



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Geldende planologische regeling	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving locatie en project	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beschrijving plannen	6
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.3. Provinciaal en regionaal beleid	12
3.4. Gemeentelijk beleid	13
4. Sectorale aspecten	15
4.1. Distributieve toets	15
4.2. Verkeer en parkeren	16
4.3. Wegverkeerslawaaï	18
4.4. Luchtkwaliteit	19
4.5. Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
4.6. Kabels en leidingen	21
4.7. Externe veiligheid	21
4.8. Bedrijven en milieuhinder	23
4.9. Water	24
4.10. Ecologie	27
4.11. Archeologie	29
5. Toelichting op de bestemmingsregeling	31
5.1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	31
5.2. Opzet van de regeling	31
5.3. Gehanteerde bestemmingen	32
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7. Overlegreacties en ambtshalve aanpassingen	37
7.1. Overlegreacties	37
7.2. Ambtshalve aanpassingen	39
Bijlagen:	
1. Onderzoek wegverkeerslawaaï.	
2. Verslag informatieavond.	
3. Overlegreacties.	



ORC9-fig

Figuur 1.1: Ligging plangebied



legenda

 ligging bestemmingsplan

1.1. Aanleiding

In Bussum is in de wijk Oostereng het winkelcentrum Koekoeklaan gelegen. De uitstraling en toegankelijkheid van het winkelcentrum laten te wensen over, het speciaalzakenaanbod is incompleet, er is beperkte leegstand en de bestaande Albert Heijn is te klein om ook de komende jaren haar klanten optimaal te kunnen blijven voorzien. Ahold Vastgoed wil daarom het winkelcentrum opknappen en de bestaande Albert Heijn uitbreiden. Deze uitbreiding past echter niet binnen het bestemmingsplan De Engh. Aangezien deze uitbreiding wel gewenst is binnen de gemeente Bussum, wordt binnen dit bestemmingsplan deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

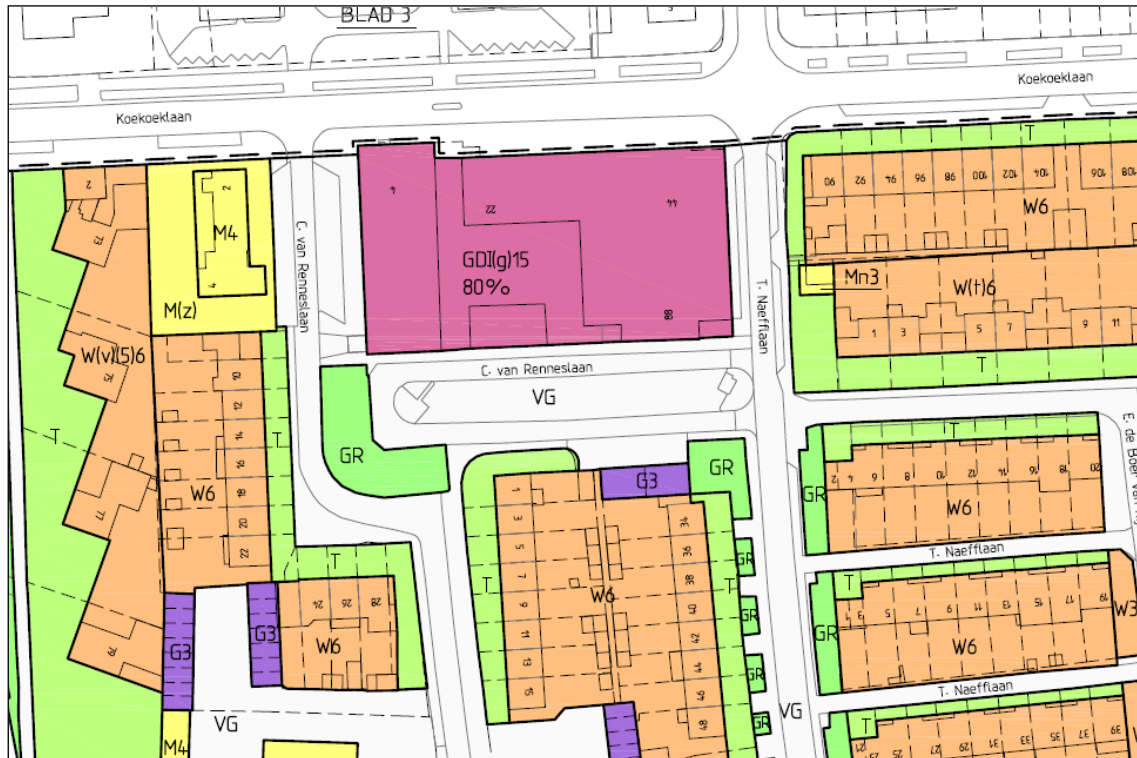
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Oostereng in het zuidoosten van Bussum en wordt omsloten door de Koekoeklaan aan de noordzijde, de Top Naefflaan aan de oostzijde en de Catharina van Renneslaan aan de zuid- en westzijde. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het behelst het bestaande winkelcentrum met de woningen die op de verdiepingen boven het winkelcentrum zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn de bestaande en beoogde parkeervoorzieningen binnen de plangrenzen opgenomen, waardoor ook een deel van de omliggende wegen een onderdeel zijn van het bestemmingsplan.

1.3. Geldende planologische regeling

In figuur 1.2 is een fragment opgenomen van de plankaart van het bestemmingsplan De Engh, dat op 20 april 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het winkelcentrum met de bovengelegen woningen zijn bestemd tot 'Gemengde Doeleinden I'. Binnen deze bestemming zijn woningen en detailhandel toegestaan. De goothoogte van het hele gebied is maximaal 15 m. Binnen het plangebied mag ten hoogste 80% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. De aanduiding (g) die op de plankaart is opgenomen, houdt in dat de woningen uitsluitend gestapeld mogen worden gerealiseerd.

Het omliggende gebied is bestemd tot 'Verblijfsgebied', 'Groenvoorzieningen' en 'Tuinen'. Op een klein gedeelte van de vigerende bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Tuinen' zijn nieuwe parkeervoorzieningen beoogd. Deze gronden zijn ook binnen dit bestemmingsplan opgenomen, omdat ingevolge deze bestemmingen ter plaatse geen parkeervoorzieningen mogelijk zijn.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan De Engh

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven en wordt aangegeven wat de beoogde ontwikkeling inhoudt. Deze ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan het relevante beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de sectorale aspecten die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hierin komt het distributieve onderzoek aan de orde, evenals aspecten zoals verkeer, luchtkwaliteit, water, ecologie en archeologie. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de bestemmingsregeling opgenomen. Hoofdstuk 6 behandelt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de overlegreacties behandeld en zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2. Beschrijving locatie en project

5

2.1. Huidige situatie

Ligging

Het winkelcentrum is gelegen in de wijk Oostereng. Deze wijk wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan woontypen en bebouwingsvormen. De overwegende functie binnen dit gebied is wonen. In de wijk komen veelal aaneengeschaalde en twee-aaneengeschaalde woningen voor. Daarnaast is er sprake van een opvallende variatie aan verkavelingsvormen van de eengezinswoningen. In de directe nabijheid van het winkelcentrum zijn complexen met ouderenwoningen aanwezig, namelijk het Woonzorgcomplex De Heul aan de overzijde van de Koekoeklaan en het verzorgingshuis Essen ten zuidwesten van het winkelcentrum. Deze complexen zijn grotere elementen binnen de overwegende laagbouw in de directe omgeving van het winkelcentrum. Het winkelcentrum aan de Koekoeklaan is de enige in de wijk en de nabije omgeving. De Koekoeklaan is een belangrijke verbinding binnen de interne ontsluitingsstructuur van de wijk.

Het winkelcentrum wordt aan vier zijden omsloten door wegen. Aan de verschillende wegen kan geparkeerd worden. Aan de zuidzijde is een parkeerterrein aanwezig. Op dit parkeerterrein staat regelmatig een viskraam.

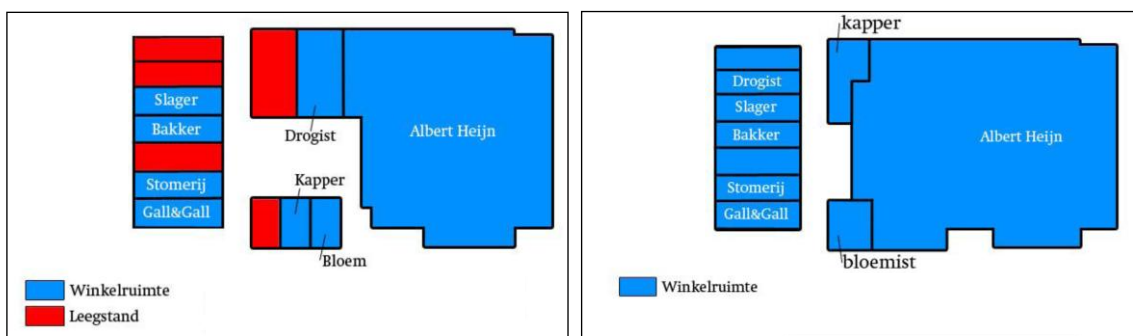
Winkelcentrum

Het winkelcentrum aan de Koekoeklaan is ongeveer 40 jaar oud. Het middelpunt van het winkelcentrum is een binnenplein (figuur 2.1). Het winkelcentrum heeft een omvang van bijna 3.000 m² bvo, waarvan circa de helft in gebruik is door de Albert Heijn. Daarnaast is een aantal functies binnen zowel het dagelijkse als het niet-dagelijkse segment aanwezig. Verschillende winkelruimtes staan leeg. Het winkelcentrum wordt getypeerd als een buurtcentrum. Het verzorgingsgebied bestaat uit een achttal buurten in Bussum: Dondersstraat, Godelindebuurt, Waltherlaan, Bloemenbuurt, Ooster Eng-Noord, Ooster Eng-Zuid, Midden Eng-Oost en Midden Eng-West. In dit verzorgingsgebied wonen ongeveer 11.000 mensen. In figuur 2.2 is schematisch een plattegrond van het winkelcentrum opgenomen (links). Het winkelcentrum kent drie entrees: één aan de noordzijde en twee aan de zuidzijde.



Figuur 2.1 Binnenplein winkelcentrum

Foto: Bureau Stedelijke Planning



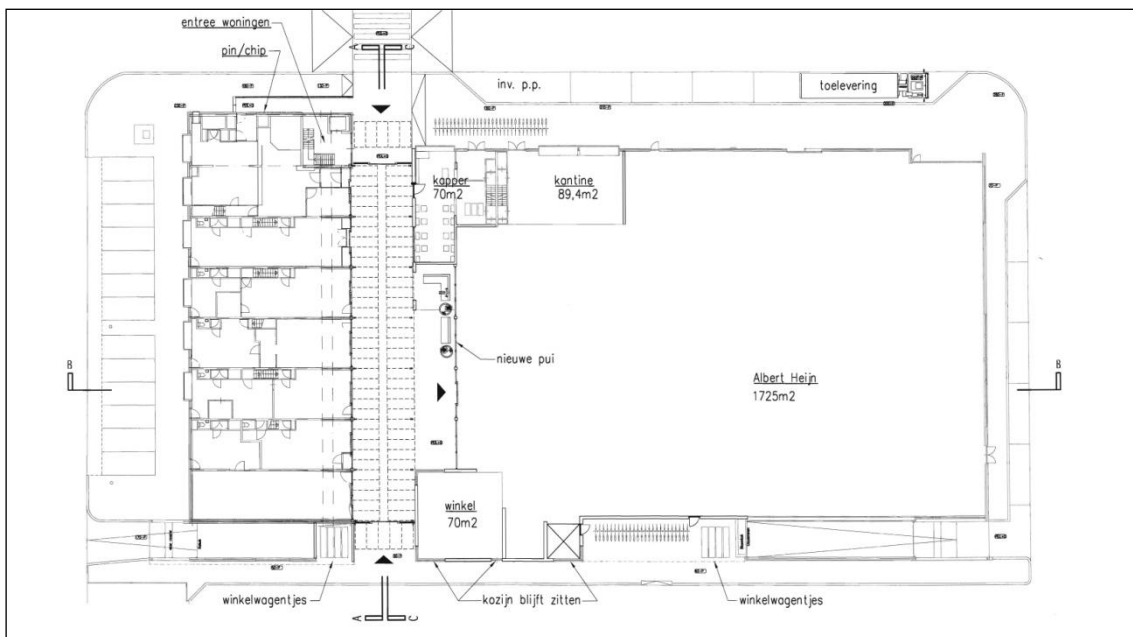
Figuur 2.2 Schematische plattegrond huidige situatie winkelcentrum (links) en toekomstige situatie (rechts)

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2009)

Onder het winkelcentrum is een kelder aanwezig die wordt gebruikt als parkeerkelder, voor bergingen en voor opslag van de verschillende winkels die op de begane grond aanwezig zijn. De kelder is met twee hellingbanen vanaf de openbare ruimte te bereiken. In de winkels zijn trappen aanwezig die leiden naar de daarbij behorende kelderruimten. Boven het winkelcentrum zijn appartementen aanwezig. Bij het noordelijke gedeelte gaat het om twee lagen met woningen. Het westelijke gedeelte is hoger met vier lagen.

2.2. Beschrijving plannen

Het project gaat uit van een uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt. Hierbij wordt een deel van het plein bebouwd en vindt er een herschikking plaats van de overige winkels. De drogist vestigt zich in het pand naast de slager en ook de kapper en bloemist zullen verplaatst worden. Het totaal aantal winkels zal afnemen. Aangezien in de huidige situatie een aantal winkels leeg staat, is dit een positieve ontwikkeling. In figuur 2.2 (rechts) is de beoogde situatie schematisch weergegeven, terwijl in figuur 2.3 een plattegrond van de beoogde situatie is opgenomen.



Figuur 2.3 Plattegrond winkelcentrum toekomstige situatie

Bron: presentatie winkelcentrum Koekoeklaan 31 januari 2008.

De oppervlakte van de supermarkt zal toenemen, terwijl de totale oppervlakte van de overige winkels zal afnemen. In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de totale bedrijfsvloeroppervlaktes (bvo's). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de oppervlaktes op de begane grond (waar met name de winkelruimtes zijn) en de kelder (waar uitsluitend opslag plaatsvindt). Uit de tabel blijkt dat de totale bvo van de Albert Heijn zal toenemen met ongeveer 560 m². De totale bvo van het gehele winkelcentrum zal toenemen met circa 311 m². Deze uitbreiding wordt gerealiseerd op het middenplein.

Tabel 2.1 Bvo's van de Albert Heijn en de overige winkels in oude en nieuwe situatie (in m²)

		oud	nieuw	verschil
Albert Heijn	begane grond	1.281	1.770	+ 489
	kelder (opslag)	276	346	+ 70
	totaal	1.557	2.116	+ 559
overige winkels	begane grond	942	764	- 178
	kelder (opslag)	458	388	- 70
	totaal	1.400	1.152	- 248
totaal	begane grond	2.223	2.534	+ 311
	kelder (opslag)	734	734	0
	totaal	2.957	3.268	+ 311

In de beoogde situatie blijft dit middenplein niet behouden en is er alleen nog sprake van een (deels) overdekte passage. Hierdoor zal het uitzicht van verschillende bewoners van de appartementen boven de winkels veranderen. Daar staat tegenover dat gelijktijdig met de uitbreiding het aanzicht van het winkelcentrum op een aantal punten wordt verbeterd. Het gaat hierbij met name om een renovatie van de diverse gevels. In figuur 2.4 zijn ter illustratie gevelbeelden van de toekomstige situatie opgenomen. Voorts ontstaat een noord-zuid-passage die deels wordt overkapt (figuur 2.5). In figuur 2.6 is een bovenaanzicht van de uitbreiding opgenomen. In elk geval de uitbreiding zal worden voorzien van een mos sedum dak.



Figuur 2.4 Aanzichten gerenoveerde gevels

Bron: presentatie winkelcentrum Koekoeklaan 31 januari 2008.

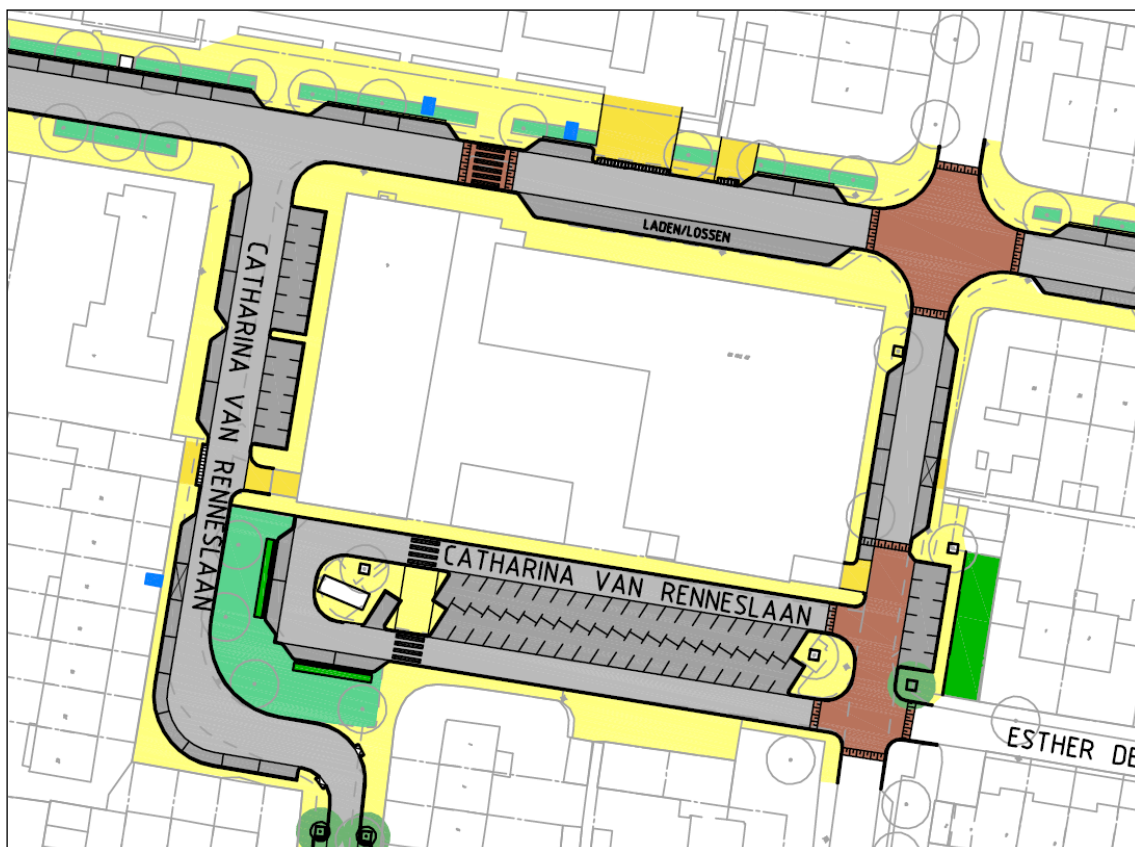
De parkeerplaatsen op het parkeerterrein, in de parkeerkelder en aan de Top Naefflaan worden uitgebreid met 19 parkeerplaatsen. Tevens kunnen er in de directe omgeving van het winkelcentrum als gevolg van de herinrichting van de wijk Oostereng extra parkeerplaatsen aangelegd worden. Het gaat hierbij aan de Koekoeklaan om 16 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit aan de Catharina van Renneslaan wordt ook uitgebreid. In figuur 2.7 is de beoogde situatie aangegeven volgens de herinrichting Oostereng. Deze herinrichting is eind 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 2.5 Beoogde situatie: winkelpassage
Bron: presentatie winkelcentrum Koekoeklaan 31 januari 2008.



Figuur 2.6 Bovenaanzicht uitbreiding



Figuur 2.7 Bovenaanzicht toekomstige situatie

3.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan. De provincie Noord-Holland is overigens bezig met het opstellen van een structuurvisie.

Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van haar beleid in algemene regels: de AMvB Ruimte ligt op dit moment ter inzage. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden. De provincie Noord-Holland heeft de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Die regels moeten worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Verder dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan datgene wat in de Nota Ruimte en het streekplan is opgenomen, aangezien hiervoor nog geen structuurvisies zijn opgesteld.

3.2. Rijksbeleid

Het kabinet geeft haar visie op de ruimtelijke ordening weer in de Nota Ruimte. Hierin worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland; borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan voorheen te liggen op economische ontwikkeling.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor het beleid ten aanzien

van locaties van (winkel)bedrijven. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat iedere bedrijf een goede plaats moet worden geboden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Veranderingen in de detailhandelsstructuur mogen de bestaande detailhandel niet duurzaam aantasten of ontwrichten.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

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

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

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

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

Aangezien de ontwikkelingen binnen de rode contour zijn voorzien hoeft volgens de provinciale ruimtelijke verordening geen beeldkwaliteitplan te worden opgesteld.

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

In het Streekplan zijn zeven opgaven geformuleerd:

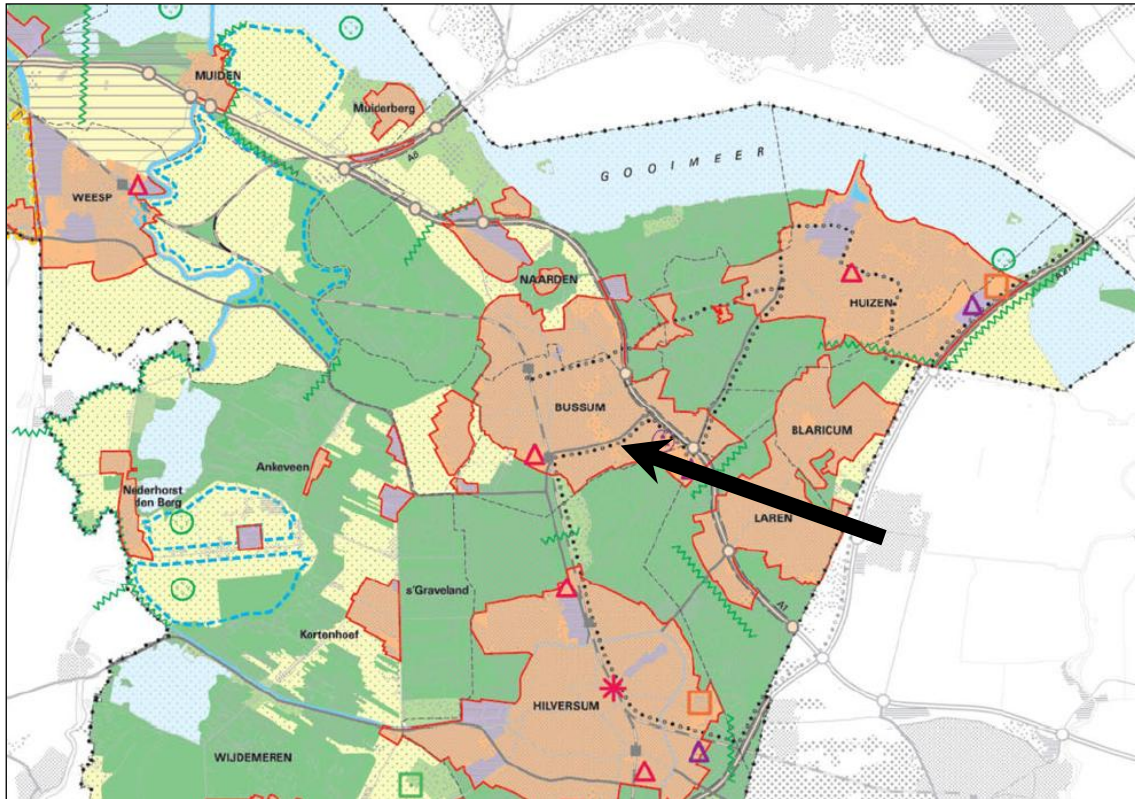
- ruimte voor water;
- ontwikkeling van waardevolle landschappen;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- een economische bestaansbasis voor de landbouw;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de streekplankaart weergegeven, waarop de locatie staat aangegeven met een zwarte pijl. Aangezien het terrein binnen de rode contour valt, geldt hiervoor de beleidslijnen die gelden voor gebieden binnen de rode contour.

De betekenis van de rode contouren is uitsluitend het aangeven van de grens van het stedelijk gebied. Voor de inrichting van het stedelijk gebied binnen de rode contour gelden onder andere de volgende voorwaarden.

- Niet alle open ruimten binnen het stedelijk gebied mogen worden bebouwd: cultuurhistorisch waardevolle patronen en open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd.
- Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing worden door de provincie beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt.

Bij nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de afstand tot de rode contour in verband met de visuele effecten op het landelijk gebied.



Figuur 3.1 Plangebied op uitsnede streekplankaart Noord-Holland Zuid

Detailhandels- en leisurevisie Noord Holland (2008)

Uitgangspunt van de detailhandels- en leisurevisie van de provincie Noord-Holland is een positieve grondhouding voor nieuwe ontwikkelingen, innovatieve concepten, schaalvergroting, die versterkend zijn voor de detailhandelstructuur en kunnen bijdragen aan de vitaliteit en aantrekkingskracht. Belangrijk is dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot ernstige verstoring van de bestaande winkelstructuur in de regio. Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen moeten bijdragen aan verbetering van het kwaliteitsniveau en versterking van het onderscheidend vermogen van winkelgebieden. Kwaliteitsaspecten moeten goed worden meegewogen in de afweging die leidt tot een planologisch besluit.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bussum 2025, visie en ambities (2006)

De gemeente heeft haar visie 'Bussum 2015' geactualiseerd. De algemene leidraad voor het gemeentelijke beleid is de continue aandacht en zorg voor een leefbare gemeente, in de breedste zin van het woord. Het gaat dan om wonen, welzijn, zorg, ouderen, jongeren, integratie, vrijetijdsvoorzieningen, kunst en cultuur, onderwijs, werk en inkomen en de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast is de kwaliteit van de gemeentelijke organisatie een centraal en continuerend thema.

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

- de bestaande woningvoorraad zal moeten worden aangepast aan de wooneisen van deze tijd; aanpassingen van de woningen door middel van renovatie, uitbreiding, maar ook nieuwbouw zijn daarbij mogelijk; bij herontwikkeling moet sprake zijn van een stedenbouwkundige meerwaarde, de herontwikkeling moet passen binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente en uit het overleg tussen de eigenaar en de huurders moet blijken dat er instemming bestaat over de ontwikkelde plannen;
- met betrekking tot het gebruik van de zeer schaarse ruimte moet voorkomen worden dat nieuwe bouwprojecten (woningen, voorzieningen, bedrijven/kantoren) extra (negatieve) belasting veroorzaken ten opzichte van de directe omgeving; afhankelijk van de schaal, zal elk nieuw bouwproject zelf moeten voorzien in bijvoorbeeld parkeerruimte, voorzieningen, speelmogelijkheden en groen;
- bij de (her)inrichting van openbare ruimten vormt levensloopbestendigheid (toegankelijkheid en veiligheid) een uitgangspunt;
- de leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten handhaven en waar nodig verbeteren, zodat sprake is van een goede, schone, veilige en functionele leefomgeving;
- met betrekking tot parkeren wordt bij conflicten tussen bereikbaarheid en leefbaarheid in de woongebieden het accent gelegd op leefbaarheid en in het centrum op bereikbaarheid.

Parkeernota 2005-2014 (december 2005)

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

4.1. Distributieve toets

In het kader van dit bestemmingsplan is door Bureau Stedelijk Planning een distributie planologisch onderzoek¹⁾ verricht. De conclusie van dit onderzoek is opgenomen in deze paragraaf. De centrale onderzoeksvraag hiervan is of de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum met ruim 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte (circa 11%) distributieplanologisch past in de huidige en de gewenste toekomstige winkelstructuur van de gemeente Bussum.

Deze centrale vraag valt uiteen in een tweetal deelvragen:

1. wat is de huidige functie van het winkelcentrum, welke functie vervult het centrum in de bestaande winkelstructuur van Bussum, en welke knelpunten ervaart het winkelcentrum in het uitoefenen van zijn verzorgingsfunctie?
2. wat is de beoogde functie van het winkelcentrum en past de beoogde uitbreiding in de vraag-aanbodverhoudingen in de gemeente?

Winkelcentrum Koekoekplein is een kleinschalig winkelcentrum met een buurt/wijkverzorgende functie, gesitueerd in de uitbreidingswijk Oostereng in het zuiden van Bussum. Het verzorgingsgebied telt 11.000 inwoners. Winkelcentrum Koekoekplein omvat in totaal bijna 2.000 m² wvo detailhandel, dat voor het grootste gedeelte wordt ingevuld door Albert Heijn. Binnen het niet-dagelijkse segment zijn een bakker, slager, slijter en drogist aanwezig. De Albert Heijn haalt zijn omzet voor 55% uit het verzorgingsgebied. De overige 45% van de omzet komt uit overige buurten in Bussum. De supermarkt kent een zeer hoge vloerdruk, aangezien de omzet fors boven het niveau van een gemiddelde supermarkt van deze omvang ligt.

Binnen de detailhandelstructuur van Bussum vervult Koekoekplein een buurtfunctie. Bussum wordt gekenmerkt door een zeer grote concentratie aan winkels in en rondom het centrum. Daarnaast zijn er enkele kleinere wijk- en buurtcentra, waarvan Koekoekplein nog het best functioneert.

Om de hoge vloerdruk van de Albert Heijn te verlagen en de zwakke punten van het winkelcentrum (parkeren, toegankelijkheid, uitstraling en verblijfskwaliteit) te verbeteren zal het centrum herontwikkeld worden. De supermarkt zal uitbreiden en enkele winkels worden verplaatst. Het gehele winkelcentrum zal netto uitgebreid worden met (bijna) 320 m² bvo. Ook zullen er 19 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In de benchmark is Koekoekplein vergeleken met andere buurtcentra. Hieruit blijkt dat de omvang van de huidige Albert Heijn iets onder het gemiddelde ligt. Uitbreiding lijkt dus gerechtvaardigd. Daarnaast blijft ook het drogisterijaanbod achter. Ook het niet-dagelijkse aanbod ligt in Koekoekplein onder het gemiddelde, terwijl de leegstand zeer hoog is.

1) Bureau Stedelijk Planning (9 juni 2009): Distributieve toets uitbreiding winkelcentrum Koekoekplein-Bussum.

4.2. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Het winkelcentrum ligt aan de Koekoeklaan buiten het centrum van Bussum. De ontsluiting van het winkelcentrum via de Koekoeklaan is goed. De Koekoeklaan kenmerkt zich als een erftoegangsweg (50 km/h) met een verzamelfunctie voor het verkeer afkomstig uit de wijk. De Koekoeklaan sluit direct aan op het hoofdwegennet van Bussum. Via deze hoofdwegen is het centrum, andere wijken en de rijksweg A1 in korte tijd bereikbaar.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Buslijn 111 rijdt van Huizen naar station Naarden-Bussum en halteert twee keer per uur in de directe nabijheid van het winkelcentrum. De dichtstbijzijnde halte ligt aan de Ceintuurbaan op circa 250 m van het winkelcentrum.

Parkeren

Het winkelcentrum is gelegen aan de Koekoeklaan en wordt omringd door de Top Naefflaan en Catharina van Renneslaan. De openbare weg, met uitzondering van de parkeervoorziening aan de Catharina van Renneslaan, vormen de grens van het plangebied, waarop dit onderzoek zich richt. Aan de hand van de parkeerkencijfers (CROW) is het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de uitbreiding van de supermarkt bepaald (zie tabel 4.1). Hierbij zijn voor de Albert Heijn supermarkt en de overige winkels de parkeerkencijfers van de CROW gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van een buurtwinkelcentrum in sterk stedelijk gebied en het restgebied van de bebouwde kom (publicatie 182, CROW, 2008). In tabel 4.1 zijn per situatie het aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Tabel 4.1 Bvo en uitbreiding parkeren huidige versus nieuwe situatie

	oppervlakte bvo		uitbreiding bvo	parkeernorm per 100 m ²	uitbreiding parkeren
	huidige situatie	nieuwe situatie			
Albert Heijn (incl. opslag)	1.557 m ²	2.116 m ²	559 m ²	4.0	23
winkels (incl. opslag)	1.400 m ²	1.152 m ²	- 248 m ²	4.0	- 10
totaal	2.957 m²	3.268 m²	311 m²	-	13

Uit tabel 4.1 blijkt dat er 13 parkeerplaatsen nodig zijn op basis van de parkeerkencijfers van het CROW. Bij de uitbreiding van het winkelcentrum Koekoeklaan worden 19 extra parkeerplaatsen gerealiseerd: 13 in de kelder, 3 op het parkeerterrein en 3 aan de Top Naefflaan. Doordat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan voor de uitbreiding noodzakelijk zijn, zal de parkeerdruk vanuit het oogpunt van parkeerkencijfers in de omgeving van het winkelcentrum lager worden.

In de nabije omgeving van het winkelcentrum worden diverse parkeerplaatsen dubbel gebruikt: door zowel bezoekers van het winkelcentrum als door omwonenden. In 2005 is er een onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng¹⁾ naar de behoefte aan parkeerplaatsen in de huidige en toekomstige situatie. Dit is een aanvulling op de theoretische benadering, zoals is omschreven in tabel 4.1. Uit dit onderzoek blijkt dat er een tekort is van 17 tot 27 parkeerplaatsen na uitbreiding van het winkelcentrum aan de Koekoeklaan. Bestuurlijk is besloten dat er 20 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Naast de 19 extra parkeerplaatsen zoals die hierboven zijn genoemd, zullen er aan de Koekoeklaan in de directe omgeving van het winkelcentrum eveneens 16 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd als

1) Parkeerstudie winkelcentrum Koekoeklaan te Bussum, Goudappel Coffeng, 31 maart 2005.

gevolg van de herinrichting van de Oostereng. Deze parkeerplaatsen kunnen grotendeels worden gebruikt door de bezoekers van het winkelcentrum. Overigens worden daarnaast aan de Catharina van Renneslaan eveneens extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

De revitalisering en de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Koekoeklaan zullen invloed hebben op de verkeersgeneratie. Conform het CROW (publicatie 272) wordt de verkeersgeneratie bepaald op basis van het winkeltype en het verzorgingsgebied ofwel ligging van de winkels. In deze situatie is uitgegaan van een klein wijkcentrum gelegen in rest bebouwde kom. De verkeersgeneratie bedraagt conform het CROW 67,3 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo. Aangezien het totale bvo van het huidige winkelcentrum 2.957 m² bedraagt, is de verkeersgeneratie circa 1.990 mvt/weekdagemaal. In de toekomstige situatie bedraagt de bvo van het winkelcentrum 3.268 m². De verkeersgeneratie in deze situatie bedraagt dan circa 2.199 mvt/weekdagemaal. Door de revitalisering en uitbreiding van het winkelcentrum neemt het totale aantal voertuigbewegingen toe met circa 210 mvt/weekdagemaal. Verondersteld wordt dat dit niet leidt tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Normaliter heeft uitbreiding van parkeervoorzieningen ook invloed op de verkeersgeneratie. Het toenameverschil van het aantal extra parkeerplaatsen rondom het plangebied is echter minimaal. De verkeersgeneratie als gevolg van de extra parkeerplaatsen is derhalve in dit onderzoek als verwaarloosbaar beschouwd.

Fietsen

Het gebruik van de fiets wordt door de gemeente Bussum gestimuleerd. Hiervoor moeten parkeervoorzieningen¹⁾ voor fietsen niet te ver van de bestemming liggen. Een geaccepteerde afstand is 30 m. Daarnaast moeten de parkeervoorzieningen herkenbaar zijn en moet er voldoende capaciteit zijn. Wanneer er niet voldoende capaciteit is, wordt het fietsgebruik niet gestimuleerd en kiest de gemiddelde fietser zelf: een boom, lantaarnpaal of hek. Dit leidt in veel gevallen tot een druk en chaotisch straatbeeld. Daarom wordt er naast parkeervoorzieningen voor auto's ook rekening gehouden met fietsparkeren.

Het CROW hanteert voor buurtwinkelcentra 6 tot 8 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een uitbreiding van 311 m² bvo, betekent dit een 19 tot 25 extra fietsparkeerplaatsen. Bij de verdere detaillering van het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden. Hiervoor is in de nabijheid van de ingangen voldoende ruimte.

In de huidige situatie zijn er circa 30 fietsparkeerplaatsen aanwezig. Gezien de norm van het CROW is dit te weinig. In de toekomst wordt nagegaan of dit tekort eveneens in de directe omgeving kan worden opgelost.

Conclusie

De ontsluiting van het winkelcentrum, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer zijn goed te noemen. De toekomstige ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande extra voertuigbewegingen vinden ook doorwerking op het omliggende wegennet. Het extra verkeer ten gevolge van de revitalisering en uitbreiding van het winkelcentrum bedraagt circa 200 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de wegen rondom de locatie, waarbij de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd blijft. Het parkeeraanbod om de parkeervraag als gevolg van uitbreiding op te vangen is voldoende. Door de herindelings van de aanwezige parkeervoorzieningen zal aan de parkeervraag van de uitbreiding kunnen worden voldaan. Daarnaast wordt er voldoende ruimte geboden voor extra fietsparkeerplaatsen. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan dan ook niet in de weg.

1) Er wordt vaak gesproken over het stallen van fietsen. Wanneer een fiets echter voor korte tijd op straat wordt gezet, wordt ook gesproken van fietsparkeren.

4.3. Wegverkeerslawaaï

Onderzoek

Conform de Wet geluidhinder is een winkelcentrum niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. In het onderhavige bestemmingsplan is dan ook geen akoestisch onderzoek voor de geluidsbelasting aan de gevel van het winkelcentrum uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is echter wel een indicatief onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen aan de Koekoeklaan. In dit akoestisch onderzoek worden drie situaties berekend, te weten:

- toekomstige situatie exclusief ontwikkeling (autonome groei);
- toekomstige situatie inclusief ontwikkeling (autonome groei en komst winkelcentrum);
- toekomstige situatie inclusief ontwikkeling en fysieke reconstructie Koekoeklaan (autonome groei, komst winkelcentrum en wijziging snelheidsregime van 50 km/h naar 30 km/h in het kader van de herinrichting van de wijk Oostereng).

Om een uitspraak te kunnen doen over het effect van de diverse situaties, wordt inzichtelijke gemaakt welke geluidsbelasting de hierboven beschreven situaties hebben op de woningen gelegen aan Koekoeklaan. Als uitgangspunt wordt de toekomstige situatie exclusief ontwikkeling als referentiesituatie gehanteerd.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. De verkeersintensiteiten die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek staan vermeld in tabel 4.2. De verkeersintensiteit is verkregen uit een in 2008 uitgevoerde verkeerstelling (gemeente Bussum). Voor de berekening van het jaar 2020 is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar.

Om een indicatief beeld te krijgen van de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen aan de Koekoeklaan, zijn berekeningen uitgevoerd op verschillende waarneemhoogten. Dit betreft de waarneemhoogten 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m.

Tabel 4.2 Verkeersintensiteiten

	2020 excl. ontwikkeling	2020 incl. ontwikkeling	2020 incl. ontwikkeling & reconstructie
Koekoeklaan	7.675	7.875	7.875 ¹⁾

- 1) Voor deze situatie is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij de verkeersintensiteit ongewijzigd blijft. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit lager uitvallen, door herverdeling van het bestemmingsverkeer als gevolg van de herinrichting van de Oostereng.

Resultaten

Als referentiesituatie kan de toekomstige situatie (2020) exclusief ontwikkeling worden aangehouden. In de situatie 2020 inclusief ontwikkeling is de lichte toename van de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen te wijten door de extra verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling. Door de geplande reconstructie, waarbij de Koekoeklaan wordt gecategoriseerd naar een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h, neemt echter de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen met maximaal 4 dB af. De indicatieve geluidsbelastingen aan de gevels van de woningen aan de Koekoeklaan, ten gevolge van het verkeer op de gelijknamige weg, zijn weergegeven in tabel 4.3.

Tabel 4.3 Indicatieve geluidsbelasting woningen Koekoeklaan

locatie	waarneem- hoogte	2020 excl. ontwikkeling	2020 incl. ontwikkeling	2020 incl. ontwikkeling en re- constructie
Koekoeklaan	1,5 m	56 dB	57 dB	53 dB
	4,5 m	57 dB	57 dB	54 dB
	7,5 m	57 dB	57 dB	53 dB

Conclusie

Dit akoestisch onderzoek met een indicatief karakter toont aan, dat ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling de geluidsbelasting aan de gevel van woningen aan de Koekoeklaan licht zullen toenemen. Echter, door de geplande reconstructie wordt dit effect sterk gecompenseerd, waardoor er een afname zal plaatsvinden. Naar verwachting heeft de uiteindelijke situatie een aangenamer leefmilieu op het gebied van wegverkeerslawaai tot gevolg.

4.4. Luchtkwaliteit**Normstelling en beleid**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Onderzoek

Gezien de verwachte verkeersintensiteiten in 2020, die volgen uit het verkeersmodel, is de naastgelegen Koekoeklaan een maatgevende weg als het gaat om luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Uit de verkeersprognoses in paragraaf 4.2 blijkt dat, als gevolg van de ontwikkeling in het plan, rekening wordt gehouden met een toename van circa 210 motorvoertuigen per weekdagemaal. Gezien de omvang van het extra aantal verkeersbewegingen is het Besluit NIBM van toepassing. Met behulp van de NIBM-tool kan worden bepaald dat een toename van 210 mvt/weekdagemaal een bijdrage heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀. Toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven.

Desondanks wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied door middel van een indicatieve berekening van de luchtkwaliteit. Met het CAR II-programma¹⁾ zijn berekeningen²⁾ uitgevoerd langs de Koekoekweg die geldt als maatgevende weg voor luchtkwaliteit. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het jaar 2010, waarbij is uitgegaan van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2020 (paragraaf 4.2) aangezien de verkeersintensiteiten voor 2010 niet zijn berekend. De cijfers geven daarmee een worstcase beeld van de luchtkwaliteit in 2010. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor PM₁₀ in 2010 bedraagt 24,4 µg/m³ met 8 maal per jaar een overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie. Voor datzelfde jaar geldt een jaargemiddelde concentratie voor NO₂ van 25,6 µg/m³. De concentraties van de maatgevende stoffen PM₁₀ en NO₂ liggen daarmee ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic (CAR) II, versie 8.1.

2) Invoergegevens in CARII; X: 141145; Y:475621; intensiteit: 5.800 mvt/etmaal; fractie licht/middel/zwaar: 0.9453/0.0520/0.027; snelheidstype c; wegtype 3a; bomenfactor 1; afstand tot de weg: 7 m.

4.5. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Van belemmeringen als gevolg van de milieuhygiënische kwaliteit van de onderliggende bodem is in het voorliggend bestemmingsplan geen sprake. Onder het bestaande winkelcentrum is immers reeds een parkeergarage gerealiseerd, waardoor er bij het beoogde bouwplan geen direct contact bestaat met de bodem. Daarnaast wordt er geen grond uitgegraven of afgevoerd. Bodemonderzoek wordt in het onderhavige geval dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan in geen geval in de weg.

4.6. Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

beperkt kwetsbare objecten¹⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de Circulaire geldt voor bestaande situaties ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar en een streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht²⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (zie hieronder) is de Circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Weg en Basisnet Water opgenomen in de Circulaire.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gesitueerd die vallen onder het Bevi of anderszins als risicovol zijn aan te merken.

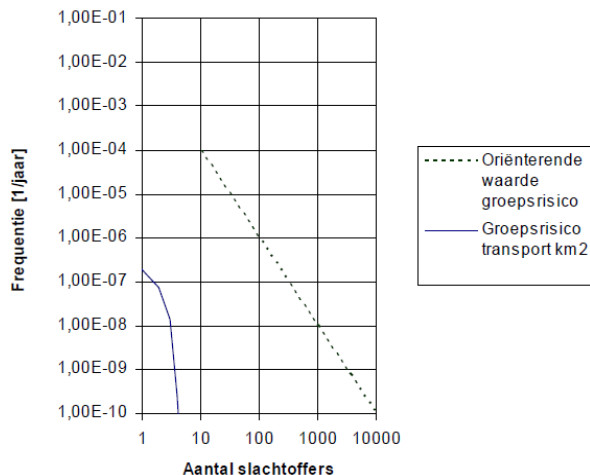
Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen die zijn opgenomen in de bijlage bij de circulaire RVGS. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met het beleid ten aanzien van veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden.

Door de bebouwde kom van Bussum worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. De gemeentelijk aangewezen route daardoor loopt via de Amersfoortsestraatweg, de Ceintuurbaan, de Brinklaan, de Bussummergrindweg en de Franse Kampweg. De kortste afstand tussen het plangebied en de aangewezen route is circa 120 m. Uit een inventarisatie van de risico's van deze gemeentelijke route blijkt dat de PR 10^{-6} -contour in geen geval buiten de weg is gele-

-
- 1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
 - 2) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:
 - 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
 - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

gen¹⁾. Het GR is ruimschoots onder de oriënterende waarde gelegen (zie figuur 4.1 voor bijbehorende GR-curve). Aangezien de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied en de oriëntatiewaarde in geen geval zal worden overschreden²⁾, wordt nadere kwantificatie en verantwoording van het GR niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.1 GR-curve Ceintuurbaan

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

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het PR. De beoogde ontwikkelingen hebben een zeer beperkte bijdrage op de hoogte van het GR. Een verantwoording van het GR kan derhalve achterwege blijven.

4.8. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of waar functiemenging gewenst is, wordt geen gebruikgemaakt van richtafstanden

- 1) TNO Bouw en ondergrond, risico-inventarisatie van activiteiten ten behoeve van bestemmingsplannen in Bussum, B&O-A R 2005/226, d.d. augustus 2005.
- 2) Op grond van de Handreiking Verantwoording Groepsrisico (2007) geldt ten aanzien van winkels een kengetal van 1 bezoeker/werknemer per 30 m² bvo. Uitgaande van een toename van het bvo met circa 300 m² neemt het gemiddeld aantal personen binnen het invloedsgebied toe met tien personen. Een verschuiving van risicocurve (zie figuur) naar rechts met tien slachtoffers leidt in geen geval tot een overschrijding van de oriënterende waarde. Zelfs bij een toename van enkele honderden personen binnen het invloedsgebied wordt de oriënterende waarde nog niet overschreden.

maar wordt de toelaatbaarheid van activiteiten direct naast of beneden gevoelige functies aangegeven aan de hand van een viertal categorieën met bedrijfsactiviteiten. Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijvigheid of voorzieningen die op korte afstand van woningen kunnen worden toegestaan.

Onderzoek en conclusie

In het oorspronkelijke plan uit 2006 zijn de bestaande detailhandelfunctie en de bovengelegen woningen aan de Koekoeklaan mogelijk gemaakt. Detailhandelsbedrijven kunnen worden ingeschaald in de categorie activiteiten die direct naast of beneden gevoelige functies zijn toegestaan. De ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan betreft een uitbreiding van de bestaande detailhandelfunctie zodat ook in de nieuwe situatie sprake zal zijn van bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn beneden woningen. De beoogde uitbreiding zal zodoende niet leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen.

De uitbreiding van winkeloppervlak gaat gepaard met een (beperkte) uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum en in de ondergrondse parkeerkelder. Aangezien het gaat om een beperkt aantal parkeerplaatsen, zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de ontwikkeling. Zodoende staat het aspect bedrijven en milieuhinder de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9. Water

Inleiding

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van negatieve effecten die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk hebben op het duurzame waterbeheer. Hier toe dient de waterbeheer deze paragraaf goed te keuren alvorens het plan wordt vastgesteld.

In het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht verantwoordelijk voor het waterbeheer. Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De gemeente Bussum is verantwoordelijk voor de riolering en de provincie Noord-Holland voor het grondwaterbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Per brief van 21 augustus 2009 heeft de waterbeheerder aangegeven dat er geen waterhuishoudkundige aspecten spelen in het plangebied en dat in het kader van de watertoets het niet nodig is om de waterbeheerder te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Hieronder wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Daarna worden de huidige water-relevante situatie en de effecten van de beoogde ontwikkelingen per waterrelevant aspect beschreven.

Beleid duurzaam waterbeheer

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET) hebben en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren dat deze een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal Beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel)

ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Provinciaal beleid

In het provinciale Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 2006-2010 'bewust omgaan met water' is uitgewerkt dat inwoners en bedrijven te allen tijde optimaal beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast. Uiterlijk in 2015 moet het watersysteem op orde zijn zodat het in staat is om de neerslaghoeveelheden op te vangen, daarbij mag de waterkwaliteit niet meer verslechteren. Het plan beschrijft op hoofdlijnen de eisen die de functies van oppervlaktewater en grondgebruiksfuncties stellen aan het waterbeheer.

Dit jaar is de inspraakprocedure van het provinciaal waterplan 2010-2015 in gang gezet. Dit waterplan biedt waterbeheerders in Noord-Holland een ondersteuning en versterking bij en van de uitvoering van het waterbeleid.

Beleid waterbeheerder

In het Waterplan Amstel, Gooi en Vecht 2006-2009 is het beleid van het Hoogheemraadschap in deze periode beschreven. Het Hoogheemraadschap maakt in de betreffende periode een omschakeling naar een nieuwe manier van werken. Daarbij wordt de Europese kader-richtlijn Water geïmplementeerd, worden acties opgezet om klimaatsverandering en de wateroverlastproblemen het hoofd te kunnen bieden en wordt gestreefd naar kosteneffectieve maatregelen voor de afvalwaterketen.

Dit jaar is de inspraakprocedure van het Waterbeheersplan 2010-2015 in gang gezet. Het is dan de bedoeling om vanaf 2010 te starten met de hierin beschreven maatregelen en het realiseren van de doelen. Bijsturing is elke 6 jaar mogelijk in het nieuwe stroomgebiedbeheersplan.

In de Handleiding Watertoets & Vergunningverlening uit 2003 van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt.

Gemeentelijk waterbeleid

Het stedelijk waterplan Naarden-Bussum 2008-2014 is een gezamenlijk plan van de gemeenten Naarden en Bussum en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Het plan geeft aan wat er in de komende jaren in Naarden en Bussum moet gebeuren om te voldoen aan wettelijke kaders op het gebied van waterkwaliteit en wat de gemeenten nog 'extra' willen doen.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Binnen dit plan is er sprake van drie verschillende zorgplichten: stedelijk afvalwater, afstromend hemelwater en afvloeiend grondwater. De doelstellingen van de zorgplichten sluiten aan bij de uitgangspunten van de KRW. De hierin beschreven ontwikkelingen en het meerjaren onderhoudsprogramma is de basis voor de vastgestelde gemeentelijke rioolheffing over deze periode.

Huidige situatie*Ligging en bestemming*

Het winkelcentrum aan de Koekoeklaan ligt in de wijk Oostereng in de gemeente Bussum en is een gemengde bestemming toebedeeld. Deze bestaat voornamelijk uit detailhandel en wonen (boven de winkels). Het plangebied is bijna volledig verhard aangelegd en het bruto oppervlak is circa 0,3 ha.

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit grof zand en de grondwaterstand bevindt zich lager dan 5,5 m beneden maaiveld. De locatie maakt deel uit van de hoger gelegen Gooise stuwwal met een maaiveldhoogte van circa NAP +11,5 m en vertoont een helling naar beneden in westelijke richting. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Veiligheid en waterkering

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een kwetsbare veiligheidszone en er bevinden zich geen primaire waterkeringen in het gebied.

Waterhuishouding

De locatie behoort tot hogere gronden en is vrijgesteld van peilbesluiten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Waterkwaliteit en ecologie

Er bevinden zich geen waterpartijen met ecologische waarde of ecologische verbindingzones in en rondom het plangebied.

Afvalwater en riolering

De huidige bebouwing is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Toekomstige situatie*Ontwikkelingen*

De eigenaar heeft uitbreidingsplannen richting het niet-overdekte middenplein. Hierdoor wordt het huidige bebouwingspercentage in het plangebied met circa 17% vergroot tot 97%.

Bodem en grondwater

Door de lage grondwaterstand voldoet de nieuwe bebouwing ruimschoots aan de minimale waterschapsvoorwaarde voor drooglegging (0,7 m).

Veiligheid en waterkering

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Waterhuishouding

Doordat het middenplein in de huidige situatie geheel verhard aangelegd is, leidt deze ontwikkeling niet tot een toename van verhard oppervlak. Watercompensatie is niet benodigd en derhalve zal er geen gebruikgemaakt worden van de gemeentelijke watercompensatie afkoopregeling (waterfonds).

Waterkwaliteit en ecologie

Deze ontwikkeling heeft geen invloed op het hydrologisch ecosysteem in de omgeving. Verder geldt ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem, dat er bij alle

bouwplannen geen zink, lood, koper of PAK's-houdende bouwmaterialen mogen worden toegepast.

Afvalwater en riolering

De aanbouw zal gereed worden gemaakt voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Binnen het plangebied wordt geen nieuwe overstort aangelegd. Derhalve is geen vergunning op basis van de Keur van het Waterschap benodigd.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De waterhuishoudkundig relevante ontwikkelingen voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.10. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied betreft in de bestaande situatie een winkelcentrum in de kern van Bussum. De bestaande bebouwing van het winkelcentrum wordt uitgebreid en een deel zal overkapt worden.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet (Ffw)

Wat de soortenbescherming betreft is de Ffw van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11: De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied is wel op 400 m afstand van het natuurbeschermingswetgebied 'Bussumerheide' gelegen. Het projectgebied maakt geen deel uit van de PEHS.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

De verspreidingsgegevens en het Natuurloket laten zien dat vleermuizen in deze omgeving voorkomen. De bebouwing binnen het plangebied is niet geschikt als vaste rust- en/of verblijfplaats. De nabijgelegen groenstrook kan als vliegroute of foerageergebied dienen voor vleermuizen, het gaat hier echter niet om een primaire vliegroute of om primair foerageergebied. Van de nabijgelegen groenstrook kunnen tevens verschillende struweelvogels en kleine zoogdieren (veldmuis, egel) gebruikmaken. Overige soorten zijn hier niet te verwachten gezien de voorkomende biotopen.

Toetsing en conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied worden geen zwaar beschermde soorten verwacht. De werkzaamheden ten behoeve van de planontwikkeling leiden mogelijk wel tot aantasting van algemene, licht beschermde soorten. Voor de ingreep zal echter geen ontheffing nodig zijn voor deze soorten, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt. Broedvogels (categorie 2) mogen niet worden verstoord (ook niet in de nabije omgeving). Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) op te starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Gezien het bovenstaande staat de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Zorgplicht

In de Ffw staat ook het principe van 'zorgvuldige handelen' beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling).

4.11. Archeologie

Regelgeving en beleid

Verdrag van Valetta

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota cultuurhistorie Bussum (december 2004)

In dit document wordt beschreven op welke wijze cultuurhistorie kan worden ingebed in het ruimtelijk beleid van Bussum. Een belangrijke doelstelling hierbij is: handhaving en zo nodig verbetering van de bestaande kwaliteit van Bussum als woon- en werkomgeving. Bussum wil haar cultuurhistorische kwaliteiten koesteren en wil zorg dragen voor haar waardevolle karakteristieke eigenschappen van wonen en werken in het groen. In de nota worden daarom aanbevelingen gedaan voor het ontwikkelen van een actief cultuurhistorisch beleid. In de beleidsnota worden de verschillende archeologische gebieden beschreven, alsook monumenten en andere cultuurhistorische elementen.

In bestemmingsplannen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan bekende of potentiële cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden. De Monumentenwet is nog in voorbereiding (juni 2006), maar gemeenten zijn door het interim-beleid reeds verplicht bij nieuwbouw aandacht te besteden aan de mogelijke aantasting van archeologische resten. Wanneer archeologie immers vroegtijdig wordt meegenomen en integraal onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling, worden vertragingen en onnodige opgravingen (en kosten) voorkomen. Als na bureauonderzoek blijkt dat de aanwezigheid van archeologische waarden waarschijnlijk is, dient nader terreinonderzoek te worden verricht. Uitgangspunt is het beschermen van archeologische waarden in de bodem zelf.

Analyse

Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft in opdracht van de gemeente Bussum een Beleidsnota Cultuurhistorie opgesteld voor Bussum. Uit de nota blijkt, zie figuur 6 in beleidsnota cultuurhistorie Bussum, dat er verschillende archeologieregimes van kracht zijn. Het plangebied valt onder het overige gebied.

Overig gebied

Het overige plangebied (wit in figuur 6 van de beleidsnota cultuurhistorie Bussum) is niet gekarteerd voor wat betreft de archeologische verwachtingswaarde. Het overige gebied kan wel archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Voor dit overige grondgebied van de gemeente Bussum wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. De bedoeling hiervan is om slechts bij grotere plannen met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed rekening te houden.

Archeologiecriteria*Overig gebied*

Ingeval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van meer dan 3.000 m², dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden. De vondstmeldingsplicht is hier nog belangrijker dan in de andere gebieden (Beleidsnota cultuurhistorie Bussum).

Conclusie

Er zullen geen grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm uitgevoerd worden en omdat het hier gaat om een planomvang van minder dan 3.000 m² hoeft hier geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

5. Toelichting op de bestemmingsregeling

31

In dit hoofdstuk wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld. Daarna wordt de opzet van de regeling beschreven. Vervolgens worden de bestemming en de andere bepalingen uit de regels van een toelichting voorzien.

5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en mede-overheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro. Deze standaard is opgesteld door de werkgroep 'Standaard Vergelijkbaarheid' in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). De standaard bouwt voort op de Digitale Leest.

Daarnaast is in de nieuwe Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

5.2. Opzet van de regeling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft een gedetailleerde opzet. Binnen het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven welke functies zijn toegestaan en wat de maximum bouwmaten zijn. Binnen deze kaders is het mogelijk te schuiven met functies. Een ontwikkeling moet binnen de kaders van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Opzet verbeelding

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zoveel mo-

gelijk op de verbeelding (plankaart) te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de verbeelding wordt aangegeven en dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd.

Op de verbeelding wordt aangegeven op welke gronden welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters worden de bestemming aangeduid: GD voor de bestemming 'Gemengd'; G voor de bestemming 'Groen'; en V-VB voor de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemmingen komen terug in de regels van het bestemmingsplan. Door middel van bouwaanduidingen worden regels gegeven ten aanzien van de hoogte van de bebouwing. De precieze betekenis van de bouwaanduiding is terug te vinden in de regels.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2008 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een antidubbelregel (artikel 6), een procedureregule (artikel 10), dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals de algemene ontheffingsbevoegdheid (artikel 9).
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 11) en de titel van het plan (artikel 12).

SVBP2008 geeft aan dat een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) als volgt wordt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunningen;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Een bestemming bevat altijd een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3. Gehanteerde bestemmingen

Gemengd

Het deel van het plangebied dat betrekking heeft op de locatie van het winkelcentrum is bestemd tot 'Gemengd'. Hierin is bepaald dat detailhandel, dienstverlening, wonen en aan huis-gebonden beroepen zijn toegestaan. Detailhandel en dienstverlening is uitsluitend toegestaan tot en met de begane grondlaag. Deze regeling komt overeen met het thans vigerende bestemmingsplan. Het gebruik is daarnaast beperkt, zodat detailhandel in volumineuze goederen en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan.

Voor het gebouw zijn drie verschillende bouwhoogtes opgenomen, die aansluiten bij de huidige situatie. Voorts is in de regels opgenomen dat de hoogte van overkappingen ten hoogste 5 m bedragen. Dit is opgenomen vanwege de beoogde overkapping over de nieuwe passage. Het bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is gemaximeerd op 3.300 m². Dit komt neer op (afgerond) het totale maximale bvo. Daarnaast is het bvo van de supermarkt gemaximeerd om te voorkomen dat in de toekomst de supermarkt uitbreidt tot 3.300 m². Om het karakter van buurtwinkelcentrum te behouden, is eveneens het bvo voor de overige detailhandel en dienstverlening per eenheid gemaximeerd tot 350 m² per eenheid. Hierdoor kan zich in het winkelcentrum geen grootschalige detailhandel vestigen die een aantrekkingskracht heeft voor bewoners van buiten het huidige verzorgingsgebied.

Groen

Het groene element tussen de openbare weg en de parkeerplaatsen heeft in het bestemmingsplan De Engh de bestemming Groenvoorzieningen gekregen, aangezien het om een element gaat dat groen moet blijven. Wel is dit vlak iets verkleind, zodat er parkeerplaatsen rondom dit groene element gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare weg en de parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Deze bestemming komt overeen met de bestemming voor andere wegen binnen de gemeente Bussum die zijn aangeduid als een 30 km/h-weg. Overigens is stalling van karren en het opslaan van kratten en containers niet toegestaan.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisatie van het project, is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een convenant gesloten, waarin onder meer is geregeld dat door de ontwikkelaar wordt meebetaald aan de realisatie van de extra parkeerplaatsen in de openbare ruimten. Aangezien de uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt minder bedraagt dan 1.000 m² en er niet meer woningen mogelijk worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan niet mogelijk en hoeft er eveneens geen exploitatieovereenkomst conform de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 17 juni 2008 is er een informatieavond geweest over de plannen van de uitbreiding van het winkelcentrum. Hier werden met name zorgen geuit ten aanzien van het parkeren en eenrichtingsverkeer. Deze onderdelen zijn meegenomen bij de plannen voor de herinrichting van de wijk Oostereng.

Het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 14-01-2010) heeft de inspraak- en overlegprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari tot en met 5 maart 2010 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast kon het via de website van de gemeente Bussum worden geraadpleegd. Op 11 februari 2010 is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de beoogde ontwikkelingen en het voorontwerpbestemmingsplan nader toegelicht. Het verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 2. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorts naar diverse overleginstanties verzonden. Hierop zijn 5 overlegreacties ontvangen. Deze overlegreacties zijn in bijlage 3 opgenomen. In hoofdstuk 7 worden deze overlegreacties behandeld.

Er is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal (andere) punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenoemde ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 7 worden deze aanpassingen van het plan uiteengezet.

7. Overlegreacties en ambtshalve aanpassingen

37

7.1. Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar 16 overleginstanties verzonden. In totaal hebben 5 instanties hun overlegreacties kenbaar gemaakt. Het gaat hier om:

1. provincie Noord-Holland;
2. VROM-Inspectie;
3. Gasunie;
4. Regionale Brandweer Gooi en Vechtstreek;
5. PWN Waterleidingbedrijf.

De provincie en de VROM-Inspectie hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de overige overlegreacties wordt in deze paragraaf de samenvatting gegeven en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Gasunie

Samenvatting

Het bestemmingsplan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden met de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984' zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing komt indiener tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens valt van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regionale Brandweer Gooi en Vechtstreek

Samenvatting

De Regionale Brandweer is het eens met de conclusie dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit ruimtelijke plan op dit moment geen directe rol speelt. Wel wordt de opmerking gemaakt dat bij alle plannen, die na 1 januari 2010 worden gepubliceerd, voor het vervoer van gevaarlijke stoffen dient te worden verwezen naar de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen 2010.

Zowel in de huidige situatie als bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zal ten aanzien van de veiligheid aandacht moeten zijn voor kwetsbare groepen in het kader van de zelfredzaamheid en voor voorzieningen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van incidenten. Hierbij

kan worden gedacht aan de bereikbaarheid, waaronder hulpverleningsroutes en bluswatervoorzieningen.

Voorts wordt geadviseerd om twee opstelplaatsen voor een redvoertuig te creëren. Per e-mail van 8 maart 2010 heeft de Regionale Brandweer verzocht dit advies aan te houden.

Beantwoording

Het plan is ingehaald door de wijziging van de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen per 1 januari 2010. De toelichting is op dit punt aangepast.

Aangezien de overlegreactie geen advies bevat over de zelfredzaamheid van aanwezige doelgroepen en de bestrijdbaarheid van incidenten en de Regionale Brandweer in haar reactie concludeert dat het aspect externe veiligheid geen directe rol speelt bij een besluit over dit bestemmingsplan is aangenomen dat de Regionale Brandweer een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk acht. Er zijn in de onderbouwing van het aspect externe veiligheid verder geen wijzigingen doorgevoerd.

De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

PWN Waterleidingbedrijf

Samenvatting

Ter veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezig leidingen verzoekt PWN die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer.

Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN attendeert erop dat dergelijke alternatieven in een vroeg stadium dienen te worden ontwikkeld. Voorts wordt gewezen op het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Beantwoording

De uitbreiding van de supermarkt betreft geen ondergrondse uitbreiding. De huidige kelder beslaat al het hele winkelcentrum, inclusief het huidige binnenplein. De uitvoering van de herinrichting van de parkeerplaatsen vindt plaats in het kader van de herinrichting van de Oostereng. In dit kader wordt rekening gehouden met de belangen van de nutsbedrijven.

De overige opmerkingen worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2. Ambtshalve aanpassingen

Voorts is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aanpassing behoeft. Hieronder worden de aanpassingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangegeven.

Verbeelding

1. De maatvoeringsaanduiding 'maximumbebouwingspercentage (%)' wordt geschrapt. Gebleken is dat het percentage niet toereikend is voor de plannen zoals deze in de toelichting zijn gepresenteerd. Voorts is onder het hele bouwvlak een kelder aanwezig, die met deze bepaling voor een klein gedeelte wordt wegbestemd.
2. Boven de ingang van het winkelcentrum aan de zijde van de Koekoeklaan bevinden zich (in zowel de huidige als de toekomstige situatie) twee galerijen die de beide hoogbouwen met elkaar verbinden. Deze overschrijden de toegestane bouwhoogte van 4 m. Het maatvoeringsvlak voor 11 m wordt ook ter plaatse van deze galerijen opgenomen.
3. De bestemmingslegging van de bestemming Groen is enigszins aangepast, omdat een deel van de bestemming over het profiel van de weg was gelegen.
4. De ondergrond wordt aangepast.

Regels

1. De bouwhoogte van overkappingen zijn niet bepaald. Hiervoor wordt een bepaling toegevoegd in artikel 3, lid 3.2 dat overkappingen 5 m hoog mogen zijn. Hiermee wordt de beoogde overkapping expliciet geregeld.
2. De bepaling in artikel 3, lid 3.2 onder b ten aanzien van het bebouwingspercentage wordt geschrapt (zie onder 1 bij verbeelding).
3. In artikel 5 wordt in lid 5.1 opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor balkons en overkappingen behorende bij aangrenzende bestemmingen. Hiermee worden de aanwezige balkons en de nieuwe overkapping bij de entree aan de zijde van de Koekoeklaan (die binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn gelegen) mogelijk gemaakt.

Toelichting

1. In de toelichting is een nieuwe figuur van het bovenaanzicht van de beoogde uitbreiding opgenomen.
2. In de toelichting stond in paragraaf 2.2 opgenomen dat de totale bvo van de Albert Heijn zal toenemen met ongeveer 660 m². Dit moet zijn 560 m².
3. De term plankaart is gewijzigd in verbeelding.
4. Op basis van de aanpassingen op de verbeelding en in de regels, is de toelichting op een aantal punten aangepast.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verslag informatieavond

Bijlage 3 Overlegreacties