adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Het Spiegel-Iepenlaan 4A

Gemeente Gooise Meren

Datum: 13 februari 2019

Projectnummer: 160195

ID: NL.IMRO.1942.BP2016B002011-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Voorheen geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Bestaande en toekomstige situatie**	**6**
2.1	Geschiedenis	6
2.2	Omgeving plangebied	6
2.3	Bestaande situatie	8
2.4	Toekomstige situatie	9
3	**Beleid**	**12**
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	18
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**20**
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieu	20
4.3	Omgevingsaspecten	30
5	**Wijze van bestemmen**	**38**
5.1	Algemeen	38
5.2	Methodiek	38
5.3	Bestemmingen	39
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**41**
6.1	Inleiding	41
6.2	Beoordeling plan	41
6.3	Conclusie	41
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**42**
7.1	Burgerparticipatie	42
7.2	Terinzagelegging ontwerp	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheidsrisico’s
- Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 7: Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de percelen Iepenlaan 4a en Herenstraat 77 te Bussum bevinden zich een tweetal bedrijfsloodsen. Een dergelijke functie op die locatie is door de ingeklemde ligging tussen woning niet realistisch en ook niet gewenst, gelet op de potentiële overlast die van een bedrijf op woningen uitgaat. Derhalve is gezocht naar een passende vervolgfunctie van de locatie. Hiertoe is het plan ontstaan om de aanwezige loodsen ter plaatse te slopen, het terrein op te knappen en in te richten met acht grondgebonden woningen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. Derhalve dient er een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden, waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend plan voorziet in de gevraagde herziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Bussum en betreft de gronden aan/achter Herenstraat 77 en Iepenlaan 4a. Op het binnenterrein van deze percelen staan een tweetal loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.128 m².

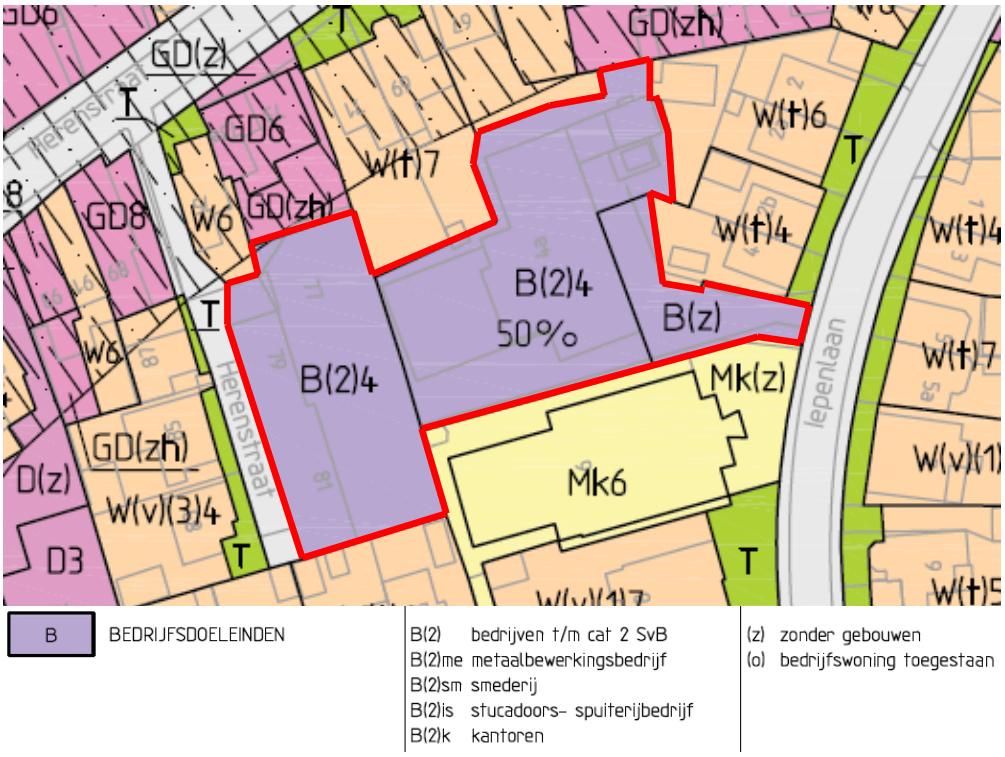
Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

Ligging planlocatie in groter verband (bron: google maps)

1.3 Voorheen geldend bestemmingsplan

Het onderliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan ‘Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010’, zoals dat op 29 april 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Bussum (thans Gooise Meren). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ voor bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het vigerende bestemmingsplan deelt het plangebied als het ware in drie delen. Voor het meest westelijke gedeelte geldt een maximale goothoogte van 4 meter, een maximale bouwhoogte van 15 meter, een dakhelling van 60 graden en dat het volledig bebouwd mag worden. Voor het tweede gedeelte gelden dezelfde regels als voor het eerste deel met uitzondering van een maximaal bebouwingspercentage van 50 procent. Tenslotte geldt voor het derde deel van het plangebied dat het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing toestaat en alleen gebruikt mag worden ten behoeve van opslag dat stapelbaar is tot 4 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010’, plangebied rood

Om onderhavige planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk; burgerwoningen zijn immers niet mogelijk binnen de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Vervolgens bevat hoofdstuk 5 een uiteenzetting over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels. Tenslotte worden de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) besproken.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis

Het huidige Bussum heeft zich ontwikkeld vanuit een klein gehucht in het Gooi op de westflank van het noordelijkste deel van de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf de 8e eeuw ontstonden op de hogere zandgronden van het Gooi verspreid gelegen kleinschalige nederzettingen. De omliggende zandgronden werden vanuit deze kernen in cultuur gebracht, waardoor de zogeheten engen ontstonden: onregelmatig gevormde en vaak door hagen en houtsingels omgeven bouwlanden. Deze engen werden stelselmatig opgehoogd met mest en heideplaggen waardoor zij een enigszins bolronde ligging vertonen.
De nederzettingsstructuur was relatief los en onregelmatig van opzet. De boerderijen stonden onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Vanuit de kernen leidde een onregelmatig patroon van paden via de engen naar de hoger op het zand gelegen heide en naar de lager in het veengebied gelegen gemeenschappelijke weiden van de Hilversumse Meent.

De geschiedenis van Bussum als plaats gaat terug tot ten minste het jaar 1306. Het gehucht kwam in 1369 onder het bestuur van Naarden, maar mede dankzij Koning Willem I werd Bussum in 1817 een zelfstandige gemeente.
Een belangrijke periode in de ontwikkeling van Bussum werd ingenomen door de vraag van buiten Bussum naar zand. De eerste omvangrijke afzandingen vonden al plaats vanaf de 17e eeuw. Deze afzandingen dienden vooral ten behoeve van de elders in het land gelegen stadsuitbreidingen en vestingwerken en voor de wegenbouw. Vanaf circa 1850 vonden ook afgravingen plaats voor de aanleg van spoordijken en voor de grondverbetering van elders gelegen landbouwgronden. De laatste afgravingen dateren van rond 1970.
Met name door de aanleg van de Oosterspoorlijn (de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort) in de jaren 1872-1874 door de HIJSM en de bouw van het station Naarden/Bussum werd Bussum en omgeving een zeer geliefd vestigingsoord voor de welgestelde burgerij uit het westen van Nederland waardoor vanaf dat moment het dorp snel in omvang en inwonertal toenam. Bussum groeide daarmee uit tot een aan de heide gelegen forensenplaats met veel buitenplaatsen en villaparken.

Toen ook verscheidene industrieën zich in Bussum vestigden, werden tevens arbeidersbuurten gebouwd. Omdat deze ontwikkelingen zich met name op de engen voordeden, is het merendeel van de oorspronkelijke engen verdwenen. Veel van de binnen de oude kern gesitueerde boerderijen verloren hun agrarische betekenis en werden vervangen door woningen en winkelvoorzieningen.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van dorpsgebied Het Spiegel. 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 samengestel-

de 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 zuiden van de Nieuwe Hilversumseweg wordt het patroon van kleinschalige bebouwing, kleine percelen en smalle straten afgewisseld met ruimer opgezette woonstraten met grotere percelen en ook meer naoorlogse woonbebouwing. De grootste percelen met veelal vrijstaande woningen liggen aan de Nieuwe Hilversumseweg en de Nieuwe 's-Gravelandseweg. In de omgeving van de Spiegeldwarsstraat, de Nieuwe 's-Gravelandseweg en het Majellapark komen ook appartementencomplexen voor. Het Majellapark, dat ontsloten wordt via de Iepenlaan en de Nieuw Hilversumseweg en waarin een viertal urban villa's is opgenomen, is een ontwikkeling van vrij recente datum. Door de campusachtige opzet valt het Majellapark, voor wat betreft de opzet, uit de toon bij de rest van het gebied, waarbij de bebouwing in hoofdzaak op de wegen is georiënteerd.

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.

Foto’s omliggende straten en bebouwing; linksboven Herenstraat, rechtsboven Iepenlaan, linksonder Beerensteinerhof, rechtsonder Melkweg (bron: Google Street View)

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan alle kanten begrensd door bebouwing van de Herenstraat, Iepenlaan en Beerensteinerhof. De voornaamste functie rondom het plangebied is woningbouw met op enkele plekken wat kleinschalige detailhandel. Binnen het plangebied was voorheen De Cirkel Offsetdrukkerij gevestigd. Gelet op de ligging van het perceel en de potentiële overlast die van een bedrijfsfunctie uitgaat, is het niet wenselijk dat er een nieuw bedrijf komt. Er moet dus nagedacht worden over een vervolgfunctie. Gelet op de functionele opbouw van het gebied, ligt een woonfunctie voor de hand. De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.

Luchtfoto plangebied met rood de te slopen bebouwing

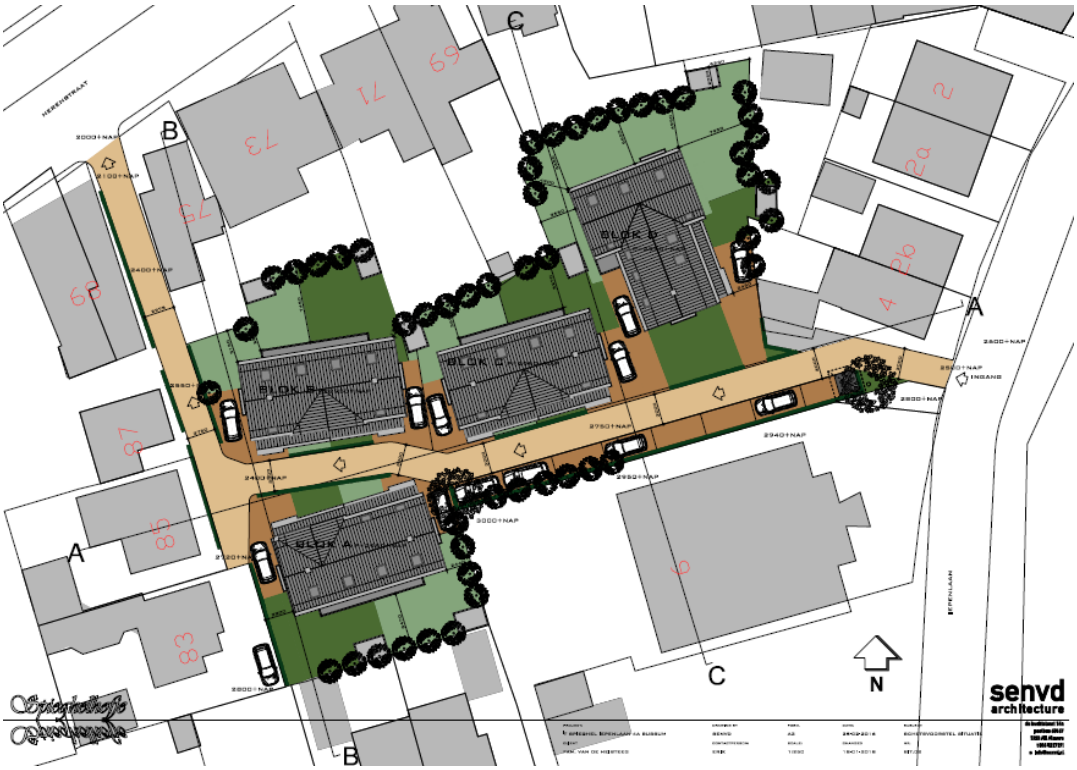
Het terrein wordt ontsloten via de Iepenlaan en de Herenstraat. De Iepenlaan en Herenstraat zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Hierbij geldt voor de Iepenlaan dat alleen eenrichtingsverkeer, vanaf de Herenstraat, mogelijk is.

Ontsluiting vanaf Iepenlaan

Ontsluiting vanaf Herenstraat

2.4 Toekomstige situatie

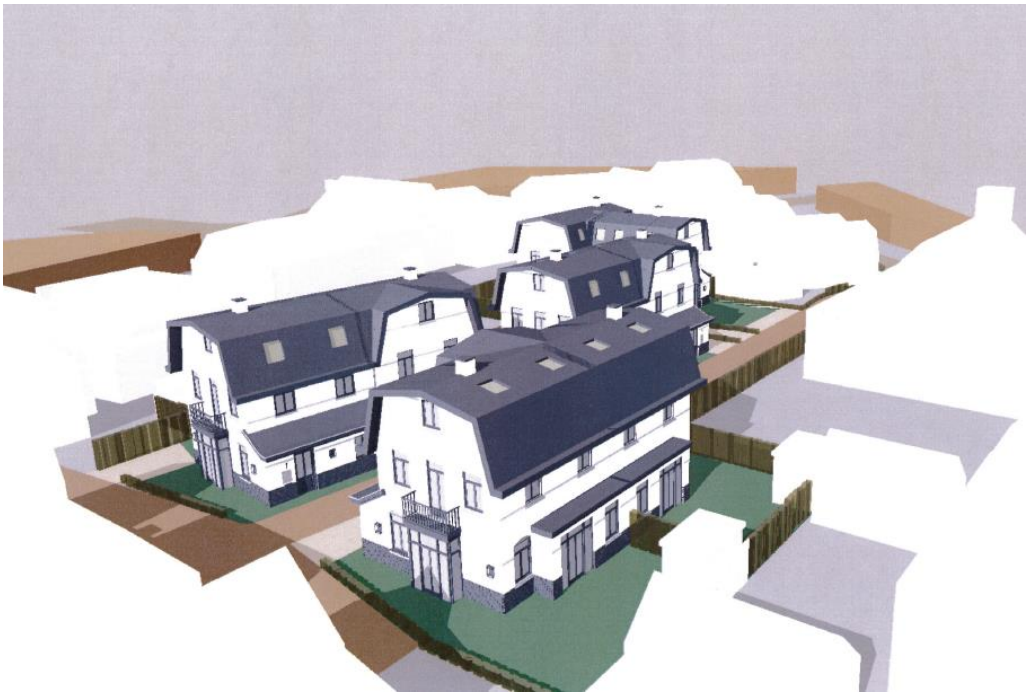
In de toekomstige situatie worden de loodsen gesloopt om ruimte te maken voor de bouw van acht grondgebonden woningen (twee-onder-één-kapwoningen). De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen eenrichtingsweg, lopend vanaf de Iepenlaan richting de Herenstraat. Momenteel is de gedachte dat de nieuwe woningen zullen aansluiten bij de typologieën bebouwing in de directe omgeving en zullen daardoor een samenhangend geheel vormen met de directe omgeving. De welstandsnota is het instrument om te zijner tijd een zorgvuldige architectuur af te dwingen. De maximale goothoogte bedraagt 6 m en de maximale bouwhoogte 8,8 m. Daarmee voegt de nieuwe bebouwing zich qua schaal en verschijningsvorm goed in de omgeving. Opgemerkt wordt dat voornoemde maatvoering een echt maximum is.



Inrichtingsschets toekomstige situatie (Bron: senvd architecture)

Tussen de Iepenlaan en de Herenstraat is sprake van een hoogteverschil. Het niveau van de Iepenlaan is +2,6 NAP en ter hoogte van de Herenstraat +2,0 NAP. De gronden rondom het midden van het plangebied liggen op een hoogte van +3,0 NAP. Dit maakt dat het plangebied te maken heeft met hoogteverschillen. Gekozen is om de woningen op een maaiveld van +2,95 NAP te realiseren. Dit betreft het 0-punt (= peil) en van hieruit gelden de genoemde hoogtematen (maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte van 8,8 meter). Daarmee sluit de hoogteligging van het terrein zo veel mogelijk aan op de hoogte van het gebied rondom het plangebied. Richting de Herenstraat zal het terrein dus langzaam in niveau dalen zodat er een goede aansluiting ontstaat tussen het plangebied en de Herenstraat.

Vogelvluchtimpressie toekomstige situatie, gezien in westelijke richting



Vogelvluchtimpressie toekomstige situatie, gezien in oostelijke richting

Op onderstaande compilatietekening waarbij de verbeelding en de inrichtingstekening over elkaar zijn gelegd is te zien dat enkele bouwdelen buiten de bouwvlakken vallen. Over deze bouwdelen is inmiddels met de gemeente afgesproken dat deze vergunningvrij kunnen worden gebouwd dan wel worden vergund.

Compilatietekening

3 Beleid

3.1 Inleiding

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders
Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk proactief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie, de regio en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie, regio of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege regionaal, provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6).

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Het initiatief is zodanig kleinschalig dat het, mede gelet op jurisprudentie[1], niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie
Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010, actualisatie 2015)

De Structuurvisie Noord-Holland 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 28 september 2015 geactualiseerd. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalftal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

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

[1] Zie onder meer 201408383/1/R4 en 201501297/1/R4.

Toetsing
Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

De locatie was tot voorheen in gebruik als bedrijfslocatie. Het landschap wordt door de sloop van deze bebouwing, de omvorming van bedrijfsbestemming naar woonbestemming en de realisatie van acht nieuwe grondgebonden woningen op dit perceel niet aangetast. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving wordt verbeterd door deze ontwikkeling. Het plan past hiermee in het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 1 maart 2017 is de (vernieuwde) Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. De nieuwe verordening omvat in hoofdzaak een technische wijziging, alle voorgaande wijzigingen zijn thans in één nieuw overkoepelend document gevangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de Verordening uit 2010 en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de opnieuw vastgestelde verordening nauwelijks. Deze bevat geen nieuw beleid.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Toetsing
Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en het plan is een typisch voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Het plan past binnen de doelstellingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 (2010)

Op 27 september 2010 is de Provinciale woonvisie ‘Goed wonen in Noord-Holland’ vastgesteld door Provinciale Staten. Met deze visie kiest de provincie, waar het gaat om woningbouw, voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 ‘de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu’. In de woonvisie worden drie opgaven genoemd waarop de provincie zich wil richten:

1 De eerste opgave is gerelateerd aan de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2 De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3 De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

4 Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
5 Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
6 Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. In 2015 zijn de RAP's voor de periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014.

Toetsing
Met het plan is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De huidige bedrijfsbestemming maakt plaats voor een woonbestemming. Hiertoe worden alle huidige bedrijfsloodsen gesloopt en zullen er acht nieuwe woningen worden gerealiseerd. Met de geringe toename van 8 woningen wordt gedeeltelijk en op bescheiden wijze bijgedragen aan het vervullen van de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De regionale woonvisie is door de gemeenten uit de regio, professionals en belanghebbenden op interactieve wijze gezamenlijk gemaakt. Woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers, belangenbehartigers en de betrokken gemeenten worden opgeroepen om ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein invulling te geven aan deze regionale woonvisie. Einddoel is om de regio mooier, completer en duurzamer te maken. Dit einddoel wil de regio bereiken door drie sleutel ambities na te streven:

1 *Beweging op de woningmarkt:* door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
2 *Identiteit en diversiteit:* Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
3 *Samenwerking:* Omdat men samen sterker staat, werken de gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Via het voeren van een continue dialoog en via het monitoren en evalueren van de gezamenlijke inspanning.

Thema's

Bij het bereiken van de drie sleutel ambities zijn vijf thema's opgesteld:

1 *De inclusieve regio: een woonregio voor iedereen.* Dit thema richt zich op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt.
2 *De bouwende regio: bouwopgave en transformatie.* Dit thema geeft aan dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. De ambitie is om minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties te laten plaatsvinden.
3 *De vernieuwende regio: vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.* Dit thema richt zich zowel op de fysieke als de sociale aspecten van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om aspecten als onderhoud, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
4 *De zorgzame regio: wonen met zorg.* Dit thema richt zich op passende woonvormen met aandacht voor ondersteuning en begeleiding van mensen met fysieke, mentale of sociale beperkingen.
5 *De duurzame regio: naar een duurzame toekomst.* Dit thema richt zich op het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving , onder andere door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en aandacht voor duurzaamheid bij nieuwbouw.

De regionale woonvisie kent momenteel nog een conceptstatus en is aangeleverd bij de verschillende gemeenteraden ter besluitvorming. In voorliggend plan is dit concept als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden en de daarbij behorende vraag-aanbodsituatie.

Toetsing
De bestaande bedrijfsloodsen worden gesloopt en ter compensatie worden er acht nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en zal aansluiten bij de karakteristieken van de omliggende bebouwing. Hiermee levert voorliggend plan een bijdrage aan de tweede sleutel ambitie die zich richt op het behouden en versterken van de identiteit en diversiteit van de regio. Ook past de ontwikkeling binnen het thema van de bouwende regio aangezien het om een transformatieopgave gaat. Daarmee past voorliggend plan binnen het beleid uit de regionale woonvisie.

3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing
Bussum valt onder de RAP Regio Gooi en Vechtstreek. Voor de periode 2016-2020 geldt dat een nieuwe RAP wordt opgesteld. Momenteel is een conceptstatus ter consultatie bij de diverse stakeholders. In voorliggend plan is dit concept als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden en de daarbij behorende vraag-aanbodsituatie.

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.

Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraak en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt is in Gooi en Vechtstreek al groot en neemt hierdoor enigszins toe. De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen blijft in deze regio. Het nieuwe RAP streeft dan ook aan de toevoeging van 750 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan 175 woningen gerealiseerd moeten worden via transformatie. Aangezien er in de regio de komende jaren behoefte is aan de toevoeging van extra nieuwbouwplannen bovenop de harde plancapaciteit en voorliggend plan plaatsvindt middels de herstructurering van een binnen stedelijk, verouderd bedrijventerrein past dit plan binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen.

Conclusie
Het plan is niet in strijd met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (2014)

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 vastgesteld door de voormalige gemeenteraden van Naarden en Bussum. Dit beleid is niet ingetrokken na de fusie van Muiden, Naarden en Bussum en geldt dus nog. In de Structuurvisie Naarden-Bussum wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Naarden en Bussum in de periode tot 2040 beschreven. Het gezamenlijke verleden van Naarden en Bussum bepaalt in grote mate ook het belang van een gezamenlijke toekomst en een gezamenlijke toekomstvisie en structuurvisie. Het beschrijft de hoofdlijnen en visies in de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad op dit gebied. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk beeld geschetst waarin alle sectoren worden afgewogen. Tevens worden een aantal speerpunten genoemd, waarop beide gemeenten zich zullen richten.

Het speerpunt ‘een thuis voor iedereen’ is van toepassing op onderhavig plan. Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. Beide gemeenten zullen zich de komende periode dan ook inzetten om voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te blijven realiseren. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaardes, zowel rondom de kernen als daarbinnen. Naarden en Bussum zetten de komende periode om die reden vooral in op kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering. Tot 2020/2025 is de woningbehoefte geborgd binnen de in het woningbouwprogramma van de beide gemeentes opgenomen locaties (gezamenlijke capaciteit maximaal circa 1.000 nieuwe woningen). Met het woningbouwprogramma voldoen de gemeenten Naarden en Bussum aan de regionaal gemaakt afspraken ten aanzien van woningbouw.

Na de (her)ontwikkeling van deze in het woningbouwprogramma opgenomen locaties gaan beide gemeenten verder op zoek naar mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding, dat wil zeggen binnen de bestaande bebouwde kom en indien mogelijk op de lange termijn ook op bedrijventerreinen. Deze kleinschalige inbreiding in de toekomst mag niet ten koste gaan van aanwezige structurerende groene elementen zoals bijvoorbeeld de schootsvelden en de Groene As.

Naast het behouden van de structurerende groene elementen zullen beide gemeenten bij de zoektocht naar nieuwe kleinschalige inbreidingslocaties waar mogelijk ook het kleinschalig kenmerkend groen in de wijken behouden. Het belang wordt per locatie afgewogen.

Toetsing
Dit plan maakt acht nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen komen in plaats van een bedrijfsbestemming met circa 1.128 m² aan loodsen. Een dergelijke (kleinschalige) herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040.

3.5.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

De gemeente Gooise Meren is bezig met het opstellen van gemeentelijke woonvisie met als titel 'Wonen in Gooise Meren 2017-2025. Divers, Dynamisch en Duurzaam'. Het plan kent momenteel nog een conceptstatus, maar is in voorliggend plan als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden, de daarbij behorende vraag-aanbodsituatie en de vertaling hiervan in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De woonvisie zet in op een vijftal prioriteiten:
- Voldoende en gedifferentieerd woningaanbod.
- Doorstroming stimuleren.
- Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

Toetsing
Voor de gemeente Gooise Meren geldt de prognose dat er in 2040 circa 3.000 extra mensen zullen wonen. De kern Bussum vormt binnen de gemeente Gooise Meren de snelst groeiende kern, met name vanwege een vestigingsoverschot. De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit. Bussum heeft hierbinnen de komende jaren 806 geplande woningen. Voorliggend plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en behoort tot de zachte plancapaciteit.

Conclusie
Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied en omgevingsaspecten toegekend. Deze hebben of kunnen ook betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Bodem

Algemeen
Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing
In het plangebied is door Hopman en Peters Holding B.V.[2] een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied. Het bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. In de periode 1997-2006 zijn delen van het plangebied reeds onderzocht. In het onderzoek van Hopman en Peters Holding B.V. zijn deze onderzoeken meegenomen en geactualiseerd. Daarnaast zijn nieuwe boringen uitgevoerd en geanalyseerd. Er blijkt sprake van sterk verhoogde concentraties bij één boringslocatie. Het volume sterk verontreinigde grond wordt ingeschat op maximaal 17,5 m³. Er is derhalve geen sprake van

[2] Hopman en Peter Holding B.V. (2017). Verkennend bodemonderzoek Iepenlaan 4a/Herenstraat 77 te Bussum. Rapportnummer: 16-P-162. 26 januari 2017.

een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het overige zijn maximaal licht verhoogde concentraties vastgesteld. De huidige onderzoekresultaten geven geen aanleiding tot vervolgacties. Op grond van de onderzoekresultaten zijn er vanuit het milieu op zich geen belemmeringen tot een gebruiks- of bestemmingsverandering van het terrein.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing
Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een ‘gemengd gebied’.

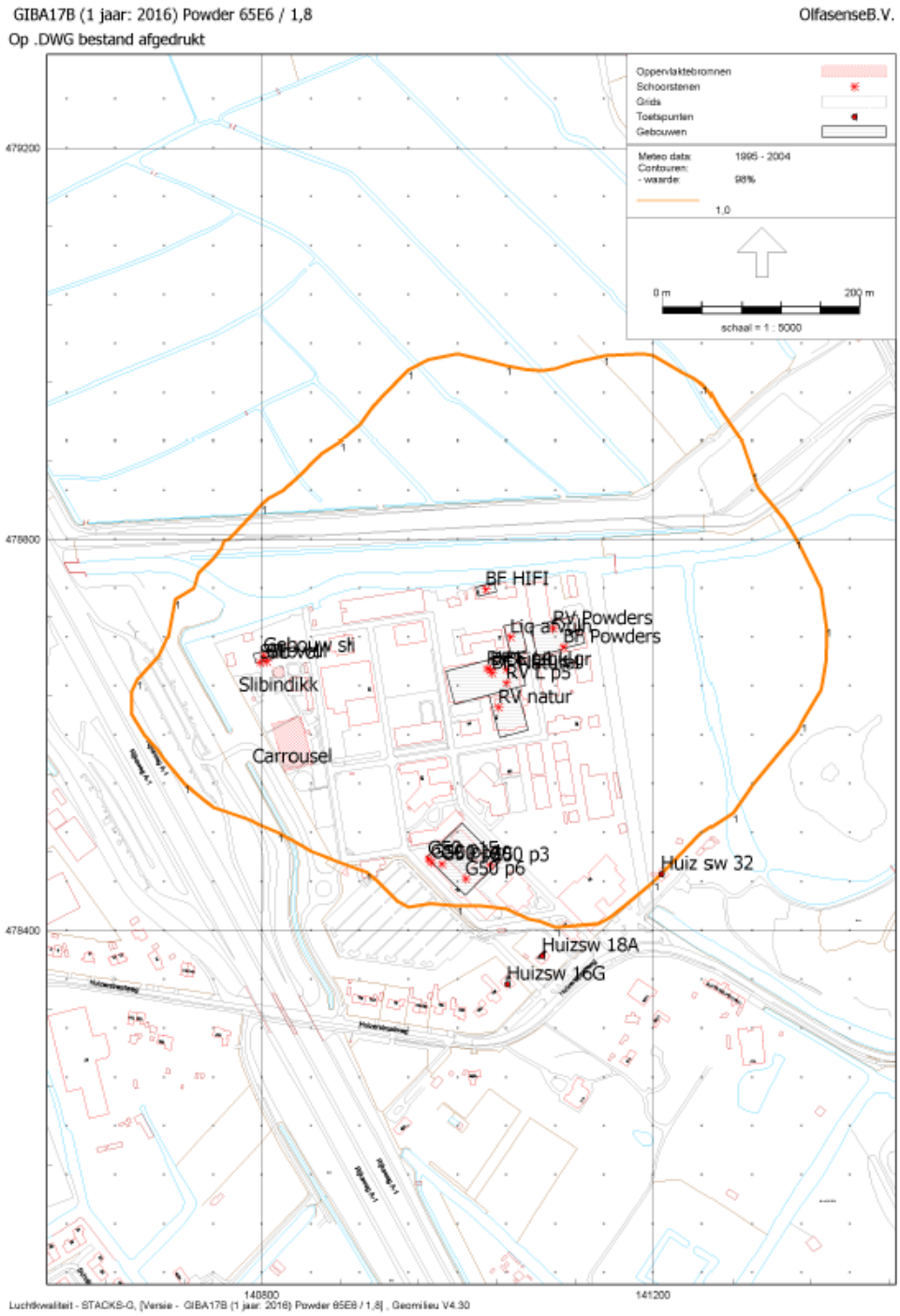
Bedrijvigheid in het plangebied
Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied
Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Ten noorden van het plangebied, aan de Herenstraat, bevinden zich enkele percelen die bestemd zijn voor gemengde doeleinden.

Adres	Bedrijf	SBI-code 2008	Grootste afstand
Herenstraat 55	El Verano, restaurant	561	10 m
Herenstraat 59	Image & Style, kapsalon	9602	10 m
Herenstraat 61	Let's Relax, schoonheids-salon	9602	10 m
Herenstraat 63	HOUSE-Dressing, woon-winkel	47	10 m
Herenstraat 73a	On Call, teleservice	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	10 m
Herenstraat 89	Bibelot, winkel voor twee-dehands kleding	47	10 m

Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt een grootste richt-afstand van 10 m ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze richtafstand is van toepassing op het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In het plangebied en omgeving ko-men de functies wonen, detailhandel en horeca echter door elkaar voor. Omdat er sprake is van een gewenste menging van functies, overeenkomstig met centrumge-bieden, wordt het plangebied en omgeving getypeerd als gemengd gebied. Het aan-houden van richtafstanden ten opzichte van detailhandelsbestemmingen is daarom niet nodig en niet gewenst.

Daarnaast ligt op ruime afstand van het plangebied het geurstoffenbedrijf Givaudan dat werkt onder een provinciale milieuvergunning waarvan de geurcontour herzien moet worden. Het bedrijf staat op het punt een revisievergunning aan te vragen bij de provincie. Vooruitlopend op de aanvraag en vergunningsverlening is het aspect geur uit het revisie vergunningstraject vooruitgetrokken. De Omgevingsdient Noorzeeka-naal gebied heeft dit geuronderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Navolgende geurcontour uit het onderzoek kan voor de tussentijd nu tot aan verlening revisiever-gunning gehanteerd worden. Dit is door het besluit van de provincie 7 november 2017 bekrachtigd. De ontwikkellocatie ligt op ruime afstand hiervan. Op grond van een en ander wordt geconcludeerd dat de bestemmingswijziging in dit opzicht niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Geurcontour Givaudan (Bron: Gemeente Gooise Meren)

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Geluid

Algemeen
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de ver-

plichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing
Door SAB is een akoestisch onderzoek[3] verricht om inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied liggen wegen en een spoorweg. Gezoneerde industrieterrein zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

De geluidsbelasting van de nieuwe woningen als gevolg van de spoorlijn Bussum-Hilversum is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting vanwege de spoorlijn Hilversum-Bussum hoogstens 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB vanwege spoorweglawaai wordt hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op voor de realisatie van de woningen ten aanzien van de spoorlijn.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 30 meter van de Herenstraat en 20 meter van de Iepenlaan. Deze wegen hebben een 30 km/h-regime. Vanuit de Wet geluidhinder geldt geen onderzoeksplicht voor deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek verricht naar de geluidbelastingen vanwege deze wegen. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Herenstraat en de Iepenlaan niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de geluidbelastingen vanwege de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum gevelweringseis van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit. Een aanvullend onderzoek naar de gevelmaatregelen is hiervoor niet noodzakelijk.

In het plangebied wordt ten behoeve van de op te richten woningen ook een ontsluitingsroute mogelijk gemaakt. Binnen deze ontsluitingsroute zal een 30 km/h-regime gaan gelden. Het betreft een rustige woonstraat zonder doorgaand verkeer die naar verwachting enkel door de toekomstige bewoners zal worden gebruikt. Daarmee geldt de verwachting dat de verkeersintensiteit op de weg laag zal zijn en er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

---

[3] SAB (2016), Akoestisch onderzoek verkeerslawaai Spiegel-Iepenlaan 4a. Projectnummer 160195. 25 oktober 2016.

4.2.5 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

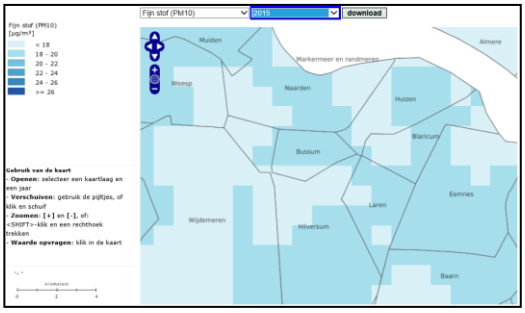
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

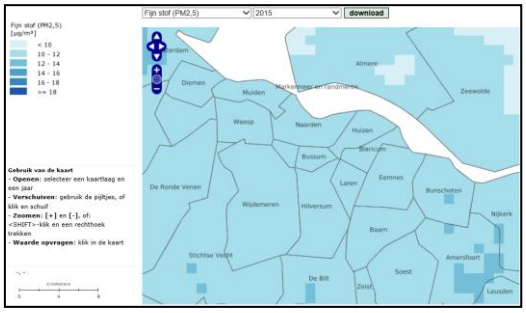
Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om de bedrijfsbestemming om te vormen tot woonbestemming. Het aantal te realiseren woningen is 8 en daarmee kleiner dan 1.500 bij één ontsluitingsweg. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

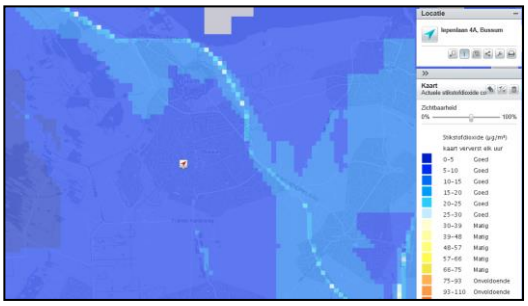
De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalige ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren, 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.
Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien worden de grenswaarden PM_{10}, $PM_{2,5}$ en stikstof niet overschreden, hetgeen blijkt uit de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten[4].



Concentratie fijn stof PM_{10} (2015)



Concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ (2015)



Concentratie stikstofdioxide (2016)

[4] http://geodata.rivm.nl/gcn/ en https://www.atlasleefomgeving.nl/kijkenn.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

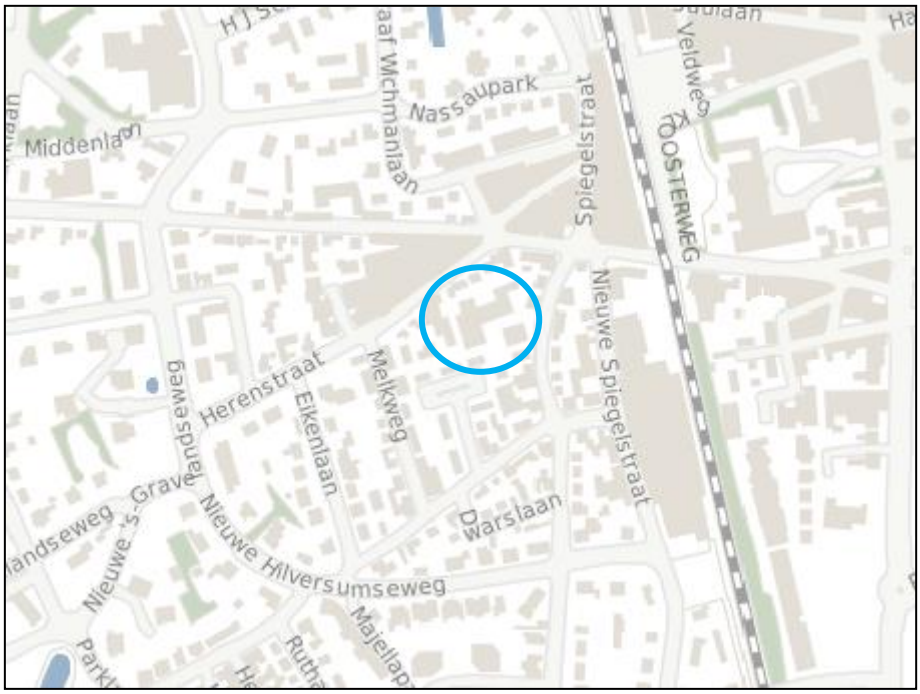
4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing
In de omgeving van het plangebied ligt de spoorlijn Diemen – Amersfoort Oost. Over deze route worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen relevante stationaire en of mobiele bronnen aanwezig. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen.



Fragment provinciale risicokaart

Door Windmill BV is in juni 2017 een kwantitatieve risicoanalyse[5] uitgevoerd ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Diemen – Amersfoort Oost. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Op minder dan 200 meter afstand van het woningbouwgebied in de kern van Bussum ligt de spoorlijn Diemen – Amersfoort Oost, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de spoorlijn en het plasbrandaandachtgebied vormen géén belemmering voor de planvorming gelet op de grote ruimtelijke scheiding.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Aangetoond is dat deze wijziging géén toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt. Aangezien zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde is geconstateerd en daarnaast de hoogte van het groepsrisico niet toeneemt, is ingevolge artikel 7 en 8 van Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

SAB heeft in juni 2017 een beperkte verantwoording van het groepsrisico[6] opgesteld als gevolg van de spoorlijn Diemen – Amersfoort Oost. Daaruit blijkt het volgende ten aanzien van brandbestrijding en zelfredzaamheid:

---

[5] Windmill Milieu en Management (2017), Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van het spoor ten behoeve van een woningbouwproject in de kern van Bussum. Rapportnummer: P2016.268.01-2, 29 juni 2017.

[6] SAB (2016), Verantwoording groepsrisico Spoorlijn Spiegel-Iepenlaan 4a Bussum, projectnr. 160195, 30 juni 2017.

Bereikbaarheid calamiteit
Het plangebied is voor de brandweer op een goede manier te bereiken. Het plangebied is namelijk zowel via de Herenstraat als via de Iepenlaan te bereiken. Wel dient opgemerkt te worden dat de route tussen de brandweerkazerne en het plangebied gescheiden wordt door een zeer drukke spoorlijn. De kans bestaat dan ook dat de brandwaar in geval van calamiteit voor een dicht spoor moet wachten. De brandweer acht deze situatie acceptabel.

Bluswatervoorziening
De primaire bluswatervoorzieningen liggen ter hoogte van Iepenlaan 3 en 22 en ter hoogte van Herenstraat 34 en 44. Het is niet noodzakelijk om bluswatervoorzieningen voor deze specifieke situatie aan te leggen. De reden is dat in de buurt van de beide toegangswegen een brandkraan aanwezig is. De Veiligheidsregio en brandweer Gooi en Vechtstreek hebben de situatie beoordeeld aan de hand van de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hieruit volgt dat voor nieuwbouwwoningen na 2003 de afstand van de brandkraan 100 meter moet zijn. Voor de eerste inzet zal gebruik gemaakt worden van het water dat op het voertuig aanwezig is. Omdat het voertuig tot op 40 meter van de woningen kan komen, wordt voldaan aan de eis vanuit het Bouwbesluit.

Aanrijdtijden en zorgnorm
De brandweer verwacht geen problemen om de aanrijdtijden en zorgnorm te kunnen behalen. Wel dient opgemerkt te worden dat de route tussen de brandweerkazerne en het plangebied gescheiden wordt door een zeer drukke spoorlijn. De kans bestaat dan ook dat de brandwaar in geval van calamiteit voor een dicht spoor moet wachten.

Opstelplaatsen
In het plangebied zijn voldoende opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar.

De mogelijkheden van zelfredzaamheid om slachtoffers te voorkomen
Buiten het invloedsgebied is het in het geval van een BLEVE schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om een calamiteit te overleven. Verder is het zaak en veilige plek op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Vluchtwegen
Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Voor het plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. Geconcludeerd kan worden dat de vluchtwegen een goede ontvluchting mogelijk maken. De routes Iepenlaan/Herenstraat-Meentweg en Iepenlaan-Beerensteinerlaan zijn vluchtwegen die verder van het spoor af leiden.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ook de Veiligheidsregio en brandweer Gooi en Vechtstreek hebben positief geadviseerd over voorliggend plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Algemeen
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Toetsing
Om te toetsen aan de verschillende wetgeving is flora en fauna onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quick scan[7], welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen uit de quick scan weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998
Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument bevindt zich op ongeveer 800 meter van het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 20000-gebied bevindt zich op ongeveer 1,1 kilometer afstand. Gezien de relatief kleine ruimtelijke ontwikkeling, de afstand, tussengelegen verstorende elementen (zoals wegen en woonhuizen) en de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Bussum, wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De Natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Natuurnetwerk Noord-Holland
Het plangebied ligt niet in het NNN, een natuurverbinding, een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied. Het dichtstbijzijnde gedeelte van het NNN bevindt zich op ongeveer 850 meter ten zuidwesten van het plangebied. Aangezien het plangebied niet in het NNN, een natuurverbinding, een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied ligt, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Vanwege de afstand, tussenliggende wegen en bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Bussum zijn daarnaast geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden.

[7] SAB (2017), Quick scan flora en fauna Spiegelhofje Bussum, projectnr. 160195, 7 juli 2017.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN, natuurverbindingen, weidevogelleefgebied en ganzenfoerageergebied staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming
Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van twee soorten kan op basis van het veldbezoek de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

Vleermuizen
In de oostelijke loods in het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Aangezien beide loodsen in het plangebied gesloopt gaan worden, gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Hierdoor kan sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het kader van de Flora- en faunawet vast te stellen.

Huismussen
In de loodsen in het plangebied worden nesten van huismussen niet waarschijnlijk geacht. In de directe omgeving van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek echter wel huismussen waargenomen. Dit betrof waarnemingen van ongeveer 10 huismussen, die de ruige begroeiing in de tuinen van derden gebruikten ter beschutting. Deze plekken maken echter geen onderdeel uit van het plangebied. Met de beoogde ontwikkelingen gaat er daarom geen nest- of schuilgelegenheid van de huismus verloren. Wel kan er door de beoogde sloop en nieuwbouw in het plangebied tijdelijk verstoring optreden voor de huismuspopulatie nabij het plangebied. Ook bij verstoring kan er mogelijk sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Op een mogelijke overtreding op de Flora- en faunawet te voorkomen, is het daarom noodzakelijk om de werkzaamheden buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van de huismus uit te voeren.

De kwetsbare periode van de voortplanting loopt van maart tot en met september. Een huismusdeskundige dient de exacte periode van voortplanting aan te geven. Wanneer de werkzaamheden buiten de kwetsbare voortplantingsperiode worden uitgevoerd, is geen sprake van een mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet betreffende huismussen en is het plan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

Wet natuurbescherming
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet. In de quick scan is daarom een extra hoofdstuk toegevoegd waarin de consequenties van de inwerkingtreding van de nieuwe wet zijn beschouwd. Hieruit volgt dat de eerder getrokken conclusies gehandhaafd kunnen blijven.

Nader onderzoek vleermuizen
SAB heeft in het plangebied nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen[8]. Hierbij is zowel in als buiten het plangebied een essentieel element van vleermuizen vastgesteld. Dit betreft binnen het plangebied één paarverblijfplaats van een ruige dwergvleermuis. Buiten het plangebied betreft dit essentieel foerageergebied van een ruige dwergvleermuis.

Het plan heeft geen negatieve effecten op het foerageergebied van de ruige dwergvleermuis buiten het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing is voor dit element dus niet noodzakelijk. Met de geplande werkzaamheden gaat echter wel de verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Ook is de kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Conclusie
Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van de ruige dwergvleermuis vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3.2 Water

Waterplan Noord-Holland 2010-2015 (2010)
In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om de kwaliteit van het water zo goed mogelijk te blijven. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021 en Keur 2011
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:
- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

[8] SAB (2017). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Bussum, Spiegelhofje. Projectnummer 160195. 27 oktober 2017.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2011 (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m2 verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m2 in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2011 (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m^2 verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m^2 in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

Visie
Door de voormalige gemeente Naarden en Bussum (thans Goois Meren, met Muiden) en AGV-Waternet wordt gestreefd naar maximaal, zo mogelijk volledig, duurzaam afkoppelen van de regenwaterafvoer van het afvalwaterriool. Na afkoppelen wordt het schone regenwater geïnfiltreerd in de bodem, benut in de eigen tuin of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voldaan wordt onder meer aan de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen), de Wet bodembescherming (bodemkwaliteit), de Wet verontreiniging Oppervlaktewateren (lozing regenwater op oppervlaktewater) en de Europese grondwaterrichtlijn en KRW (ecologie, waterkwaliteit en -kwantiteit).

Waterkwantiteit
Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar een veilig, ruim en robuust watersysteem. Dit watersysteem moet onder meer geschikt zijn voor aanvoer, afvoer en berging van (regen)water. Streven is om minimaal te voldoen aan de werknormen die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het watersysteem is in 2015 op orde voor de situatie in het jaar 2050. Voor waterkeringen gelden, afhankelijk van het type kering veiligheidsnormen. Streven is om op overal minimaal te voldoen aan de geldende veiligheidseisen voor waterkeringen. Omdat de bescherming van het gebied tegen hoog water en de veiligheid van boezemwaterkeringen door AGV binnen andere plannen wordt uitgewerkt, wordt dit thema verder buiten beschouwing gelaten in het waterplan.

Grondwater
Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door Naarden, Bussum en AGV-Waternet wordt gestreefd naar een grondwatersituatie waarbij geen sprake is van grondwateroverlast. Naarden streeft daarbij vooral bouwkundige maatregelen na waarbij voldaan moet worden aan de eisen die de Europese grondwaterrichtlijn stelt.

Waterbodem
Het op diepte houden van sloten, kanalen, vaarten en vijvers is essentieel voor het op peil houden van de afvoer van overtollig water. In sloten, kanalen en vaarten is sprake van stromingsweerstand langs de bodem en de oever. In ondiep water is de stromingsweerstand groter dan in diep water. AGV heeft in de Legger de dimensionering (breedte en diepte) van het oppervlaktewater vastgelegd. AGV en de gemeenten Naarden en Bussum streven het op diepte houden van oppervlaktewateren conform de in de Legger vastgelegde dimensionering na.

Regenwater en afvalwaterketen
Afkoppelen van regenwater gevolgd door afvoer van regenwater naar oppervlaktewater vereist de aanleg van een apart regenwaterriool. Voldaan moet worden aan eisen welke zijn gesteld in de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen). Bij infiltratie van regenwater in de bodem moet worden voldaan aan de geldende waterkwaliteitseisen. Infiltratie in de bodem mag niet leiden tot overlast door peilstijgingen van grond- en oppervlaktewater. Ook mag infiltratie van regenwater in bodem of het lozen van regenwater op oppervlaktewater niet leiden tot vervuiling.

Beheer en onderhoud
Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische beleving van het gebied vanaf het water. Hierbij wordt ook gestreefd naar het waar mogelijk combineren van functies. Wijziging van de bestaande situatie kan kansrijk zijn voor het versterken van de functie of gebruiksvorm van het watersysteem in het algemeen en van specifieke oevers en watergangen in het bijzonder. Combinaties van verschillende gebruiksvormen kunnen daarbij in de praktijk soms kansrijk zijn.

Toetsing
In het plangebied worden de bestaande bedrijfsloodsen en verharding gesloopt. Daarvoor in de plaats worden acht nieuwe woningen incl. eventuele bijgebouwen terug gebouwd. In de huidige situatie is het complete plangebied bebouwd en verhard met bestrating. Met uitvoering van onderhavig plan zal er meer ruimte komen voor hemelwater om te infiltreren in de bodem. De aanleg van privé voor- en achtertuinen maakt deze ruimte voor infiltratie mogelijk. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. De hemelwater afvoer geschiet door middel van een infiltratieriool waarop aangesloten tappunten voor het besproeien van de tuinen door de bewoners

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingre-

pen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing
Het archeologische beleid van de voormalige gemeente Bussum is doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010'. Hierin zijn door het toekennen van de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' eventuele archeologische waarden beschermd en veiliggesteld. Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is aangemerkt als 'archeologisch waardevol gebied'.

Daarnaast is een groot deel van de gronden in het plangebied bebouwd. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daardoor verstoord.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen
Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing
Bussum kent twee beschermde dorpsgezichten: Villagebied Het Spiegel en het Brediuskwartier. Uit figuur 6 van vigerend bestemmingsplan 'Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010' blijkt dat het voorliggend plangebied buiten de grenzen van het beschermde dorpsgezicht Villagebied Het Spiegel In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aangetast..

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Herenstraat en Iepenlaan. De nieuwe weg zal voor gemotoriseerd verkeer een eenrichtingsweg worden. Hierbij is het plangebied via de Iepenlaan te bereiken en dient via de Herenstraat weer verlaten te worden.

De beëindiging en verwijdering van de bedrijfsbestemming ten opzichte van de acht nieuwe woningen zal nagenoeg geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen, aangezien bedrijf een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan een woning.

Parkeren
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de Parkeernormen Bussum 2013. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van acht twee-onder-een-kap koopwoningen in sterk stedelijk gebied.

Woningtype en functie (normgrondslag)	Norm Centrum	Norm Woongebied (schil en overig)	Per
Grondgebonden woning	1,5 ppl	1,8 ppl	1 woning
Studio (max. 60 m2 bvo)	0,9 ppl	1,1 ppl	1 woning
Flat/appartement	1,5 ppl	1,8 ppl	1 woning
Studenteenheid/ kamerverhuur	0,4 ppl	0,4 ppl	1 eenheid
Aanleunwoning/zorgwoning	0,5 ppl	0,7 ppl	1 woning

Parkeernorm woningen Bussum per zone, inclusief bezoekers (=+0,3 ppl per woning)

Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit komt dus neer op 15 (naar boven afgerond) parkeerplaatsen. Bij iedere woning wordt minimaal 1 parkeerplaats naast de woning gerealiseerd. Daarnaast zal er een parkeerstrook worden aangelegd die ruimt biedt aan 8 parkeerplaatsen en is er naast Iepenlaan 4 nog ruimte gereserveerd voor 1 parkeerplaats. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 17 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het aantal parkeerplaatsen van 15.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifieks geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er één of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels
De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels.
In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
3 Algemene regels.
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
4 Overgangs- en slotregels.
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en kent de bestemmingen ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’, ‘Tuin’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)
De bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ is bedoeld voor een nutsvoorziening bij de entree van het plangebied aan de zijde van de Iepenlaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Tuin (artikel 4)
De bestemming ‘Tuin’ is bedoeld voor bij de woning behorende aan- en uitbouwen en tuinen.

Aan- en uitbouwen zijn alleen toegestaan tot een hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm. Verder zijn erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze bestemming toegestaan.

Parkeren in de tuinbestemming is niet toegestaan, behalve als het gaat om parkeren op een parkeerplaats naast de woning of om parkeren op een oprit naar een garage.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)
De bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ is gericht op wegen en verblijfsfuncties. Daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater zijn eveneens toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan tot en met een bouwhoogte van 2 m.

Wonen (artikel 6)
De gronden met de bestemming ‘Wonen’ mogen worden gebruikt voor wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bovendien mogen in elk bouwvlak maximaal 2 twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Binnen het plangebied zijn 4 bouwvlakken opgenomen, waardoor er maximaal 8 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De maximum goot- en bouwhoogten zijn aangeduid op de verbeelding. Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn enkele voorwaarden opgenomen, evenals voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden enkele voorwaarden. Zo mag de gebruikte oppervlakte voor een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (zoals een bedrijfs- en praktijkruimte) maximaal 25% van het vloeroppervlak van de betrokken woning (inclusief aan- en uitbouwen) betreffen, met een maximum van 40 m^2. Bovendien mogen dergelijke activiteiten niet worden uitgeoefend in vrijstaande bijgebouwen en moet zij worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning.

Relevant voor deze bestemming is tevens de parkeerregeling die is opgenomen in artikel 9.1 van de regels. Deze regeling bepaalt dat per woning een bepaald aantal parkeerplaatsen aangelegd moet worden binnen het plangebied (dat wil zeggen binnen alle bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen). Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, is afhankelijk van het gemeentelijke parkeerbeleid. Zie hiertoe paragraaf 4.3.5 (‘Verkeer en parkeren’) van deze toelichting.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Aangezien er voor de gemeente geen kosten zijn te verhalen, wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.3 Conclusie

De economische haalbaarheid is gelet op bovenstaande voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Burgerparticipatie

In augustus en september 2015 is bij alle direct omwonenden het plan persoonlijk thuis gepresenteerd. Doel hiervan was enerzijds om de omwonenden te informeren en anderzijds om eventuele opmerkingen van omwonenden mee te nemen in de verdere planvorming. Naar aanleiding van deze avonden is onder andere een woning in blok D gedraaid, zodat de ruimten in het dakkapel aan de kant van de omwonenden een achterliggende functie heeft van overloop en badkamer. Ook wordt hoge begroeiing (groenblijvende leibomen van circa 5/6 m hoog) door de ontwikkelaar geplant. Hierdoor wordt de inkijk verminderd en ontstaat er meer privacy voor omwonenden. Daarnaast is de parkeerplaats naast Iepenlaan 4, de terreinsituatie voor Herenstraat 83 en het draaien van blok A ook planaanpassingen naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden.

De wijzigingen voortvloeiende uit de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (wijziging kapvorm van mansarde naar zadel) zijn medio april 2016 groepsgewijs gepresenteerd aan de omwonenden. Twee weken na deze presentatie is er nog een avond georganiseerd, waarvoor alle omwonenden en geïnteresseerden waren uitgenodigd. Over het algemeen was men op beide avonden positief over het plan, maar ze vroegen wel aandacht voor de privacy.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Spiegel-Iepenlaan 4A’ heeft ter inzage gelegen van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn vier zienswijzen naar voren gebracht.. De zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De Nota Zienswijzen is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. In deze nota is terug te vinden dat als gevolg van ambtshalve wijzigingen een tweetal wijzigingen zijn doorgevoerd in de vormgeving van het plangebied.