

Gemeente Bussum

## Bestemmingsplan

### Het Spiegel-Meentweg 23-25

30 januari 2014

**Vastgesteld**

Kenmerk 0381-02-T02

Projectnummer 0381-02

NL.IMRO.0381.BP2013B002007-va01



# Inhoudsopgave

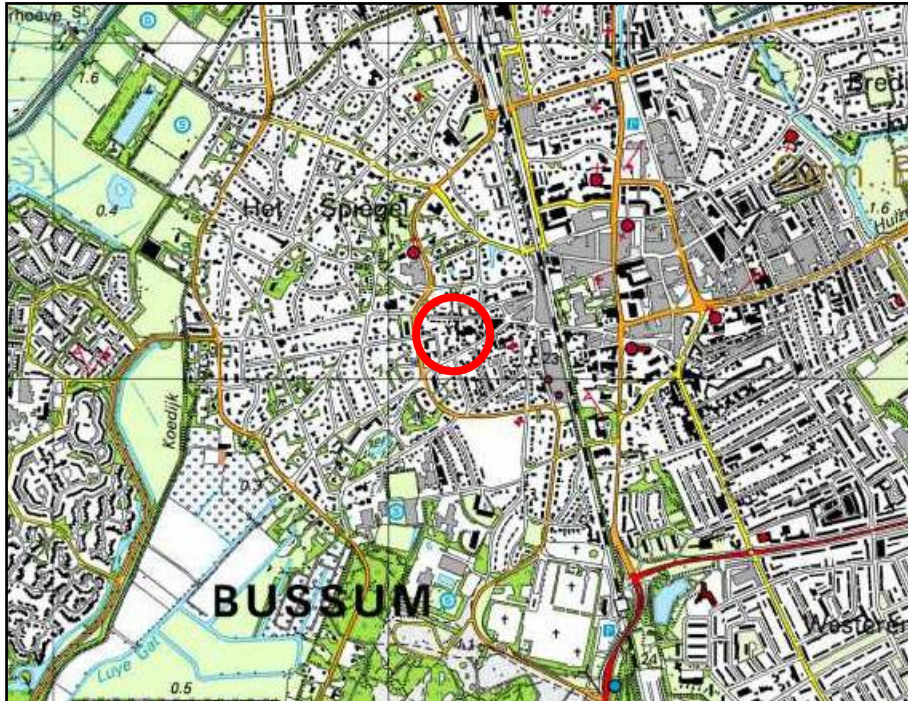
|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                       | <b>1</b>             |
| <b>2. Bestaande situatie</b>                              | <b>2</b>             |
| 2.1. Ligging in ruimer verband                            | 2                    |
| 2.2. Huidige situatie                                     | 2                    |
| 2.3. Vigerende bestemmingplan                             | 4                    |
| <b>3. Vigerend beleid</b>                                 | <b>5</b>             |
| 3.1. Rijksbeleid                                          | 5                    |
| 3.2. Provinciaal beleid                                   | 5                    |
| 3.3. Gemeentelijk beleid                                  | 6                    |
| <b>4. Toekomstige ontwikkeling</b>                        | <b>14</b>            |
| 4.1. Beschrijving van het bouwplan                        | 14                   |
| 4.2. Toetsing van het bouwplan                            | 15                   |
| <b>5. Nadere onderzoeken</b>                              | <b>20</b>            |
| 5.1. Akoestisch onderzoek                                 | 20                   |
| 5.2. Bodemonderzoek                                       | 20                   |
| 5.3. Flora en faunaonderzoek                              | 23                   |
| 5.4. Bezonningsonderzoek                                  | 23                   |
| <b>6. Juridische planbeschrijving</b>                     | <b>26</b>            |
| 6.1. Algemeen                                             | 26                   |
| 6.2. Regels                                               | 26                   |
| <b>7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>28</b>            |
| 7.1. Economische uitvoerbaarheid                          | 28                   |
| 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 28                   |
| <b>Bijlage 1</b>                                          | Akoestisch onderzoek |
| <b>Bijlage 2</b>                                          | Bodemonderzoek       |
| <b>Bijlage 3</b>                                          | Natuurtoets          |
| <b>Bijlage 4</b>                                          | Bezonningsdiagrammen |



## 1. Inleiding

Van DriestenBouw heeft plannen ontwikkeld om de woning met bedrijfsruimte aan de Meentweg 23-25 te vervangen door een nieuwe twee onder een kap woning. Omdat het bouwplan niet in het bestemmingplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010 past, is een bestemmingsplanherziening nodig om de bouwplannen mogelijk te maken: het voorliggende bestemmingsplan Meentweg 23-25.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De Meentweg is een krappe straat met kleinschalige bebouwing. Voorheen bevonden zich hier veel bedrijven. Deze bedrijven vertrekken of houden op te bestaan. Ervoor in de plaats is steeds woningbouw gekomen. Dit verzoek tot herontwikkeling betreft een vergelijkbare situatie. Op Meentweg 25 rust een bedrijfsbestemming die ook als zodanig gebruikt wordt met de bijbehorende grote bedrijfsbebouwing. Door nu het woonhuis op Meentweg 23 en de bedrijfsbebouwing te slopen ontstaat er de mogelijkheid een dubbel woonhuis te realiseren. Deze nieuw te realiseren situatie doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied. Bedrijfsoverlast wordt zo voorkomen. Ook kan er in ruimtelijke zin meer aansluiting gevonden worden met de maat en schaal van de bestaande omgeving.

## **2. Bestaande situatie**

### **2.1. Ligging in ruimer verband**

De Meentweg 23-25 ligt in het “Dorpsgebied Het Spiegel”. In de toelichting van het recente bestemmingsplan “Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010” wordt daarover het volgende geschreven.

Het dorpsgebied ligt direct ten westen van het spoor op ongeveer 500 m ten zuiden van het station. Een groot deel van dit deelgebied kenmerkt zich door de hoge dichtheid van relatief smalle straten en het kleinschalige bebouwingspatroon, bestaande uit tot drie lagen hoge eenvoudige tot gedifferentieerde bebouwing onder eenvoudige tot samengestelde kappen of platte daken. De woonbebouwing bestaat hier voor het merendeel uit eenvoudige vooroorlogse, al dan niet doorgeschakelde twee-onder-een-kapwoningen op kleine, relatief smalle percelen. Daarnaast komen een paar verspreid gelegen korte rijtjes eengezinswoningen voor. Een deel van deze twee-onder-een-kapwoningen en rijtjes van oorspronkelijke arbeiderswoningen beschikt over geen of slechts ondiepe voortuintjes (langs delen van de Meentweg, Herenstraat, Melkweg, Iepenlaan, Ruthardlaan, Heidelaan en de (Nieuwe) Spiegelstraat). Direct langs het spoor komt binnen dit deelgebied nog steeds woonbebouwing voor, ten noorden van de Herenstraat echter uitsluitend in combinatie met andere functies als detailhandel, kantoren en horeca.

In het gedeelte ten noorden van de Nieuwe Hilversumseweg komen - met name in de omgeving van de Herenstraat en Meentweg - ook detailhandel (meestal in combinatie met wonen), bedrijven en incidenteel horeca en kantoren voor. Het merendeel van de kantoorfuncties (ook buiten dit deelgebied) ligt verspreid langs de binnenringweg gevormd door de Nieuwe Hilversumseweg en de Nieuwe 's-Gravelandseweg en de radiale wegen zoals de Meerweg en de Lindelaan.

### **2.2. Huidige situatie**

De Meentweg is een van de oudste routes in het Spiegel. Langs deze route is in het verleden een gemêleerde bebouwing ontstaan met een hoogte van voornamelijk één laag met kap op kleine percelen. De weg heeft een vrij smal straatprofiel en de bebouwing langs de weg is kleinschalig en heel divers. Kaprichingen en architectuuruitingen verschillen flink.

Voorheen bevonden zich hier veel bedrijven. Deze bedrijven vertrekken of houden op te bestaan. Ervoor in de plaats is steeds woningbouw gekomen. Daarbij zijn ook woningen op de binnenterreinen gebouwd, zoals in de luchtfoto goed te zien is. Op Meentweg 25 rust een bedrijfsbestemming. Het pand wordt ook als zodanig door een garagebedrijf gebruikt.

Afbeelding 2: Luchtfoto.



Afbeelding 3: Kadastrale kaart.





### 3. Vigerend beleid

Bij het vigerend beleid gaat het zowel om het beleidsmatige als om het meer juridische kader zoals dat in tal van beleidsnota's, rapporten en wettelijke regelingen is vastgelegd. De wettelijke regelingen komen zoveel mogelijk aan de orde als ook de meer beleidsmatige aspecten worden behandeld.

#### 3.1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

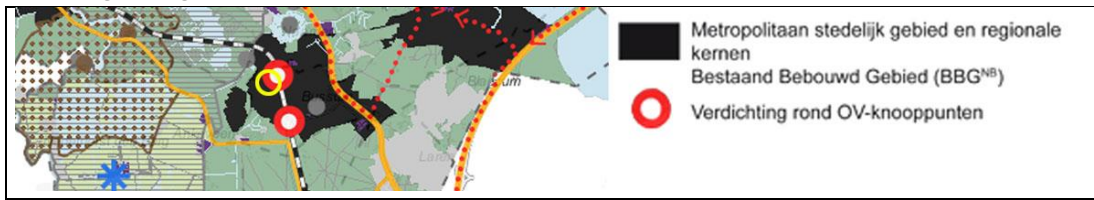
Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft de SVIR geen directe consequenties.

#### 3.2. Provinciaal beleid

##### 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Het gaat hierbij om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BBG). De bebouwde kom van Bussum behoort tot het BBG. Op grond van het beleid uit de Structuurvisie is woningbouw in het plangebied derhalve aanvaardbaar. Op de totaalkaart van de Structuurvisie ligt de bouwlocatie binnen de aanduiding 'Verdichting rond OV-knooppunten'. Het bouwplan levert een -overigens beperkte- bijdrage aan het bereiken van deze doelstelling.

Afbeelding 6: Fragment totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.



### 3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectafwijkinsprocedures en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Bussum maakt deel uit van het BBG.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor de locatie Meentweg 23-25 is terug te vinden in het enkele jaren geleden vastgestelde bestemmingsplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010. Dat plan komt in deze paragraaf daarom als eerste aan de orde. Daarna passeren “Bussum 2025, visie en ambities” en de verschillende beleidsvelden de revue.

#### 3.3.1. Bestemmingsplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010

Naast de huidige juridische regeling voor Meentweg 23-25 (zie hoofdstuk 2.3) is ook het gemeentelijke beleid voor deze locatie in het bestemmingsplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010 vastgelegd. Daarbij is met name hoofdstuk 3.6: “Ruimtelijke en functionele uitgangspunten” uit de toelichting van het bestemmingsplan van belang.

Algemeen voor het gehele plangebied:

- Behoud en zo mogelijk verhoging van de woonkwaliteit door behoud en uitbouw van bestaande kwaliteiten.
- Bij nieuwe woningen in het plangebied dient met name voor specifieke doelgroepen gebouwd te worden. Hierbij dient gedacht te worden aan de doelgroepen ouderen en gehandicapten. In het plangebied is vooral behoefte aan seniorenwoningen. Bij nieuwe woningen kan gedacht worden aan nieuwbouw, in de vorm van toevoegingen of herbouw na sloop. Bijvoorbeeld in de vorm van kleine appartementengebouwen.
- Behoud en versterking van de cultuurhistorische groenstructuur, onder andere bestaande uit het vele particuliere groen, de aanwezige houtwallen en de bomen langs de belangrijkste ontsluitingswegen.
- Het behouden van voor- en zijtuinen van enige omvang bij woon- en andere percelen en het tegengaan van parkeren in de voortuin.
- Ondergrondse (parkeer)ruimten zijn uitsluitend toegestaan indien deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### Dorpsgebied Het Spiegel:

- Consolidatie, beheer en waar mogelijk versterking van de bestaande situatie.
- Herinrichting/herstructurering van bedrijvenlocaties ten behoeve van onder andere de woonfunctie is mogelijk, mits aansluiting wordt gezocht bij de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het gebied en de omgeving.
- Behoud van de in het westelijk deel van het gebied aanwezige gemengde functies. Rondom de driehoek, die wordt gevormd door de Meentweg, Herenstraat en Spiegelstraat, wordt een mix van wonen en overige functies voorgestaan.
- Het wijzigen van de woonfunctie in kantoren (behoudens bestaande mogelijkheden) wordt niet toegestaan in het dorpsgebied vanwege de veelal beperkte omvang van percelen (onder andere in verband met parkeermogelijkheden).
- Vanwege de beperkte grootte van veel woningen en het overwegend dichte bebouwingspatroon en de daarmee samenhangende parkeerdruk moet in het algemeen terughoudend worden omgegaan met de intensivering van de woonfunctie (woningsplitsing of nieuwbouw) en de intensivering van het gebruik van gronden en gebouwen. Dit mede gelet op de privacygevoeligheid en de beperkte parkeermogelijkheden in een aantal straten. Uitzonderingen zijn denkbaar indien er sprake is van herstructurering/herontwikkeling van percelen.
- Toestaan van verruiming van de grootte en inhoud van woningen in verband met vergroting van het individuele woongenot dan wel het bieden van mogelijkheden voor ouderen om langer zelfstandig te blijven (in)wonen, voor zover de omvang van de kavel dit toestaat en er geen negatieve gevolgen zijn voor belendende percelen en het karakteristieke beeld niet wordt verstoord.
- Bij versterking of intensivering van gevoelige functies in de direct aan het spoor grenzende zone moeten randvoorwaarden uit oogpunt van milieuhinder (onder meer railverkeerslawaaï) in acht genomen worden.
- Daar waar sprake is van strakke rooilijnen dienen deze gehandhaafd te blijven.

#### 3.3.2. Bussum 2025, visie en ambities

In de beleidsvisie “Bussum 2025, visie en ambities” uit 2006 is de algemene leidraad voor het gemeentelijke beleid neergelegd. Belangrijkste punt 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 & 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 en/of voorzieningen) extra (negatieve) belasting veroorzaken ten opzichte van de directe omgeving; afhankelijk van de schaal, zal elk nieuw bouwpro-

ject zelf moeten voorzien in bijvoorbeeld parkeerruimte, voorzieningen, speelmogelijkheden en groen;

- bij nieuwbouwprojecten wordt ernaar gestreefd voor een derde goedkope woningen te bouwen, voor een derde middeldure woningen en voor een derde dure woningen;
- bij de nieuwbouw van woningen wordt voor circa 50% ingezet op de bouw van zogenaamde nultradewoningen en zorgwoningen waarbij zorg op afroep mogelijk is;
- in het kader van de levensloopbestendigheid van woningen is het basispakket van Woonkeur minimaal uitgangspunt bij nieuwbouw;
- bij de (her)inrichting van openbare ruimten vormt levensloopbestendigheid (toegankelijkheid en veiligheid) uitgangspunt;
- om de huidige omgevingskwaliteit ook in de toekomst te kunnen waarborgen, dient er zorgvuldig te worden omgegaan met monumenten en zullen wijken hun eigen identiteit moeten behouden;
- 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.

### **3.3.3. Archeologie en cultuurhistorie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: “de veroorzaker betaalt”.

Het gemeentelijke beleid is uitwerkt in de “Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum” van januari 2006 en “Erfgoedverordening”. In de Beleidsnota 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. 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.

Het perceel ligt in een gebied waar de archeologische verwachtingswaarde laag is. Met betrekking tot de onderzoeksplicht geldt een licht regime. Bij grote plannen, meer dan 3000 m<sup>2</sup>, is veldonderzoek vereist.

### 3.3.4. Bodem

In dit kader is vooral de “Nota bodembeheer gemeenten Bussum en Naarden” uit 2011 van belang. In deze nota staat beschreven hoe in de gemeenten Naarden en Bussum moet worden omgegaan met licht verontreinigde grond. In het bodembeheersplan staan de randvoorwaarden en uitgangspunten waarmee een verantwoord bodembeheer kan worden bereikt. In het plan zijn ook de procedure en de randvoorwaarden voor bodemonderzoek opgenomen.

### 3.3.5. Water

Het gemeentelijk beleid is terug te vinden in het “Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014” uit 2008. Het waterplan is een visiedocument met een integrale kijk op het watersysteem. Daarnaast fungeert het plan als toetsingskader voor het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het waterplan benoemt maatregelen om te komen tot een robuust en meer natuurlijk functionerend watersysteem. Daarnaast richt het zich op het vergroten van (recreatieve) beleving van water.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Het hoogheemraadschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering, behalve als vooraf blijkt dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging.

Binnen de gemeente is de verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater van kracht. Dit betekent voor het hemelwater dat dit in vastgestelde gebieden niet meer geloosd mag worden op de openbare vuilwaterafvoerleiding.

### 3.3.6. Volkshuisvesting

Door eisen te stellen aan bouwprojecten kan de gemeente haar doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting dichterbij brengen. De gemeente stelt zich voor wat betreft de woningvoorraad een evenwichtige ontwikkeling ten doel. Daarom is één van de randvoorwaarden vanuit de gemeente dat in bouwprojecten voor éénderde deel goedkoop, éénderde deel middelduur en éénderde deel dure woningen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente (in regionaal verband) starters, jonge gezinnen en zorgbehoevenden gedefinieerd als doelgroepen van prioriteit. Gezien hun moeilijke positie op de huidige woningmarkt ziet de gemeente deze groepen graag bediend in nieuwbouwprojecten.

De woningen dienen levensloopbestendig te zijn. Het basispakket Woonkeur (C) geeft hiervoor normen aan.

### 3.3.7. Bedrijvigheid en kantoren

In het bestemmingsplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010 is het uitgangspunt verwoord dat de gemeente terughoudend omgaat met nieuwe vestiging van bedrijvigheid. Aan het uitbreiden van functies ten behoeve van kantoren en bedrijven wordt slechts beperkt ruimte geboden. Mogelijkheden zijn er wél om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming uit te voeren. Het gaat hierbij om ‘werk aan huis’ dat tot 25% van het oppervlak van het pand mag beslaan.

### 3.3.8. Detailhandel en horeca

De Meentweg valt niet binnen de in de Kadernota Economie 2013 geformuleerde indeling van winkelstraten. De gemeente streeft er naar uitbreiding van detailhandel in Bussum op de in de

kadernota benoemde straten te concentreren. Het realiseren van vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel op deze locatie is dan ook onwenselijk.

Bussum kent een restrictief horecabeleid (Horecanota 2013). Nieuwe vestiging van zwaardere horeca wordt sowieso niet toegestaan. Vestiging van lichtere horeca mag wel, maar vooral als die de detailhandel of publieksgerichte dienstverlening van een straat in Bussum ondersteunt. Gezien de locatie ligt dit hier niet voor de hand.

### **3.3.9. Verkeer en Parkeren**

In 2006 is het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan” (GVVP) vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Bussum op gebied van verkeer en vervoer opgenomen. Het doel van het GVVP is het garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Bussum onder respecting 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. Meentweg 23-25 ligt in een 30 km/uur gebied.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de recente Parkeernota (september 2013). In deze nota wordt ingegaan 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. Met deze nota wordt het parkeerbeleid voor de komende 10 jaar vastgelegd. In de nota wordt de als algemene beleidsdoelstelling geformuleerd dat de aanwezige maatschappelijke functies in Bussum, zoals bijvoorbeeld wonen, werken en winkelen worden ondersteund. Waar dit conflicten met zich meebrengt wordt het parkeerbeleid ingezet om een zo goed mogelijk evenwicht tussen de verschillende functies te waarborgen.

Bij nieuwbouwplannen dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uitgangspunt zijn de richtlijnen van het CROW voor een matig stedelijk gebied. Parkeren in de voortuin is niet toegestaan. Fietsparkeergelegenheid wordt ook op eigen terrein gerealiseerd.

### **3.3.10. Duurzaam bouwen**

De gemeente heeft voorwaarden opgesteld voor nieuwbouw en renovatie in het kader van Duurzaam Bouwen. Deze zijn 3 juni 2010 door de raad vastgesteld in de nota “Duurzaam bouwen in Bussum, Van zilver naar Goud”. Uitgangspunt zijn de menukaarten van het CO2-servicepunt Provincie Noord-Holland, ambitieniveau Zilver. [www.menukaartduurzaambouwen.nl](http://www.menukaartduurzaambouwen.nl). Realisatie van dit uitgangspunt wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

### **3.3.11. Welstand**

De gemeente Bussum heeft een welstandsnota uit 2012. Hierin staan zowel de algemene als gebiedsgerichte criteria genoemd voor de uitwerking van bouwplannen. De nota is via [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl) te raadplegen. De gebiedsgerichte criteria voor dit gebied zijn beschreven in hoofdstuk 4, gebied 3, dorpsgebied het Spiegel. Voor dit gebied geldt een regulier welstandsn-

veau. Het bouwplan moet voldoen aan deze criteria. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het plan en adviseert hierover.

Hieronder worden de bijzondere aandachtspunten ten aanzien van installaties en zonnecollectoren kort genoemd.

Installaties:

- de installaties worden mee ontworpen en in het bouwplan geïntegreerd;
- de installaties worden zoveel mogelijk inpandig geplaatst;
- indien inpandige plaatsing niet mogelijk is worden de installaties uit het zicht geplaatst of op de achter gelegen uitbouw;
- de installaties zijn zo compact mogelijk;
- de leidingen zijn zo kort mogelijk;
- vormgeving, detaillering, materiaal- en kleurkeuze sluiten aan bij het gebouw;
- bij ruime afmetingen kan de installatie een zelfstandige vormgeving krijgen met een eigen patroon en/of ritme.

Zonnecollectoren:

- op schuine daken worden de zonnepanelen in bestaande dakhellingen geïntegreerd;
- op platte daken worden de zonnepanelen binnen een hoek van 15° geplaatst vanaf de dakrand en binnen het dakvlak;
- bij nieuwbouw vormen de zonnepanelen integraal onderdeel van het ontwerp;
- bij plaatsing van meerdere panelen wordt een regelmatige verdeling in het dakvlak voorgeschreven;
- clustering van elementen is gewenst;
- niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

### **3.3.12. Geluid**

Het wettelijke kader voor geluidhinder is opgenomen in de Wet geluidhinder. Het gemeentelijk beleid sluit aan op het wettelijke kader.

### **3.3.13. Luchtkwaliteit**

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit met de bijbehorende regelingen in werking getreden. Voor de bouwplannen aan de Meentweg 23-25 is daarbij met name “Besluit niet in betekenende mate” (NIBM) van belang. Projecten die “niet in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens dat besluit niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen per project.

### **3.3.14. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het gemeentelijk beleid sluit aan op het wettelijke kader.

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in de “Beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek” uit 2010. De regio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met risico’s ten gevolge van het gebruiken, produceren of transporteren van gevaarlijke stoffen. De risico’s die deze gevaarlijke stoffen met zich brengen zijn niet altijd te verenigen met het belang van de bescherming van de woon- en werkomgeving van de mensen in de Gooi en Vechtstreek. Om ervoor te zorgen dat de ambities van de gemeenten in Gooi en Vechtstreek op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en het belang van het gebruik van gevaarlijke stoffen niet met elkaar in botsing komen, is deze Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie geeft een kader voor de gemeenten en de brandweer van Gooi en Vechtstreek voor het omgaan met de bestaande en de eventuele toekomstige risico’s in de Gooi en Vechtstreek.

In vergelijking met veel andere regio’s heeft de Gooi en Vechtstreek weinig risico’s ten gevolge van gevaarlijke stoffen: het aantal inrichtingen met gevaarlijke stoffen is beperkt en dientengevolge is het regionale transport van gevaarlijke stoffen ook beperkt.

In de nota is 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.

#### Inrichtingen

Bij industriële activiteiten is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (BEVI) van belang. Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen.

#### Transportroutes

Bij transportroutes gaat het in dit geval om de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is in onderzoek verricht naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in relatie tot de binnen de kern Bussum geplande ontwikkelingen (Herziening risicoanalyse spoortransport te Bussum, TNO, juli 2007). Met de ingebruikname van de Hanzelijn is de risicocontour binnen de spoorbaan komen te liggen.

#### Buisleidingen

Bij buisleidingen gaat het om het transport van met name aardgas en brandstoffen door buisleidingen. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval met een buisleiding.

### **3.3.15. Flora en Fauna**

Het gemeentelijke beleid sluit aan bij het wettelijke en juridische kader. Bij de bescherming van natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Bij de gebiedsbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen beschermde natuurgebieden (geregeld in de Natuurbeschermingswet) en de Ecologische Hoofdstructuur (geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en uitgewerkt in onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie). De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Volgens de huidige wetgeving moet elke ruimtelijke ingreep getoetst worden aan de Flora- en faunawet.

## 4. Toekomstige ontwikkeling

### 4.1. Beschrijving van het bouwplan

Het is de bedoeling om alle bestaande bebouwing op Meentweg 23-25 te slopen en ter plekke een nieuwe twee onder een kap woning te realiseren. Daarmee sluiten de plannen voor de herontwikkeling goed aan op vergelijkbare situaties in de buurt. De nieuw te realiseren situatie doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied. Bedrijfsoverlast wordt zo voorkomen. Ook kan er in ruimtelijke zin meer aansluiting gevonden worden met de maat en schaal van de bestaande omgeving.

Afbeelding 7: het bouwplan.



De nieuwe ontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de Meentweg. Dit houdt in dat het in massa, hoogte, gevelbreedte, afstand tot andere bebouwing op positieve manier aansluit bij de aanwezige bebouwing. Op het perceel wordt voldoende ruimte gereserveerd voor een goede parkeeroplossing. De woningen worden op de openbare weg georiënteerd. Het bouwplan leidt niet tot onevenredige afname van privacy en lichtinval bij omliggende bebouwing (zie ook hoofdstuk 5.4).

Afbeelding 8: Impressies van het bouwplan.



## 4.2. Toetsing van het bouwplan

In deze paragraaf worden de hierboven beschreven ontwikkelingen getoetst aan met name het gemeentelijke beleid zoals dat in hoofdstuk 3.3 is beschreven.

### 4.2.1. Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel ligt in een gebied waar de archeologische verwachtingswaarde laag is. Met betrekking tot de onderzoeksplicht geldt een licht regime. Bij grote plannen, meer dan 3000 m<sup>2</sup>, is veldonderzoek vereist. Dit plan is kleiner. Er is geen onderzoek nodig. Daarbij kan worden opgemerkt dat geen bijzonder grondverzet plaats zal vinden, omdat de nieuwe woningen ter plekke van bestaande bebouwing zullen komen, waar de bodem reeds verstoord is.

In het kader van de cultuurhistorie kan worden opgemerkt dat met het bouwplan is aangesloten op de karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de Meentweg.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

### 4.2.2. Bodem

Ten behoeve van de planontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.2, pagina 20). Uit de onderzoeken blijkt dat op twee plaatsen sprake is van bodemverontreiniging. Deze bodemverontreiniging zal bij de sloop van de bestaande bebouwing en de realisering van de bouwplannen worden gesaneerd.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### 4.2.3. Water

Het bouwplan voor Meentweg 23-25 is een relatief kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij per saldo het verhard oppervlak (daken en bestratingen) afneemt. Dat houdt in dat ook minder regenwater afgevoerd hoeft te worden.

Binnen de gemeente is de verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater van kracht. Dit betekent voor het hemelwater dat dit in vastgestelde gebieden niet meer geloosd mag worden op de openbare vuilwaterafvoerleiding. Ter plaatse van de Meentweg 23-25 is dit het geval.

De gemeente geeft er de voorkeur aan om het hemelwater ter plaatse te infiltreren. De grondwaterstand ter plaatse van het perceel Meentweg 23-25 is dusdanig laag dat infiltratie hier mogelijk is (gemiddelde grondwaterstand -0,24 m NAP; hoogste grondwaterstand 0,5 m NAP). Het afgekoppelde hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### 4.2.4. Volkshuisvesting

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is beschreven in hoofdstuk 3.3.6. Op het perceel wordt slechts één woning toegevoegd. Het realiseren van een evenwichtige ontwikkeling binnen het project (1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur) is hierdoor onmogelijk.

De gemeente kan instemmen met de gekozen woningtypes. De woningen zijn levensloopbestendig.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### 4.2.5. Verkeer en Parkeren

Bij nieuwbouwplannen dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Zoals uit afbeelding 7 blijkt, zal bij iedere woning een parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd worden. In verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit is het bouwplan zo ontworpen dat de geparkeerde auto's niet voor de voorgevel uit hoeven te steken. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van de gemeente dat niet op het voorerf geparkeerd wordt. Het parkeren voor bezoekers zal, net als in de huidige situatie, op de openbare weg plaats vinden.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### 4.2.6. Bezonning

Een van de uitgangspunten bij het ontwerp van de nieuwe woningen is het respecteren van de belangen en privacy van omwonenden. In dat kader is er onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de bezonning van de omliggende woningen (zie hoofdstuk 5.4, pagina 23). De conclusie is dat de bezonningssituatie in de oude en de nieuwe situatie in grote lijnen vergelijkbaar is.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### 4.2.7. Duurzaam bouwen

De gemeente heeft voorwaarden opgesteld voor nieuwbouw en renovatie in het kader van Duurzaam Bouwen. 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.

#### **4.2.8. Welstand**

Voor dit gebied geldt een regulier welstandsniveau. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het plan en adviseert hierover. Het bouwplan is in 2012 in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld en akkoord bevonden.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### **4.2.9. Geluid**

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder. Gelet op de ligging van het plangebied is beoordeeld in hoeverre de wetgeving hieromtrent beperkingen oplevert voor woningbouw ter plaatse.

##### Railverkeerslawaaï

Ten oosten van de ontwikkelingslocatie bevindt zich de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort. Dit spoortraject (trajectnummer 371) heeft een geluidszone van 300 meter aan beide zijden van het spoor. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die zone moet nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De ontwikkelingslocatie Meentweg 23-25 bevindt zich binnen deze 300 meter zone zodat toetsing aan de normen van de Wgh voor wat betreft railverkeerslawaaï moet plaatsvinden. Door de afstand tot het spoor en de afschermded werking van de tussenliggende bebouwing zal de geluidsbelasting als gevolg van het treinverkeer gering zijn. Er is daarom geen afzonderlijk akoestisch onderzoek nodig.

##### Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones van bestaande en nieuwe wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie.

De dichtst bij Meentweg 23-25 gelegen gezoneerde weg is de Nieuwe 's-Gravelandseweg. De maximum snelheid op deze weg is 50 km/h. De zogenoemde onderzoekszone bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Meentweg 23-25 ligt ruim buiten deze onderzoekszone, te weten op ca. 280 meter.

Alle wegen binnen een straal van 200 meter rond de ontwikkelingslocatie zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Langs deze wegen liggen daarom geen geluidszones waarbinnen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden.

Ondanks dat de Meentweg zelf een 30 km/h weg is, is de verwachting dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de geluidbelastingskaart van de gemeente Bussum is namelijk af te lezen dat de geluidsbelasting door het wegverkeer op de huidige woning hoger is dan 60 dB. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is daarom een akoestische onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.1, pagina 20).

Het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### **4.2.10. Luchtkwaliteit**

Zoals in hoofdstuk 3.3.13 is beschreven, is voor de bouwplannen aan de Meentweg 23-25 met name het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) van belang. Voor woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen per project is geen ander onderzoek nodig. Omdat in het plangebied het aantal woningen met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### **4.2.11. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)), voldoet de ontwikkeling aan de eisen van het BE-VI. De afstand van Meentweg 23-25 tot het spoor is ongeveer 275 meter. Van toepassing is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Het plangebied ligt buiten de 200 meterzone van het spoor. De circulaire stelt dat er buiten de 200 meter geen belemmeringen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Met het externe veiligheidsonderzoek van Aviv ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan Centrum is aangetoond dat het toekomstig groepsrisico 0,17 maal de oriënterende waarde is. Het maatgevend scenario is een koude Blevé. De ruimtelijke wijziging in het voorliggende bestemmingsplan leidt, gezien de omvang van het plan, het maatgevend scenario en de afstand tot het spoor, niet tot een aantoonbaar hoger groepsrisico. Daarom is geen verantwoording van het groepsrisico nodig en kan externe veiligheid verder buiten beschouwing worden gelaten.

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### **4.2.12. Flora en Fauna**

Bij de bescherming van natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Bussum en grenst niet aan een beschermd natuurgebied of ecologische verbingszone. Rondom Bussum zijn verschillende natuurgebieden gelegen op meer dan 1 km afstand van het plangebied. Het project heeft geen effect op de wettelijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur, de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of doelstellingen van andere beschermde natuurgebieden. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Volgens de huidige wetgeving moet elke ruimtelijke ingreep getoetst worden aan de Flora- en faunawet. In dat kader is een zogenaamde natuurtoets opgesteld (zie hoofdstuk 5.3, pagina 23). In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre de sloop, de nieuwbouw en het nieuwe (woon)gebruik in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

In het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat het initiatief heeft geen grote ecologische gevolgen heeft. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

#### **4.2.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Daarmee voldoet het plan aan het wettelijke kader en het gemeentelijk beleid.

## 5. Nadere onderzoeken

In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de onderzoeken die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De onderzoeken zelf zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### 5.1. Akoestisch onderzoek

In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is door Munsterhuis Geluidsadvies B.V. een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de Meentweg rekening moet worden gehouden met twee soorten geluidsoverlast: van de Meentweg zelf en van het spoor Hilversum - Amsterdam.

#### 5.1.1. Wegverkeerslawaai

Ondanks dat de Meentweg zelf een 30 km/h weg is, is de verwachting dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de geluidbelastingskaart van de gemeente Bussum is namelijk af te lezen dat de geluidsbelasting door het wegverkeer op de huidige woning hoger is dan 60 dB. Dit komt door het wegdek dat uit klinkers bestaat. In combinatie met de relatief hoge verkeersintensiteiten en het straatprofiel geeft dat een vrij hoge geluidsbelasting.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek is dat de geluidbelasting van het wegverkeer van de Meentweg op de gevel van de toekomstige woningen maximaal 61 dB bedraagt (exclusief de aftrek ex. artikel 110g Wgh). Daarbij kan worden opgemerkt dat het gewenste binnenniveau van 33 dB kan worden bereikt door het toepassen van extra geluidwerende voorzieningen in de voorgevels en daken van de woningen. Omdat voor 30 km/uur wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is, kan dit echter niet worden voorgeschreven.

#### 5.1.2. Railverkeerslawaai

De twee nieuwe woningen in het plangebied liggen in de geluidszone van de spoorlijn Hilversum - Amsterdam. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai is 55 dB Lden voor geluidgevoelige bestemmingen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting bedraagt 68 dB.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van het railverkeer ter plaatse van de twee woningen niet wordt overschreden. Hierdoor wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

### 5.2. Bodemonderzoek

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Grondslag een "Verkennd en nader bodemonderzoek"<sup>2</sup> uitgevoerd (bijlage 2). Uit de onderzoeken blijkt dat op twee plaatsen sprake is van bodemverontreiniging.

---

<sup>1</sup> Munsterhuis Geluidsadvies: "Brieffrapportage akoestisch onderzoek Project Meentweg 23/25 te Bussum". Borne, 13 juni 2013. Kenmerk B03.13.056

<sup>2</sup> Grondslag, Bodemkwaliteitsbureau: "Verkennd en nader bodemonderzoek Meentweg 23-25 te Bussum". Project 18664, 13 maart 2012. Voor het perceel was aanvankelijk een plan gemaakt waarbij twee vrijstaande woningen ge-

### 5.2.1. Locatie 1

Bij locatie 1 (zie afbeelding 9) is de grond verontreinigd. Er is sprake van een duidelijke kern waarin de interventiewaarde voor aromaten wordt overschreden. De kern van verontreiniging bevindt zich ter plaatse van de vulpunten van de benzinetanks, ter hoogte van de boringen 4 en 14. De sterkste verontreiniging wordt hier aangetroffen van 2,5 - 4,0 m-mv. De verontreiniging is tevens aangetoond ter hoogte van boring 105 (3,1 - 3,3 m-mv). Hieruit wordt afgeleid dat de verontreiniging deels onder de huidige woning aanwezig is. Het totale volume verontreinigde grond wordt geraamd op circa 170 m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met circa 270 ton (bij een soortelijk gewicht van 1,6 ton/m<sup>3</sup>). Hiervan is naar schatting circa 100 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd (circa 160 ton).

Verder is het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie en aromaten. De grondwaterverontreiniging valt, qua omvang, grotendeels samen met de grondverontreiniging. Naar schatting bedraagt het totale volume verontreinigd grondwater circa 215 m<sup>3</sup>, waarvan 115 m<sup>3</sup> sterk en 100 m<sup>3</sup> licht tot matig is verontreinigd.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige, niet spoedeisende bodemverontreiniging.

### 5.2.2. Locatie 2

Bij locatie 2 is sprake van een duidelijke kern waarin de interventiewaarde voor zink wordt overschreden. De verontreiniging wordt toegeschreven aan de bijmengingen van puin en slakken. De kern van de verontreiniging bevindt zich onder de betonvloer ter plaatse van de garage op het achterste deel van het perceel, ter hoogte van de boringen 111 en 112. De sterkste verontreiniging wordt hier aangetroffen van 0,1-0,5 m-mv. De verontreiniging heeft een oppervlakte van circa 135 m<sup>2</sup>. De dikte van het pakket sterk met zware metalen verontreinigde grond bedraagt gemiddeld 0,4 meter. Het totale volume verontreinigde grond wordt geraamd op circa 55 m<sup>3</sup>, ofwel circa 85 ton.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige, niet spoedeisende bodemverontreiniging.

### 5.2.3. Advies van de Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) heeft het bodemonderzoek beoordeeld en daarbij de volgende conclusies getrokken.

- De OFGV kan zich vinden in de conclusie in hoofdstuk 2.3 van het bodemonderzoek dat geen asbest op maaiveld is aangetroffen. De OFGV stelt dat dit echter niets zegt over asbestvezels. De locatie is asbestverdacht op grond van de activiteit onderhoud aan auto's en het bewerken van trommelremmen. Dit maakt dat er asbestvezels aanwezig kunnen zijn op de locatie. Er is daarom een asbestonderzoek conform NEN 5707 nodig.
- De OFGV kan zich vinden in de conclusie dat bij het huidige gebruik van Meentweg 23-25 (waarschijnlijk) geen sprake is van spoed om het geval te saneren. Maar, omdat het om een geval van ernstige bodemverontreiniging gaat, dient de provincie hierover een uitspraak te doen. Die uitspraak is afhankelijk van het feit of op de onderzoekslocatie asbest voorkomt.

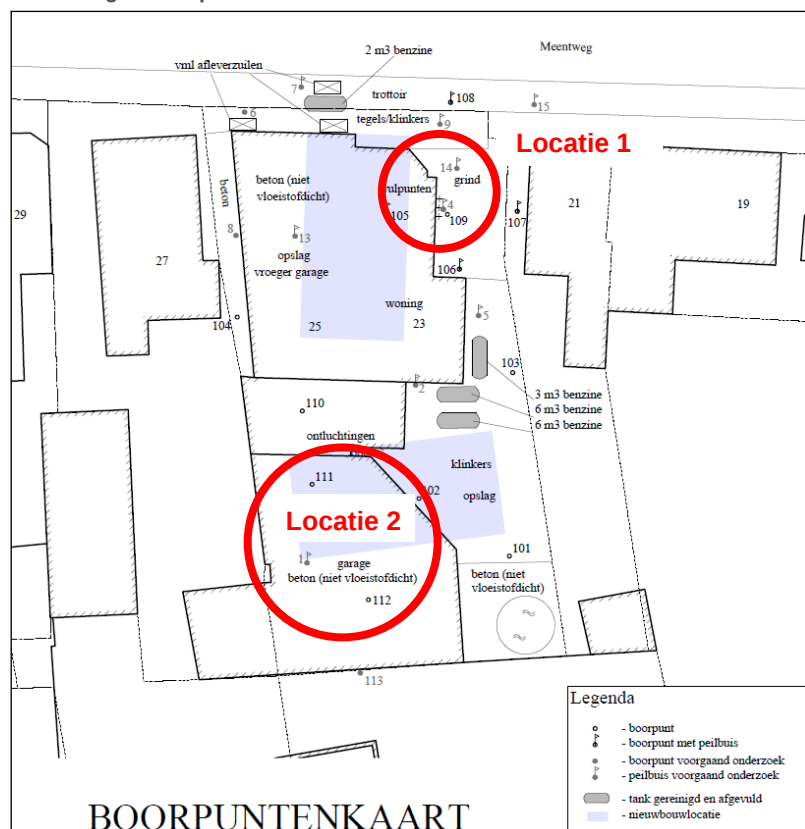
---

realiseerd zouden worden: een aan de Meentweg en een op het achterterrein. In het bodemonderzoek is nog van deze verkaveling uitgegaan.

Afhankelijk van dit onderzoek en de conclusie van de provincie of sprake is van spoed, is vast te stellen of de bestemming “wonen” haalbaar is.

- De OFGV concludeert dat het voor het bouwproces verstandig is om de problematiek rond de bodemverontreiniging en de nog aanwezige ondergrondse tanks, in goed overleg met de provincie Noord-Holland en de gemeente Bussum kort te sluiten.

Afbeelding 9: Boorpuntenkaart.



#### 5.2.4. Omgevingsvergunning

Ten aanzien van het verdere proces van bodemonderzoek en bodemsanering schrijft de OFGV het volgende.

- Er is een omgevingsvergunning (voor het bouwen) nodig om de bouwplannen te realiseren. De gemeente Bussum is verantwoordelijk voor de toetsing van de bouwplannen en kan in dat kader nadere eisen stellen.
- Indien bij de bouw grondverzet nodig is in de verontreinigingskern en/of er wordt (verontreinigd) grondwater onttrokken, dan is conform artikel 28 uit de Wet bodembescherming sprake van een handelingen ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt vermindert of verplaatst. Daarvoor is toestemming nodig in de vorm van een beschikking van de provincie Noord-Holland (artikel 29 Wbb).
- De provincie stelt eisen aan zo'n beschikking. Bijvoorbeeld in de vorm van een saneringsonderzoek en een saneringsplan. Een omgevingsvergunning bouw is pas mogelijk wanneer aan deze eisen is voldaan.

- Mocht het zo zijn dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning deze stukken ontbreken, dan kan de vergunning alleen worden verleend onder de opschortende voorwaarden van artikel 6.2c van de Wabo. De opschorting eindigt zodra:
  - Gedeputeerde Staten hebben besloten dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging of
  - Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met een saneringsplan en deze instemming is in werking getreden of
  - Er is melding gedaan op grond van het Besluit uniforme saneringen (Bus) en de in dat besluit genoemde wachttermijn is verstreken.

#### 5.2.5. Vervolg

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging en dat de bodem bij de sloop van de bestaande bebouwing en de realisering van de nieuwbouw gesaneerd moet worden. De daarvoor benodigde nadere onderzoeken en saneringsplannen zullen in het kader van de omgevingsvergunning worden opgesteld en uitgevoerd. In dat kader zal ook nader onderzoek naar asbestvezels plaats vinden. Deze vervolgacties zullen in goed overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie worden uitgevoerd.

### 5.3. Flora en faunaonderzoek

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Volgens de huidige wetgeving moet elke ruimtelijke ingreep getoetst worden aan de Flora- en faunawet. Deze toets is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Verder is het noodzakelijk dat, voorafgaand aan de sloop, het grondverzet en de bouwactiviteiten de beschermde soorten, die het plangebied als (deel)habitat gebruiken, te inventariseren. In dat kader is door bureau Schenkeveld een zogenaamde natuurtoets<sup>3</sup> opgesteld (zie bijlage 3). In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre de sloop, de nieuwbouw en het nieuwe (woon)gebruik in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

In het onderzoek wordt de volgende conclusies getrokken: het initiatief heeft voor zover dat met een veldbezoek in de winter en zomer valt te bepalen geen grote ecologische gevolgen. Er zijn geen verblijfplaatsen van (streng) beschermde soorten vastgesteld. Er broeden zeker geen vogels met jaarrond beschermde nesten als Huismus of Gierzwaluw. Gelet op de aard van de bebouwing en het voorkomen van vleermuizen in de omgeving heeft het plangebied ook niet of nauwelijks betekenis voor streng beschermde soorten als Gewone dwergvleermuis. De Flora- en faunawet vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wel wordt aanbevolen voorafgaand aan de sloop het plangebied nog een keer op aanwezigheid van Gewone dwergvleermuis te controleren of voor het slopen een protocol op te stellen..

### 5.4. Bezonningsonderzoek

Een van de uitgangspunten bij het ontwerp van de nieuwe woningen is het respecteren van de belangen en privacy van omwonenden. In dat kader is er door 4D architecten onderzoek ge-

---

<sup>3</sup> Bureau Schenkeveld: "Meentweg Bussum, toetsing aan de Flora- en faunawet". Culemborg, 27 augustus 2013.

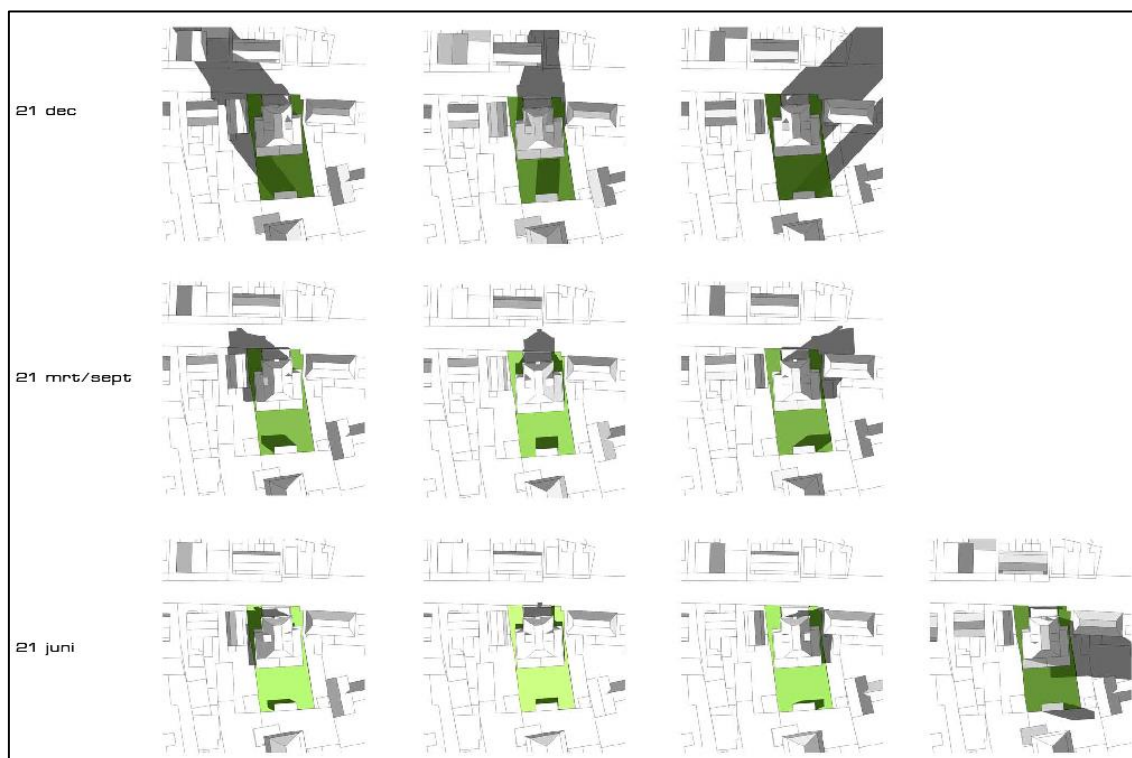
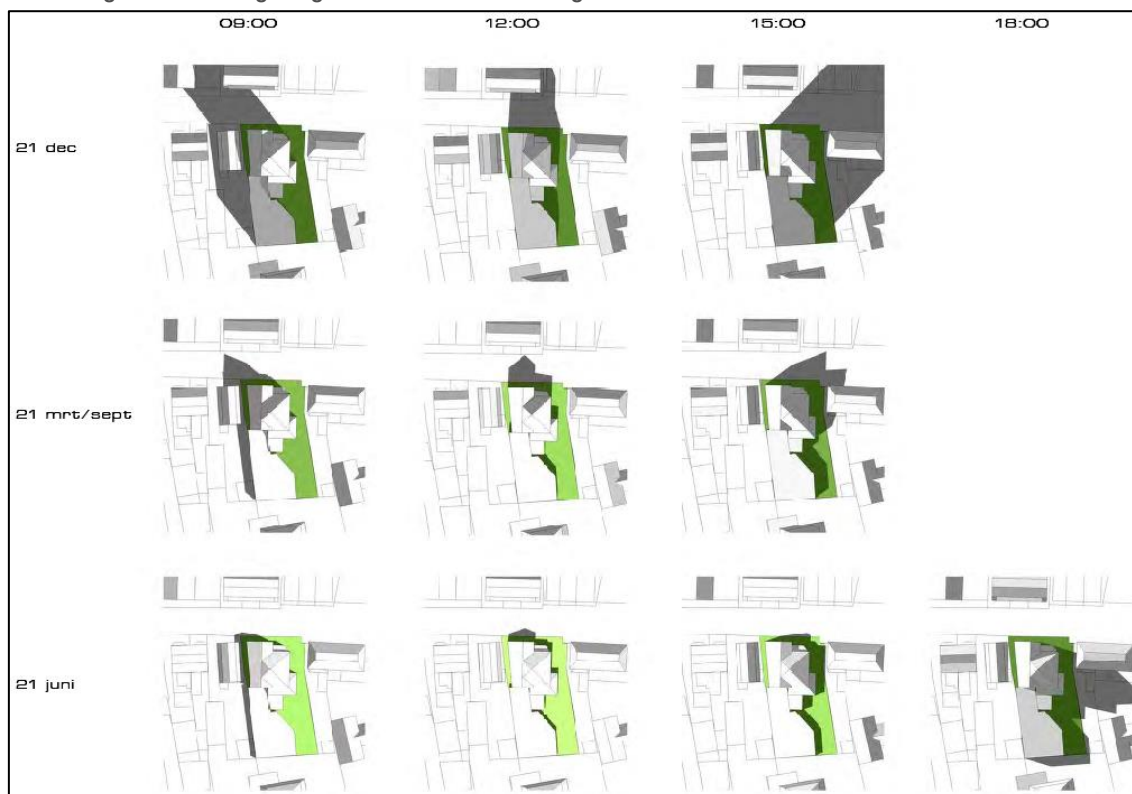
daan naar de invloed van het bouwplan op de bezonning van de omliggende woningen<sup>4</sup> (zie bijlage 4 en afbeelding 10 op de volgende pagina).

Uit de tekeningen blijkt dat de oude en nieuwe situatie in grote mate vergelijkbaar zijn. Omdat de huidige bedrijfsbebouwing op het achterterrein verdwijnt, verdwijnt ook de schaduw hiervan. Omdat de nieuwe woningen iets hoger zijn dan de bestaande woning, is de schaduw hiervan ook iets groter.

---

<sup>4</sup> 4D Architecten: "Studie schaduwvlakken". Nijkerk, 19 november 2012.

Afbeelding 10: Bezonningsdiagrammen: boven de huidige en onder de nieuwe situatie.



## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Het Spiegel-Meentweg 23-25 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0381.BP2013B002007-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (ook wel analoge verbeelding genoemd) wordt in de praktijk nog wel veel gebruikt en is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plan heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bepalingen opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het perceel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van de toekomstige bewoners waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast.

Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

### 6.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term "bijbehorend bouwwerk" wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk goed bruikbaar zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een on-

derscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

#### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 4). De regeling is inhoudelijk zoveel mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010.

De gronden met de bestemming "Tuin" mogen uiteraard als tuin worden gebruikt.

Binnen de bestemming "Wonen" mogen uitsluitend een vrijstaande of twee onder een kap woningen worden gerealiseerd. In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels in artikel 6 zijn regels opgenomen met betrekking tot de overschrijding van de naar de openbare ruimte toegekeerde bouwgrenzen, en ondergrondse bebouwing.

De algemene afwijkingsregels (artikel 7) hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen ten aanzien van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen. En verder voor afwijkingen van de regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.

In artikel 8 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 9 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

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

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

## **7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Als particulieren (bouw)plannen ontwikkelen, is de gemeente verplicht haar kosten van planvorming, begeleiding en uitvoering en het eventueel inrichten van de openbare ruimte (de kosten van openbare voorzieningen) te verhalen op de ontwikkelaar (kostenverhaal). Daar zijn verschillende mogelijkheden voor.

In dit geval heeft Van DriestenBouw (de initiatiefnemer) met de gemeente Bussum een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Het gaat daarbij zowel om een zogenaamde anterieure exploitatie-overeenkomst als om een planschade-overeenkomst. Zoals in hoofdstuk 3.3.10 is beschreven, is hierin ook het aspect duurzaamheid geregeld. Het plan heeft daarom geen financiële gevolgen voor de gemeente Bussum.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1. Informatieavond november 2012**

Op 21 november 2012 zijn de nieuwbouwplannen aan de omwonenden gepresenteerd. De avond is positief verlopen. Tijdens deze avond heeft de initiatiefnemer de volgende afspraken met de omwonenden gemaakt:

- De hoogte van eventuele schuttingen in relatie tot de omliggende percelen.
- De materialisatie en de detaillering van de schuttingen.
- Het handhaven van bestaande bomen en struiken in de tuinen van de aanwonenden, bescherming bij de bouw en eventuele schadevergoeding wanneer één en ander stuk gaat.
- Onderhoud aan aangrenzende belendingen (ladderrecht).
- Informatieoverdracht met betrekking tot sloop en bouw.
- Het verzorgen van een opname van de bestaande aangrenzende bebouwing vóór de sloop van de bestaande bebouwing.
- Kosten voortkomend uit sloop, deugdelijk aanhelen, nieuwbouw etc. zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- Gevolgen aan de belendende percelen door wijzigingen van de grondwaterstand ten gevolge van onttrekking bij de realisatie van een eventuele kelder zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om meer inzicht te krijgen in de eventuele overlast voor omwonenden als gevolg van de schaduw die de nieuwe woningen geven, heeft een bezonningsonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd: zie hoofdstuk 4.2.6 en 5.4.

#### **7.2.2. Vooroverleg**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overheidsinstanties en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek. De opmerkingen van de Omgevingsdienst zijn in het ontwerp verwerkt. De overige overleginstanties kunnen met het plan instemmen of hebben niet gereageerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 3 september met de plannen ingestemd.