

Provinciale Watervisie 2021

Het thema van deze Watervisie van de provincie Noord-Holland is 'Buiten de oevers'. Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein moeten worden gevonden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. We kunnen bijvoorbeeld de dijken niet oneindig blijven ophogen om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor we in Noord-Holland volop ruimte willen bieden.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie de kaders voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende.

Buiten de oevers, maar binnen de kaders van de provinciale Structuurvisie 2040, waarin ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid als centrale doelen zijn benoemd. In het verlengde van de Structuurvisie en vooruitlopend op een toekomstige Omgevingsvisie pakken we het waterbeleid gebiedsgericht op, om te kunnen meekoppelen met andere grote ruimtelijke transformaties. Gebieden die zich hierbij meteen aftekenen zijn de Metropoolregio en de Kop van Noord-Holland. Hier spelen namelijk veel wateropgaven. Het gaat in deze gebieden zowel om 4 ruimtelijke adaptatie ten behoeve van waterveiligheid (Noordzeekanaalgebied, West-Friesland en Den Helder) als om het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek (in de Haarlemmermeer en de zandgebieden in de Kop van Noord-Holland). De binnenduinrand en het Vechtplassengebied bieden veel kansen om met schoon water natuurrijke plassen en oevers in te richten. Belangrijke keuzes liggen er ook voor het veenweidegebied.

Grondwater:

Lange termijn doelen (2040/2050)

Een goede toestand van het grondwater en duurzaam gebruik.

Doelen provincie voor Planperiode (2016-2021)

1. Wij beschermen drinkwaterwinningen en nemen maatregelen zodat de zuiveringsinspanning niet toeneemt.
2. Wij zorgen ervoor dat de ondergrond optimaal voor bodemenergie kan worden gebruikt en stemmen ons beleid in intensief gebruikte gebieden af

met gemeenten via lokale bodemenergieplannen. Wij gebruiken deze plannen als kader voor vergunningverlening.

3. Wij realiseren goede grondwatercondities in natuurgebieden.

4. Wij monitoren het grondwater en gebruiken de meetresultaten voor de in de Kaderrichtlijn Water voorgeschreven beoordeling van grondwaterlichamen.

Oppervlaktewater

Lange termijn doelen (2040/2050)

Oppervlaktewateren verkeren in een goede toestand. Er is een goed functionerend vaarwegenstelsel, zowel voor beroeps- als recreatievaart.

Doelen provincie voor de planperiode (2016-2021)

1. Wij bekijken met waterschappen waar doelen voor overige (niet KRW) wateren moeten worden vastgesteld.

2. Wij bevorderen een goede doorstroom van het vaarverkeer door brug- en sluisbedieningstijden op elkaar af te stemmen.

3. Wij zorgen ervoor dat de 'eigen' wateren ecologisch goed functioneren en doen dit door aanleg, beheer en monitoring van vispassages, ecologische verbindingen en natuurvriendelijke oevers.

4. Wij willen participeren in en stimuleren integrale en innovatieve projecten en zoeken daarbij naar synergie tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen.

Wateroverlast

Lange termijn doelen (2040/2050):

Een duurzame ruimtelijke en waterhuishoudkundige inrichting, conform afgesproken normen.

Doelen provincie voor de planperiode (2016- 2021)

1. Wij houden bij ontwikkelen van onze ruimtelijke plannen en gebiedsprogramma's rekening met het watersysteem en kiezen voor een duurzame en klimaatbestendige uitwerking.

2. Wij signaleren kansen voor meekoppelen waarmee wij waterschappen helpen bij het realiseren van de resterende opgave.

Waterbeheerplan 2016-2021 AGV

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit WBP beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft de beleidsvoorbereiding, uitvoering en administratieve taken opgedragen aan Stichting Waternet.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde

van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030):

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overall in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Voldoende water

Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het waterschap ervoor dat het watersysteem dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst. Dit gebeurt op basis van een zich continu ontwikkelend meerjarenonderhoudsprogramma. Doelstelling is onder meer dat 90% van de hoofdinfrastructuur voor aan- en afvoer en de technische systemen in beheer van het waterschap voldoet aan onderhoudsnormen. Het waterschap maakt optimaal gebruik van het beschikbare water in een gebied en streeft een kwaliteit na die past bij de kenmerken van een gebied. Het waterschap stimuleert een lager maatschappelijk gebruik van zoet water en wil ervoor zorgen dat de beschikbaarheid van zoet water in 2030 op gelijk is aan de beschikbaarheid twintig jaar daarvoor. Het waterschap wil ervoor zorgen dat 90% van de peilbesluiten actueel is en dat op termijn driekwart van het peilbesluitgebied is ingesteld conform het peilbesluit. In 95% van de tijd moeten de waterpeilen zich binnen de marges van de vigerende peilbesluiten bevinden.

Schoon water

Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de toestand achteruitgaan. Met verdere optimalisatie van afvalwaterzuivering, planmatig (bagger)onderhoud en sturing op waterstromen gaat het waterschap onder meer de fosfaat- en stikstofbronnen terugdringen. In 2016 gaat het waterschap maatregelpakketten voor agrarisch natuurbeheer samenstellen en afspreken met de agrarische collectieven, voor een periode van vijf jaar.

Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014

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.

Klimaatatlas

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

In het kader hiervan is deze klimaatatlas opgesteld in een samenwerking tussen waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de in liggende gemeenten (BOWA) om elkaar te helpen bij het in beeld brengen van de klimaatopgaven. Gemeenten en waterschappen pakken het proces richting klimaatbestendigheid verschillend op, maar zijn zich wel bewust dat het gedetailleerd in beeld brengen van de gevolgen van klimaatverandering een noodzakelijk onderdeel is van het 'weten'. Door een gedetailleerde bepaling van de knelpunten kunnen gemeenten en waterschappen hun klimaatadaptatiestrategie concreet maken en kunnen zij ook andere partijen zoals bewoners, bedrijven en belangengroepen betrekken bij de probleemanalyse en ook de mogelijke oplossingen.

5.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidige situatie

Het plangebied ligt nabij het centrumgebied van Bussum, ten zuiden van de Huizerweg en heeft een oppervlakte van ca. 850 m².

Het noordelijk deel van het plangebied is momenteel in gebruik voor een woonfunctie (twee-onder-een-kap-woning met bijbehorende erven en tuinen)

en het zuidelijk deel voor een bedrijfsfunctie met bijbehorende ontsluiting en logistieke ruimte.

De twee-onder-een-kap-woning heeft een totale grondoppervlakte van ca. 167 m². Achterop het perceel zijn nog diverse kleine (vrijstaande) bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 15 m². De achtertuin, ca. 160 m² groot, is overwegend onverhard. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in het zuidelijk deel bedraagt ca. 156 m². De bijbehorende ontsluiting (in- en uitrit) en bijbehorende logistieke ruimte is al voor een groot deel verhard.

Op grond van de Bodemkaart van Nederland bestaat dit gedeelte van Bussum vooral uit zandgronden met grondwaterstand VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op meer dan 1,40 m beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,60 m. De kaarten behorend bij het Waterplan bevestigen het beeld van een lage grondwaterstand.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens ligt het plangebied niet in een beschermingszone van een waterkering. Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een kantoorpand op het perceel Huizerweg 6-8 mogelijk. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing (woning en bijgebouwen) gesloopt. Uitgegaan wordt van een grondoppervlak van ca. 200 m². Daarmee neemt de bebouwing met ca. 15 m² toe. Omdat het achterliggende terrein ten behoeve van parkeren opnieuw wordt heringericht, zal de totale oppervlakte aan verharding (bebouwing en terreinverharding) in het gebied met ca. 170 m² toenemen. De bedrijfsbestemming en bijbehorende verharding wijzigen immers niet. Gezien deze beperkte toename aan verharding in een binnenstedelijke situatie zijn geen compenserende maatregelen nodig.

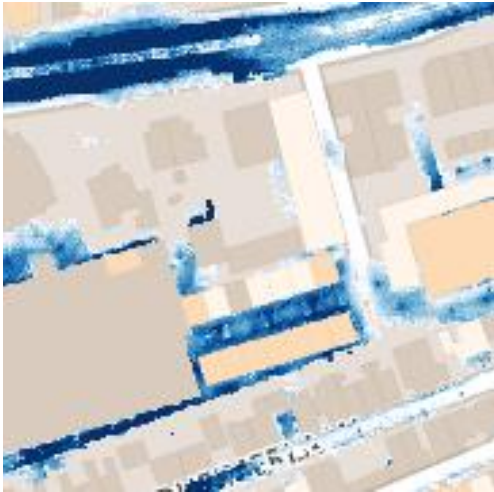
Conform de Leidraad Riolering, het vigerend waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt.

Het afvalwater vanuit het nieuwe pand wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering (gemengd stelsel) aan de Huizerweg. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van het nieuwe gebouw neerkomt, dient dan apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile afvalwater. Gezien de bodemsamenstelling (vooral zand) en de lage grondwaterstand in het gebied is bijvoorbeeld infiltratie in de bodem goed mogelijk.

Op de kaarten behorend bij het Waterplan wordt dit ook als zodanig aangegeven. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning van het kantoorpand dient dit nader te zijn uitgewerkt.

Volgens de klimaatatlas is het perceel laag gelegen. Vanwege deze lage ligging moet de vloer van het nieuwe pand tenminste 30 cm boven het peil van de kruin van de weg worden gesitueerd. Bij de uitwerking van de plannen moet bovendien worden ingespeeld op klimaatadaptie (infiltratie van hemelwater dak en verhard terrein).



Klimaatatlas: Lage ligging perceel.

Daarbij is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

5.7.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een

Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

5.7.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.7.4 Natuurtoets

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de planontwikkeling (sloop bestaande woning en de bouw van een nieuw pand) op de natuur is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets² uitgevoerd. Deze is integraal als bijlage bij de deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in het NNN. Gezien de ligging in de bebouwde kom en de bufferende werking van de directe omgeving is een extra toetsing aangaande het NNN niet aan de orde.

De herinrichting van het terrein zal zeker geen externe werking hebben op het meest nabijgelegen Natura2000-gebied (>2.000 meter). Negatieve effecten op natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten.

Soortgroepen

Flora

Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels broeden. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Slopen en rooien binnen het broedseizoen is alleen mogelijk na gericht onderzoek naar broedgevallen.

Grondgebonden zoogdieren

² Quickscan flora en fauna Huizerweg 6 en 8 te Bussum (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 31 augustus 2016).

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde soorten waargenomen of te verwachten. Algemeen voorkomende amfibiesoorten (tabel 1) kunnen het plangebied als landhabitat gebruiken.

Ongewervelden/ overige soorten

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

Op basis van de bevindingen uit de natuurtoets wordt geconcludeerd dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn te verwachten:

- Op grond van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden wel voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;
- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.7.5 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van

archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Bussum is als onderdeel van de herziene versie van de 'Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum' (juni 2014) vastgelegd. Op grond van de opgestelde archeologische waardenkaart en de bijbehorende beleidscategorieën, wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische regimes (zie tabel 4).

Archeologieregime:	Bijbehorende criteria *:
eerste categorie	Meer dan 0 m ² en dieper dan 35 cm
tweede categorie	Meer dan 30 m ² en dieper dan 40 cm (De engen, Buitenplaats Cruijsbergen)
derde categorie	Meer dan 300 m ² en dieper dan 35 cm (Historische dorpskern en Achterbuurt)
vierde categorie(regulier archeologieregime)	Meer dan 3000 m ² en dieper dan 35 cm (Overige gebieden)
vijfde categorie (archeologievrij gebied)	Archeologievrij gebied (Afzandingen)

* Archeologisch onderzoek is nodig bij grondroerende werkzaamheden

Tabel 4: Overzicht archeologische beleidsregimes (bron: Beleidsnota Cultuurhistorie, herziene versie juni 2014)

5.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Op grond van de archeologische waardenkaart blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied (Huizerweg 6-8) deel uitmaakt van het gebied dat is aangeduid als een 'Historische dorpskern' (gebied 1A). Het meest zuidelijk deel van de planlocatie is aangeduid als een 'De engen' (gebied 4A).

Het gebied waar de beoogde planontwikkeling plaatsvindt (sloop bestaande woning, bouw nieuw kantoorpand) valt daarmee onder het derde archeologische regime. Omdat het grondoppervlak van het nieuwe gebouw maximaal 200 m² groot is, is voorafgaand aan de grondwerkzaamheden geen archeologisch nodig. Het plan is immers kleiner dan de bijbehorende criteria voor archeologisch onderzoek. Bovendien wordt het nieuwe kantoorpand op dezelfde locatie als de bestaande (te amoveren) woning gebouwd, waar de bodem reeds verstoord is.

Voorts worden de direct aangrenzende gronden heringericht voor parkeerplaatsen. Omdat de bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 35 cm onder het maaiveld is het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

In aansluiting op het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' zullen de twee geldende archeologische beleidsregimes wel in het voorliggende bestemmingsplan worden vertaald. Hierop is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen voor het tweede archeologische beleidsregime en de

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het derde archeologische beleidsregime. Het betreft in het kader van de beoogde planontwikkeling vooral een signaleringsfunctie.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.3.6 is aangegeven heeft de voormalige gemeente Bussum in juni 2014 de herziene versie van de Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum vastgesteld. Deze nota biedt het primaire kader voor juridische instrumenten, zoals het bestemmingsplannen.

Cultuurhistorie

Het plangebied behoort niet tot een beschermd dorpsgezicht. Tevens zijn er in het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/structuren aanwezig. De aangrenzende Huizerweg, een voormalige landweg, is wel aangemerkt als een historisch-geografische structuur van waarde. Deze structuur wordt met de ontwikkelingen in het onderhavige plan niet aangetast, aangezien het nieuwe kantoorpand zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zich qua massa en schaal goed voegt binnen deze structuur en de lijnstructuur van de Huizerweg zelf niet gewijzigd wordt.

5.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied zoals een beschermd dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. De aangrenzende Huizerweg, een voormalige landweg, is wel aangemerkt als een historisch-geografische structuur van waarde. Deze structuur wordt met de ontwikkelingen in het onderhavige plan niet aangetast, aangezien het nieuwe kantoorpand zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zich qua massa en schaal goed voegt binnen deze structuur en de lijnstructuur van de Huizerweg zelf niet gewijzigd wordt.

Samenvattend herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.9.3 Conclusie

Het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

5.10 Leidingen

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.

5.11 Duurzaamheid

De voormalige gemeente Bussum 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. Omdat het bouwplan nog in ontwikkeling is, is op dit moment nog niet goed aan te geven op welke manier invulling zal worden gegeven aan het gemeentelijke ambitieniveau. Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Oudere Dorp' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen uit 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.

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Oudere Dorp'.

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.

Ook hiervoor geldt dat is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Oudere Dorp'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 2

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' is voor het perceel Huizerweg 4a de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de sector bouwnijverheid (SBI-code 45) tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' toegestaan, zoals die in de bijlage bij de regels is opgesomd. Het perceel is daarmee 'op maat' bestemd.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels een afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de rechtstreeks toegelaten bedrijfscategorie.

Bedrijven die vallen onder het Bevi, danwel Wgh-inrichtingen, worden binnen deze bestemming expliciet uitgesloten. Detailhandel in volumineuze goederen alsook een bedrijfswoning zijn eveneens niet toegestaan.

Wel is er een (ondergeschikte) kantoorfunctie toegestaan.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag daarbij volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte zijn daarbij op de verbeelding aangegeven.

Artikel 4 Gemengd - 1

Voor het perceel Huizerweg 6-8 is de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen. Daarmee wordt zoveel mogelijk aangesloten op de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' en de belendende percelen.

Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder detailhandel en publieksgerichte dienstverlening en wonen. Maatschappelijk en kantoor zijn ter plaatse van de gelijklopende aanduidingen toegestaan.

Daarbij geldt dat de functies detailhandel en publieksgerichte dienstverlening uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Kantoor-, dienst- en opslagruimten ten behoeve van de functies op de begane grond zijn ook op de verdieping toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag daarbij volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte zijn daarbij op de verbeelding aangegeven.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachting. De indeling naar waarde komt overeen met het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Bussum, als onderdeel van de Beleidsnota Cultuurhistorie.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m². Ook indien sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing is het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1', zij het dat hier een diepteondergrens van 35 cm en een oppervlakteondergrens van 300 m² geldt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Verder mogen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit

artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Ook is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 9 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 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 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.

Ook bevat dit artikel een regeling met betrekking tot parkeren. In deze regeling is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen en dat bij nieuwbouw moet worden voorzien in voldoende parkeren op basis van de door gemeente gehanteerde normen. De regeling is afgestemd op het recent vastgesteld bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en bevat mogelijkheden om, onder voorwaarden, van deze normen af te wijken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Huizerweg 6-8, sloop van de bestaande gebouwen en de bouw van een nieuw pand, betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook 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 Gooise Meren maakt ten behoeve van het bouwplan worden gedekt door leges en de anterieure overeenkomst.

Concluderend kan gesteld worden dat de realisatie van het bouwplan geen negatieve financiële gevolgen zal hebben en de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Voorbereidingsfase

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader zal hen het ontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden. De eventuele ontvangen overlegreacties worden betrokken bij de verdere procedure.

Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Gezien de aard, schaal en ligging van het project is besloten om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren. Eventuele reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

7.2.2 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Van de eventueel ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan

7.2.3 Vaststellingsfase

Na de ter inzage legging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Quickscan flora en faun