

Nota van Uitgangspunten

Bestemmingsplan De Engh-

Amersfoortestraatweg 81-85

Versie 3
maart 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

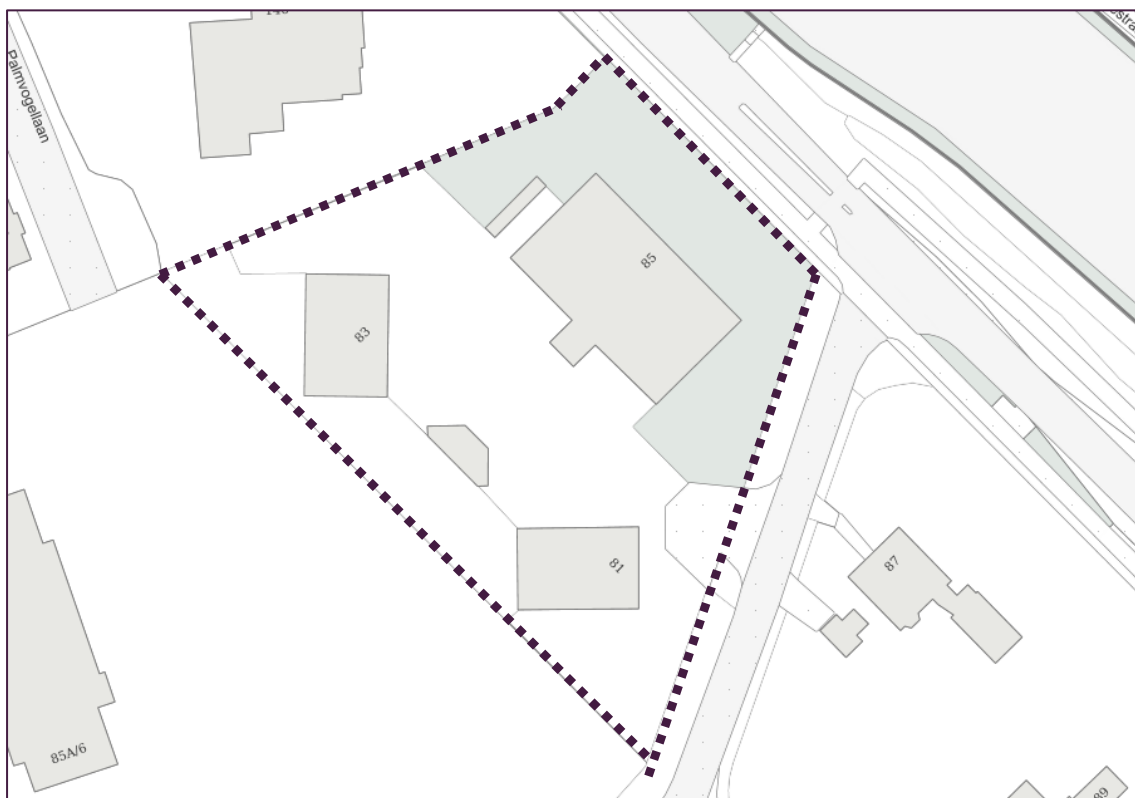
VOF Bussum heeft de wens om de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum te transformeren naar wonen. Omdat het technisch niet haalbaar is gebleken om de huidige bebouwing te behouden is het de bedoeling om de bovengrondse bebouwing te slopen en enkele nieuwe volumes met in totaal 58 woningen te realiseren. De huidige kelder blijft behouden.

Voor de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 geldt het bestemmingsplan "De Engh" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Bussum op 20 april 2006 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 21 november 2006. De beoogde herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten vormt één van de bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan. Het biedt inzicht in de afwegingskaders waarbinnen besluitvorming plaatsvindt en doet voorstellen voor de wijze waarop de regeling in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarmee is dit het startdocument voor de communicatie en participatie, die moet leiden tot een ontwerpbestemmingsplan dat medio eind 2020 ter inzage wordt gelegd.

1.2 Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan omvat de gronden ter plaatse van Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Bussum, sectie D, nummer: 6015. Het plangebied heeft een totale grootte van 6.282 m².



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de kaderstellende beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie en de gemeente weergegeven. Daarna worden de voor het plangebied relevante ruimtelijke aspecten kort toegelicht en hiervoor uitgangspunten geformuleerd. In het laatste hoofdstuk worden de procedure en de besluitvorming van zowel de NvU en het bestemmingsplan toegelicht en de daarbij behorende planning.

2 Beleidskaders

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de Structuurvisie) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat

- het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat;
- het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen; en
- gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het beleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Conclusie

De Structuurvisie bindt uitsluitend het Rijk zelf. Doorwerking naar lagere overheden vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat hierna wordt beschreven.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan o.a. bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn regels opgenomen over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco), vrijwaringszones rijksvaarwegen (veiligheid), reserveringsgebieden hoofdwegen en hoofdspoorwegen (verbreding én nieuwe wegen), elektriciteitsvoorziening (vestigingsplaatsen elektriciteitscentrales, kernenergie-centrales, hoogspanningsverbindingen), buisleidingen, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeergebied.

In de bijlage van het Barro zijn kaarten opgenomen waarop de begrenzingen van enkele van de hiervoor genoemde gebieden zijn verbeeld, zoals Kustfundament en Waddenzee en Waddengebied. Geen van de in de bijlage opgenomen kaarten hebben betrekking op de gronden van het op te stellen bestemmingsplan.

In het Barro is voor de overige gebieden bepaald dat de begrenzing van deze gebieden wordt aangewezen via de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening dan wel de provinciale verordening, in geval van Natuurnetwerk Nederland. Uit de kaarten bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening blijkt dat de gronden van het op te stellen bestemmingsplan alleen zijn gelegen in een radarverstoringgebied windturbines met een hoogte van 90 meter t.o.v. NAP. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op windturbines. Uit de provinciale verordening (zie paragraaf 2.2) blijkt dat de gronden van het op te stellen bestemmingsplan niet zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het op te stellen bestemmingsplan heeft geen betrekking op onderwerpen van rijksniveau.

2.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI, ontwerp)

Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Ten aanzien van de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' wordt het vanwege de grote vraag naar ruimte en de beperkte beschikbaarheid daarvan in de stedelijke gebieden, verstandig geacht om voor elk stedelijk gebied uit te gaan van een gebiedsgerichte en integrale verstedelijkingsstrategie met daarin een aantal onderdelen:

- I. Kwaliteitseisen van de omgeving;
- II. Ruimtelijk-fysieke behoeften;
- III. Verstedelijkingsmogelijkheden.

De behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen wordt bij voorkeur geacommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied, door onderbenutte ruimte te ontwikkelen en verouderde (of in onbruik geraakte) gebieden te transformeren. Dit kan alleen binnen de kaders van de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid. Het streven is de verstedelijking aan te grijpen om de leefomgevingskwaliteiten verder te verhogen dan de wettelijke kaders minimaal vragen. Dit geldt niet alleen voor verbetering van de gezondheid (verbeteren luchtkwaliteit, terugdringen van geluidhinder, gezondheidsbevordering) maar ook voor klimaatadaptatie (wateropvang) en verbetering van de kwaliteit van (en toegang tot) stedelijk groen, natuur en landschap.

Conclusie

De NOVI bindt uitsluitend het Rijk zelf. De beoogde herontwikkeling voorziet in het accommoderen van de behoefte aan wonen in bestaand stedelijk gebied door een verouderd gebied te transformeren. Als gevolg van de transformatie zal ook een bijdrage worden geleverd aan het verduurzamen van stedelijk gebied doordat de bebouwing zal voldoen aan de dan geldende wetgeving.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een

nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling van de locatie van de voormalige datacentrale naar wonen (58 woningen) is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een nadere motivering noodzakelijk is. Deze nadere motivering kan worden gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 Gooi- en Vechtstreek (zie paragraaf 2.3).

2.2 Provincie

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid en de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland2020 (ontwerp)

De Omgevingsvisie NH2050 is door provinciale staten vastgesteld op 19 november 2018. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

De Omgevingsvisie werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland2020 (verder: de Omgevingsverordening), waarvan het ontwerp door Gedeputeerde Staten is vastgesteld op 11 februari 2020. Het ontwerp ligt momenteel ter inzage. Nadat de Omgevingsverordening definitief is vastgesteld en in werking is getreden, dient het als toetsingskader voor bestemmingsplannen. Tot die tijd wordt getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) van Noord Holland (zie volgende subparagraaf).

Conclusie

De Omgevingsvisie NH2050 werkt niet direct door naar gemeenten. Hiervoor is de Omgevingsverordening opgesteld. Deze Omgevingsverordening is echter nog niet in werking. Tot die tijd geldt de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV, zie de volgende subparagraaf).

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de PRV vastgesteld, welke nadien nog enkele malen is gewijzigd (voor het laatst op 27 mei 2019). De PRV is gebaseerd op de Structuurvisie Noord-Holland 2040, welke inmiddels is ingetrokken en is vervangen door de Omgevingsvisie (zie voorgaande subparagraaf). De PRV zal te zijner tijd worden vervangen door de Omgevingsverordening. In de PRV (en straks ook de Omgevingsverordening) zijn regels gesteld waar gemeenten in hun bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Bestaand Stedelijk Gebied

In de PRV is bepaald wat wordt verstaan onder Bestaand Stedelijk Gebied. Daarbij wordt aangesloten op artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel staat dat bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gelet op de huidige bestemming 'Kantoordoeleinden' (zie paragraaf 3.2) is de locatie van de voormalige datacentrale aan te merken als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid. De locatie is daarmee te kwalificeren als Bestaand Stedelijk Gebied.

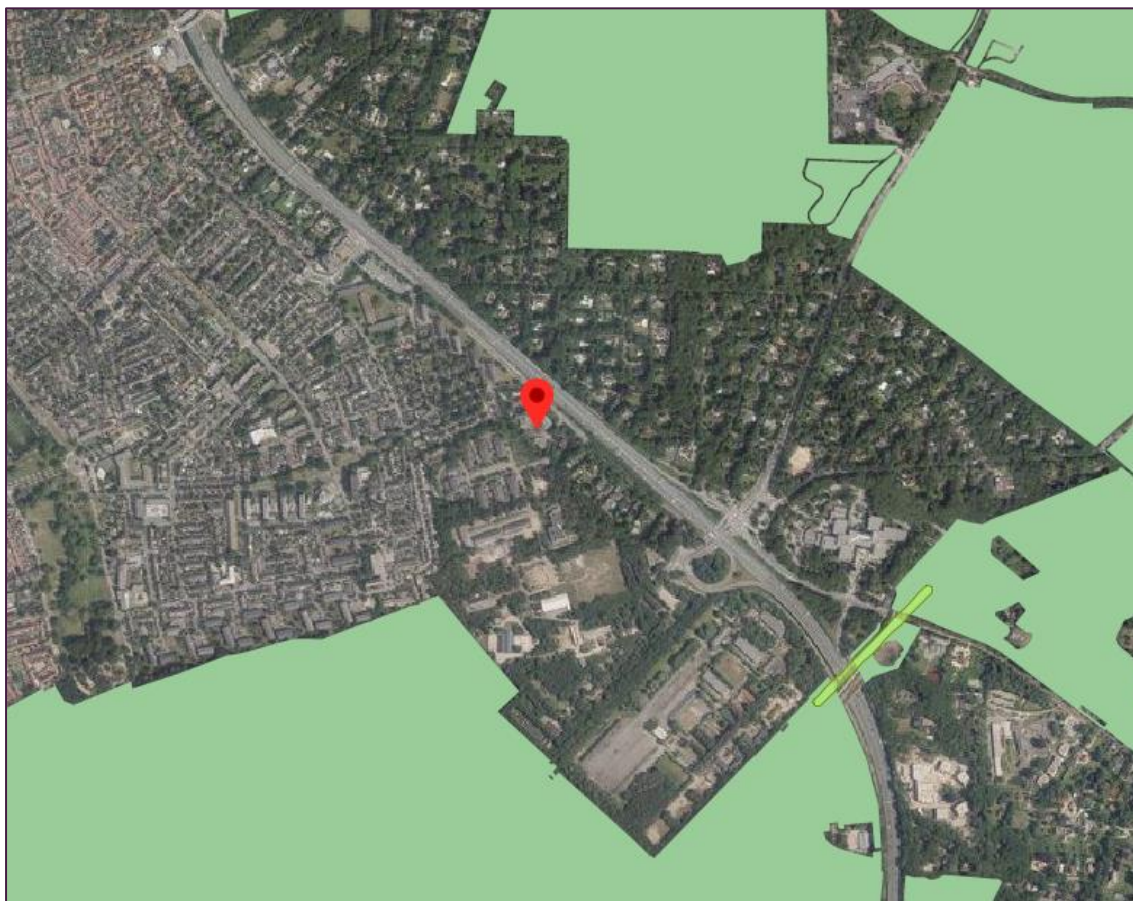
Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De beoogde herontwikkeling van de locatie van de voormalige datacentrale naar wonen (58 woningen) is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die dient te voldoen aan de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen Noord-Holland zijn op regionaal niveau afspraken over woningbouw vastgesteld via Regionaal Actie Programma's (RAP). Uit het RAP voor Gooi- en Vechtstreek blijkt dat de realisatie van 58 woningen op deze locatie voldoet aan de regionale afspraken (zie paragraaf 2.3).

Natuurnetwerk Nederland

Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro zijn in de provinciale verordening gebieden aangewezen die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. In de navolgende afbeelding is de daarvoor van toepassing zijnde begrenzing op de luchtfoto weergegeven, waarbij de groene vlakken deel uitmaken van het NNN.



De locatie van de voormalige datacentrale is buiten het NNN gelegen. De afstand tot het NNN bedraagt circa 400 meter.

Conclusie

Uit de PRV volgt dat de locatie tot 'Bestaand Stedelijk Gebied' behoort en geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. De transformatie naar wonen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die dient te voldoen aan de regionale afspraken zoals die zijn vastgelegd in Regionaal Actie Programma's (RAP). Uit het RAP voor Gooi- en Vechtstreek en de Woonvisie Gooise Meren blijkt dat de realisatie van 58 woningen op deze locatie voldoet aan de regionale afspraken (zie paragrafen 2.3 en 2.4).

2.3 Regio

2.3.1 Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 Gooi- en Vechtstreek

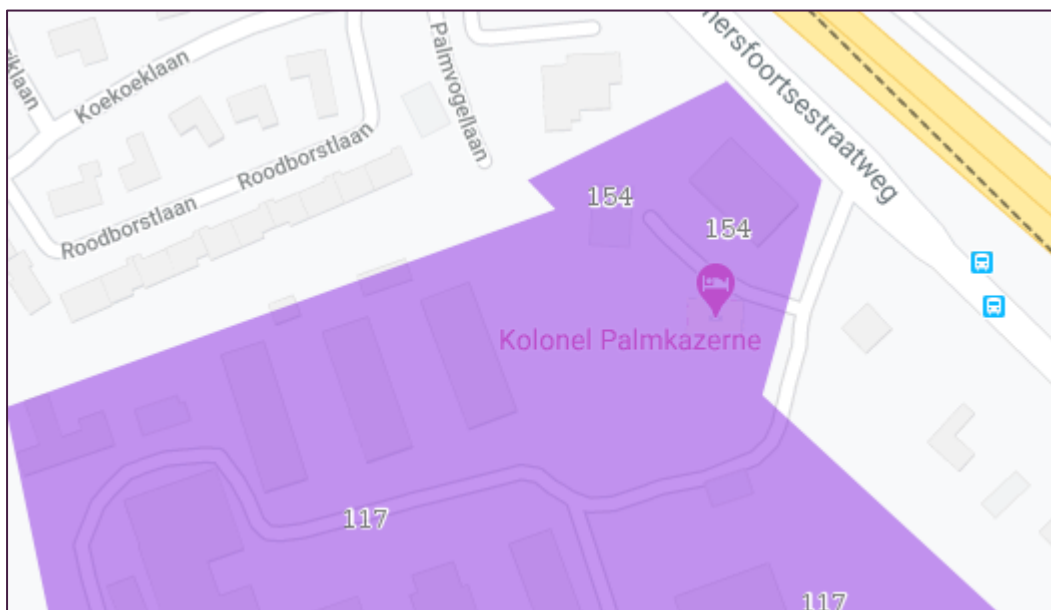
Wethouders uit de negen regiogemeenten van de Gooi en Vechtstreek hebben op 5 september 2017 het Regionale Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. De regio heeft in het kader van het RAP een regionale woonmonitor ontwikkelt als de basis voor de onderlinge dialoog en samenwerking met alle woonpartners om onze missie te verwezenlijken en om tijdig op resultaten te kunnen bijsturen.

De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio (inmiddels bijgesteld naar 13.500 huishoudens tot 2040). Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft.

Tot 2030 bevat het regionale programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan. 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.

In het RAP is voor de gemeente Gooise Meren een plancapaciteit van 2.267 woningen aangegeven, waarvan 1.798 harde planvoorraad en 469 zachte planvoorraad. Om de voorgenomen productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is de komende jaren een forse inspanning nodig; de totale plancapaciteit is weliswaar voldoende, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek leggen jaarlijks de meest actuele plancapaciteit in de provinciale monitor vast. De actuele monitor plancapaciteit wordt gecommuniceerd en besproken in de regionale stuurgroep wonen. De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek hanteren de planmonitor als grondslag voor het jaarlijkse onderlinge overleg en afspraken over de woningbouwplannen. In de actuele monitor plancapaciteit is de locatie van de voormalige datacentrale aangemerkt als zachte planvoorraad met 50 woningen (locatie 154, zie navolgende afbeelding). Ook de voormalige Kolonel Palmkazerne behoort met 270 woningen (locatie 117) tot de zachte planvoorraad.



In het RAP zijn nog enkele kwalitatieve opgaves geformuleerd, zoals de ambitie om tot 2030 1.000 middensegment huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De helft van het woningbouwprogramma wordt in het nultredensegment gerealiseerd.

Conclusie

Uitbreiding van de regionale woningvoorraad blijft nodig. Om de al voorgenomen productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is de komende jaren een forse inspanning nodig; de totale plancapaciteit is weliswaar voldoende, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus. Uit de actuele monitor plancapaciteit blijkt dat de locatie van de voormalige datacentrale met 50 woningen ook tot de zachte planvoorraad behoort. Er heeft daarmee regionale afstemming plaatsgevonden over de beoogde herontwikkeling. Wel is er sprake van 8 woningen meer dan waar ten tijde van de regionale afstemming van uit is gegaan maar deze beperkte toename is passend binnen de totale behoefte aan regionale woningvoorraad. Realisatie van 58 woningen op de locatie draagt daarmee bij aan het uitvoeren van de benodigde regionale woningvoorraad (doordat zachte planvoorraad volledig wordt omgezet in harde planvoorraad en er 8 extra woningen worden toegevoegd).

2.3.2 Regiokaart 2025 Gooi en Vecht

De brochure 'Regiokaart 2025 Gooi en Vecht' geeft een overzicht van het door de gemeenten van Gooi en Vecht vastgesteld gemeenschappelijk ruimtelijk beleid, uitgesplitst voor de sectoren landschap, recreatie, economie, wonen en bereikbaarheid. Voor de locatie van de voormalige datacentrale leidt deze kaart niet tot nieuwe beleidsuitgangspunten ten opzichte van hiervoor al omschreven beleidskaders. Wel is vermeld dat woningbouw nabij snelwegen niet wordt beoogd, dan wel met extra geluidswerende maatregelen wordt gecombineerd. Woningen met te hoge geluidsbelasting (meestal langs doorgaande wegen) zijn voorzien van isolerende maatregelen.

Conclusie

De brochure 'Regiokaart 2025 Gooi en Vecht' heeft geen directe consequenties voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Wel dient in het bestemmingsplan nader in te worden gegaan op geluid vanwege de snelweg.

2.4 Gemeente

2.4.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040

De gemeenteraden van de toen nog zelfstandige gemeentes Naarden en Bussum hebben begin 2014 de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie is in hoge mate gebaseerd op de Nota Toekomstvisie.

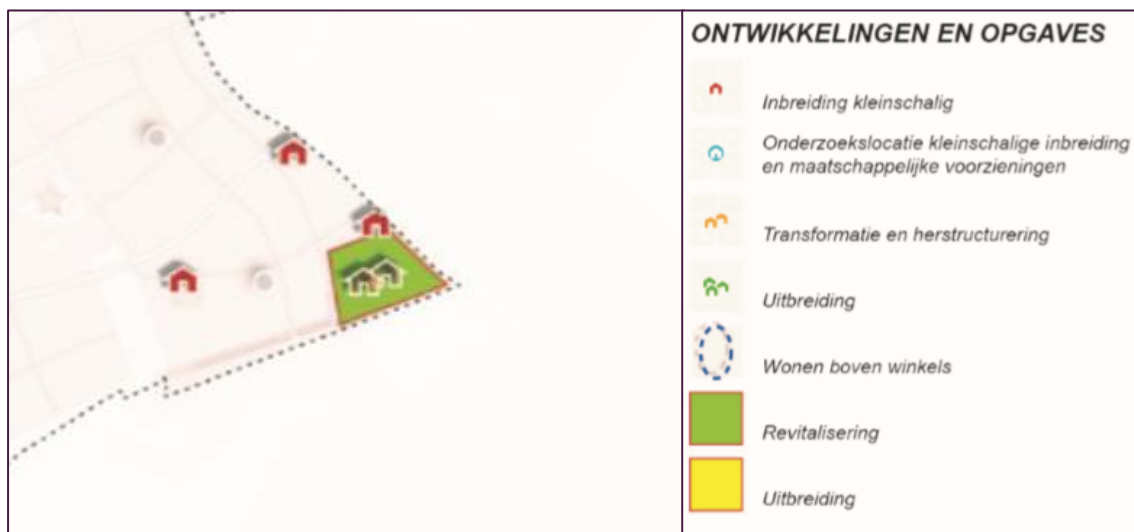
Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zoveel mogelijk in evenwicht 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). Onderdeel van deze plannen zijn bijvoorbeeld de transformatie van Crailo en het MOB-terrein, de kop van het Naarderbos, de ontwikkeling van het Stork terrein en het Centrum Keverdijk en diverse inbreiding en herstructureringsopgaven. Hiermee wordt ook voldaan aan de regionaal gemaakte 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.



De locatie van de voormalige datacentrale is op de structuurvisiekaart gelegen binnen de zone 'Wijken en buurten' waar sprake is van 'Inbreiding kleinschalig' en 'Transformatie en herstructurering'. Gelet op de thematische uitwerking heeft de aanwijzing 'Transformatie en herstructurering' betrekking op de herontwikkeling van de voormalige Kolonel Palmkazerne. Hier is een gevarieerder aanbod voorzien, dus ook voor starters en jonge gezinnen.



Conclusie

De locatie van de voormalige datacentrale is gelegen in/bij een zone waar sprake is van transformatie naar wonen (voormalige Kolonel Palmkazerne). De locatie maakt geen onderdeel uit van het voormalige kazerneterrein maar de locatie komt wel in aanmerking voor een (nieuwe) kleinschalige inbreiding naar wonen vanwege de ligging binnen de bebouwde kom en de mogelijkheid om (extra) woningen te realiseren.

2.4.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Op 12 juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld door de raad. Doordat de druk op de woningmarkt van de gemeente de komende jaren hoog blijft zijn in de woonvisie diverse prioriteiten op het gebied van wonen aangegeven, zoals:

- Voldoende woningaanbod: een nieuwbouwprogramma van circa 2.800 woningen tot 2025 en nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025.
- Gedifferentieerd woningaanbod: gebruik maken van de mogelijkheid tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningcategorieën (waaronder sociale huur) in bestemmingsplannen en invoering van een compensatieregeling voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
- Verduurzaming van de woningvoorraad: onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige nieuwbouwwijken

In de Woonvisie is een overzicht van de planvoorraad opgenomen. De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen (waarbij geldt dat de planvoorraad dynamisch is: jaarlijks wordt deze geactualiseerd en onder andere verwerkt in de provinciale planmonitor waar alle Noord-Hollandse gemeenten aan meewerken). Het betreft zowel harde als zachte plancapaciteit. Harde plancapaciteit zijn plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en/of een overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Voor deze plannen ligt het programma vast. De zachte plancapaciteit bestaat uit woningbouwplannen in het beginstadium van de ontwikkeling. De woningbouwprogramma's van deze plannen zijn indicatief en kunnen mogelijk nog wijzigen.

Conclusie

De locatie is niet als separate woningbouwlocatie vermeld in het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie. Het realiseren van 58 woningen is daarmee aanvullend op de planvoorraad van circa 2.800 woningen. Door de nieuwbouw op de locatie kan ook uitvoering worden gegeven aan de prioriteit om de woningvoorraad in Gooise Meren te verduurzamen. De gemeente en VOF Bussum hebben in het kader van het project afgesproken dat minimaal 1/3 van de te realiseren woningen tot de sociale huursector zullen behoren.

2.4.3 Richtlijnen voor parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2019 nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' vastgesteld. De gemeente kiest met betrekking tot de gemeentelijke parkeernormering voor een exacte overname van de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381, december 2018). De nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' is zodoende een beleidsarm document.

In de nota is aangegeven dat voor Gooise Meren wordt uitgegaan van de kwalificatie 'matig stedelijk' en er is een zone-indeling toegepast. Op basis van deze zone-indeling behoort de locatie van de voormalige datacentrale tot zone C (rest bebouwde kom). De gemiddelde norm voor deze zone dient als minimum norm te worden gehanteerd.

	Centrum Bussum			Schil Bussum, stationsgebied Naarden, vesting Muiden			Rest bebouwde kom			buitengebied			Eenheid	Aandeel bezoekers
	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.		
Koop vrijstaand	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	1,8	2,6	2,2	2,0	2,8	2,4	per woning	0,3 pp
Koop twee-onder- een-kap	1,3	2,1	1,7	1,4	2,2	1,8	1,7	2,5	2,1	1,8	2,6	2,2	per woning	0,3 pp
Koop tussenhoek	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Koop, etage, duur	1,2	2,0	1,6	1,3	2,1	1,7	1,6	2,4	2,0	1,7	2,5	2,1	per woning	0,3 pp
Koop, etage, midden	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Koop, etage, goedkoop	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huurhuis, vrije sector	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Huurhuis, sociale huur	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, duur	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, midden/goedkoop	0,7	1,5	1,1	0,8	1,6	1,2	1,0	1,8	1,4	1,0	1,8	1,4	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig (niet- studenten)	0,5	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,2 pp
Kamerverhuur studenten (niet- zelfstandig)	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	per kamer	0,2 pp
Serviceflat	0,8	1,3	1,0	0,9	1,3	1,1	0,9	1,3	1,1	1,0	1,4	1,2	per woning	0,3 pp
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,3 pp

In de nota is ook vermeld dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van de laatste feitelijk bestaande (te vervallen) functies wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en -indien van toepassing- aanwezigheidspercentages. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Dit geldt echter alléén als het gebouw de laatste vijf jaar nog legaal gebruikt is. Als een gebouw of terrein meer dan vijf jaar ongebruikt is, moet de parkeerbehoefte van de bestaande functie op nihil worden gesteld.

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden door de gemeente Gooise Meren getoetst op maatvoering en toegankelijkheid. Parkeerplaatsen die te krap bemeten zijn of niet goed in- en/of uitgereden kunnen worden, tellen volgens de nota niet mee bij de beoordeling van de parkeersituatie.

In de nota is benoemd dat er situaties denkbaar zijn waarbij de initiatiefnemer het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm niet kan of wil realiseren. Hieraan kan medewerking worden verleend als voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- Elders aanwezige parkeerruimte binnen acceptabele loopafstand;
- Beperkte uitbreiding;
- Woningen boven winkels in gebieden met gereguleerd parkeren;
- Bijzondere situaties;
- Bijzondere, nieuwe functies.

Conclusie

Voor de toekomstige woningen op de locatie dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, in beginsel conform de gemiddelde parkeernorm zoals aangegeven in de kolom van de zone 'rest bebouwde kom' in de voorgaande tabel. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan.

Voor het project is inmiddels verkeersonderzoek door Goudappel Coffeng uitgevoerd. Uit dat onderzoek komt naar voren dat met een lagere parkeerbehoefte kan worden gewerkt. Dit komt onder meer vanwege het gemiddelde lagere autobezit in Bussum, het goede aanbod en ligging aan openbaar vervoer en door het toepassen van een systeem van 4 deelauto's. Voor de beschrijving van het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en de bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten.

3 Uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

VOF Bussum heeft de wens om de locatie van de voormalige datacentrale aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 te Bussum te transformeren naar wonen. Omdat het technisch niet haalbaar is gebleken om de huidige bebouwing te behouden is het de bedoeling om de bovengrondse bebouwing te slopen en enkele nieuwe volumes met in totaal circa 60 woningen te realiseren (zie paragraaf 3.3). De constructie van de huidige kelder blijft behouden. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te kunnen maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De aard en omvang van de beoogde herontwikkeling nopen ertoe dat de gemeente zich bezint op de vraag hoe de ruimtelijke uitstraling van de locatie zich verhoudt tot andere functies in het gebied waar de voormalige datacentrale zich bevindt. Ruimtelijke gezien ligt de locatie in de randzone van de woonbuurt De Oosterng, welke onderdeel is van de wijk De Engh. De locatie ligt langs de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg en de daarnaast gelegen rijksnelweg A1. In de nabijheid van de locatie bevinden zich diverse woningen en de in de toekomst naar wonen te herontwikkelen voormalige Kolonel Palmkazerne. Op circa 400 meter afstand van de locatie bevinden zich de natuurwaarden van de Bussumerheide en het Crailose Bos. Voorkomen moet worden dat de in de omgeving aanwezige functies en natuurwaarden onevenredig worden belast ten gevolge van de herontwikkeling van de locatie. Ook moet als gevolg van het wegverkeer op de Amersfoortsestraatweg en de A1 worden voorkomen dat op de locatie zelf onaanvaardbare milieuhinder ontstaat ter plaatse van de beoogde nieuwbouw.

Gezien de mogelijke ongewenste effecten op de omliggende natuur en het woon- en leefklimaat die kunnen samenhangen met de beoogde ontwikkeling, is het nodig een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden waarin een afgewogen regeling wordt opgenomen. Daarbij zal het mogelijk maken van nieuwbouw gecombineerd moeten worden met maatregelen die voorzien in bescherming van het woon- en leefmilieu.

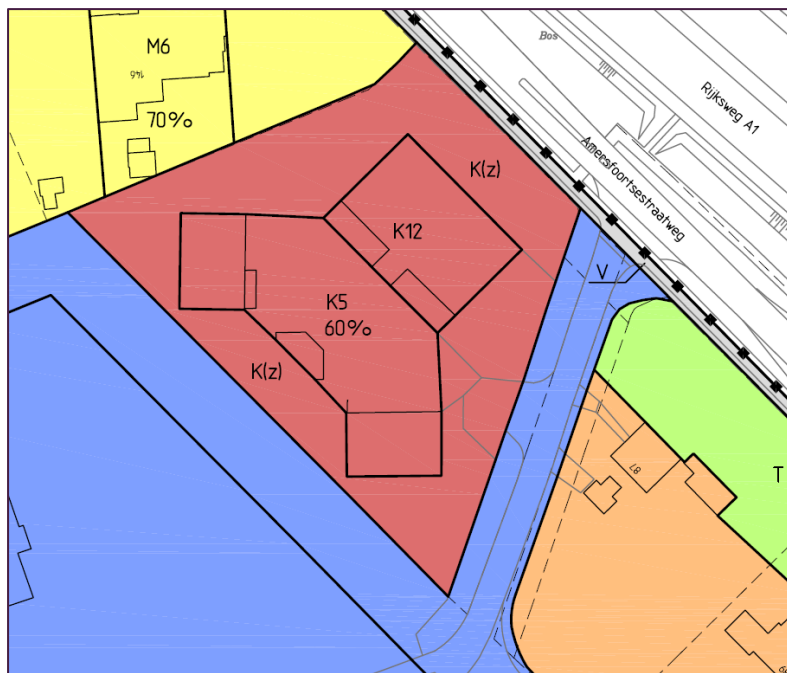
3.2 Bestaande rechten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “De Engh” van de gemeente Bussum zoals vastgesteld op 20 april 2006 door de gemeenteraad en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 21 november 2006.

Daarnaast is voor bijna het gehele grondgebied van de gemeente op 3 april 2019 paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Gooise Meren” vastgesteld.

Op de beide bestemmingsplannen zal in de navolgende subparagrafen in worden gegaan.

3.2.1 Geldend bestemmingsplan "De Engh"



De locatie is bestemd als "Kantoordoeleinden" (K).

Artikel 9, Kantoordoeleinden (K)

Artikel 9, lid 1 – Doeleindenomschrijving

Binnen deze bestemming is het gebruik als kantoren toegestaan. Ook zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Gronden die zijn aangeduid met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden.

Artikel 9, leden 2 en 3 – Bouwvoorschriften

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het hoofdgebouw, de twee achtergelegen gebouwen en het tussengelegen gebied. Uit de bouwregels van de bestemming volgt dat het bouwvlak voor maximaal 60% mag worden bebouwd en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd. Volgens artikel 1 is de voorgevelrooilijn de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.

Dienstwoningen zijn niet toegestaan en op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen maar alleen andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 21 - Hoogteaanduidingen

Ter plaatse van het hoofdgebouw geldt een maximum goothoogte van 12 meter, voor het achtergelegen deel van het bouwperceel geldt een maximum goothoogte van 5 meter.

Artikel 22 – Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;

- tot gebouwen behorende aan- en uitbouwen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt en voorts het bepaalde in artikel 13 lid 3 (Tuinen) van overeenkomstige toepassing is;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 27 – Ondergronds bouwen

Het bouwen van kelders en/of souterrains is alleen toegestaan onder een gebouw dat geheel onder maaiveld is gelegen. Een kelder en/of het souterrain mag alleen worden gebruikt ten dienste van de bovenliggende bestemming. Ondergrondse bebouwing is in beginsel tot één bouwlaag toegestaan waarbij de toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw. Meer dan één kelderlaag is mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders. Aangezien de bestaande kelder tweelaags is, valt deze bestaande kelder onder het overgangsrecht.

3.2.2 Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren

Als gevolg van het paraplubestemmingsplan zijn in aanvulling op de regels van het geldende bestemmingsplan, regels van toepassing met betrekking tot parkeren en laden en lossen.

Artikel 4, Overige regels

Artikel 4, lid 1 – Voldoende parkeergelegenheid

Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag pas worden gebouwd indien voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Wat onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan kan worden bepaald aan de hand van het dan geldende parkeerbeleid van de gemeente. Eventueel kan via een binnenplanse bevoegdheid van de eis van voldoende parkeergelegenheid worden afgeweken indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Artikel 4, lid 2 – Laden en lossen

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt verwacht, mag pas worden gebouwd indien voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in die behoefte voorziet en de laad- en losmogelijkheid in stand wordt gehouden.

3.3 Beoogde herontwikkeling

3.3.1 Historie en bestaande situatie locatie

De locatie op het perceel aan de Amersfoortsestraatweg 81-85 is in 1973 opgeleverd als telexcentrale voor de PTT. Deze centrale was bedoeld voor duizend aansluitingen. Vanwege de gevoeligheid van de apparatuur werd het noodzakelijk geacht deze ondergronds, in kelders, ter plaatsen. Deze kelders gaan tot 10 meter de grond in. Het kantoor langs de Amersfoortsestraatweg is twee verdiepingen hoog, de twee achtergelegen gebouwen zijn ieder eenlaags. In totaal bestaat de bebouwing uit circa 4.368 m² ondergrondse en 2.822 m² bovengrondse bebouwing.



In 1995 verloor complex zijn functie als telexcentrale en is het verbouwd tot datacentrum met bijbehorend kantoor. Tot 2017 heeft het deze functie behouden. In 2017 heeft KPN de locatie verlaten.

VOF Bussum heeft de locatie in januari 2018 overgenomen. In afwachting van herontwikkeling staat de bebouwing leeg en wordt deze tijdelijk beheerd door een leegstandsbeheerder.

3.3.2 Verkenning hergebruik bestaande bebouwing

Er is onderzocht of de bestaande bebouwing te transformeren is tot woongebouw. Dit is om de volgende redenen onhaalbaar gebleken:

- De constructie voldoet niet. Er zitten sprongen in de verdiepingvloeren;
- Er zijn (dunne) computervloeren toegepast;
- Betonnen elementen lopen geheel van buitenspouwblad tot diep in het gebouw door;
- De hoogte per verdieping sluit niet aan bij een herontwikkeling tot woonruimte.
- Het trappenhuis ligt precies op de zuidzijde waar juist woningen gesitueerd dienen te worden, georiënteerd op de zon en aan de geluidsluwe zijde.

Met een transformatie van de bovengrondse bebouwing is het niet mogelijk de gewenste energetische- en architectonische kwaliteit te behalen. Daarom is gekozen voor het slopen van de bovengrondse volumes.

De bestaande kelder is wel geschikt om te worden hergebruikt en kan worden benut als fundering voor de nieuwe bebouwing en bergingen voor de toekomstige woningen.

3.3.3 Stedenbouwkundige opzet

Doordat de bovengrondse bebouwing niet geschikt is voor het gebruik als wonen zal er nieuwbouw op de locatie worden gepleegd. Deze nieuwbouw moet passen in de omgeving. Bepalend voor omgeving zijn met name de bebouwingsrand langs de Amersfoortsestraatweg en de aan de locatie grenzende voormalige Kolonel Palmkazerne.

De bebouwing aan de Amersfoortsestraatweg kent diverse korrelgrootten, van gestapelde sociale woningbouw tot vrijstaande villa's. In de toekomst zal de voormalige Kolonel Palmkazerne ten zuidoosten van de locatie worden getransformeerd naar wonen.



Naast de locatie bevindt zich het herontwikkelingsproject van de voormalige Kolonel Palmkazerne (Crailoo). Alhoewel beiden projecten een eigen ontwikkelingsdynamiek en projectorganisatie hebben, kunnen zij niet los van elkaar gezien worden. Zo moet onder meer afstemming plaatsvinden over aspecten als stedenbouw, parkeren en verkeersontsluiting.

Aan de zuidoostkant van de locatie bevindt zich een ontsluitingsweg van de voormalige Kolonel Palmkazerne naar de Amersfoortsestraatweg. Deze zijweg naar het kazerneterrein werd in het verleden gebruikt als ontsluiting. Na herontwikkeling van het perceel Amersfoortsestraatweg 81-85 zal de bestaande ontsluiting op de zijweg tijdelijk gehandhaafd blijven. De zijweg zal worden opgeheven zodra de nieuwe ontsluitingsweg gereed is.

Nadat de voormalige Kolonel Palmkazerne tot realisatie is gekomen, zal het perceel Amersfoortsestraatweg 81-85 via die zijde worden ontsloten (in plaats van via de zijweg van/naar de Amersfoortsestraatweg).

In het ruimtelijk concept voor Amersfoortsestraatweg 81-85 is op de hoek van de entree vanaf de Amersfoortsestraatweg een stedenbouwkundig accent beoogd zodat deze entree zichtbaar/beleefbaar wordt en zo bezoekers de nieuwe woonbuurt ter plaatse van het voormalige kazerneterrein in worden geleid. Bijkomend voordeel is dat een bouwmassa aan de Amersfoortsestraatweg het achtergelegen woongebied kan afschermen van geluid van de Amersfoortsestraatweg en A1.

3.3.4 Nieuwbouwvolumes en programma

Na het slopen van de bovengrondse volumes tot minus 1200 (mm) ten opzichte van het maaiveld is het de bedoeling om vanaf dit nieuwe peil een zeslaags appartementengebouw langs de Amersfoortsestraatweg te bouwen met een verdiepingshoogte en energieprestatie conform het huidige bouwbesluit. De zesde bouwlaag komt terug te liggen en zal, doordat deze wordt voorzien van een schuine kap, minder zichtbaar zijn. De bouwhoogte van het appartementengebouw zal circa 17,5 meter bedragen.

Met de situering van een appartementengebouw aan de Amersfoortsestraatweg is een invulling gezocht voor het zuidwestelijk deel van het terrein. Gezien de ligging aan het groen van de voormalige Kolonel Palmkazerne ligt het voor de hand om voor dit deel van het plan te kiezen voor een invulling met grondgebonden woningen van, bijvoorbeeld, drie tot vier lagen.

In de navolgende afbeelding is een eerste schets van de beoogde volumes weergegeven. In deze schets is (deels) uitgegaan van bebouwing op de bestaande kelder.



Het appartementengebouw leent zich voor een mix aan woningtypes, met een oppervlakte van circa 45 – 110 m² GBO. Deze appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, in de (niet) geliberaliseerde huur-, en koopsfeer.

De grondgebonden woningen krijgen een oppervlak van circa 130 m² GBO en lenen zich vanwege het grotere aantal slaapkamers en de direct aan de woning grenzende berging en tuin voor bewoning door gezinnen.

In totaal zijn circa 60 woningen voorzien. De bergingen van de woningen in het appartementengebouw worden in een gedeelte van laag -1 van de kelder ondergebracht. Laag -2 van de kelder ligt behoorlijk diep, op circa 12 m onder maaiveld, maar nog ruim boven het grondwater. Over een nadere invulling van deze kelderlaag wordt nog nagedacht.

3.3.5 Verkeer en parkeren

De locatie wordt nu nog ontsloten via de zijweg van de Amersfoortsestraatweg. In de toekomst, wanneer de voormalige Kolonel Palmkazerne tot realisatie komt, wordt het gebied anders ontsloten. Tot die tijd blijft de huidige ontsluiting v gehandhaafd.

Ten opzichte van het gebruik als datacentrale met bijbehorend kantoor zal er over deze zijweg geen sprake zijn van extra verkeer. Uit verkeersonderzoek dat door Goudappel Coffeng voor het project is uitgevoerd (kenmerk 007197.20200621.N1.03, d.d. 6 juli 2020, zie bijlage) blijkt namelijk dat het project leidt tot een afname van de verkeersgeneratie. Het voormalige gebruik als datacentrale met bijbehorend kantoor leidde volgens toepassing van CROW-kencijfers tot 467,3 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Als gevolg van het project zullen er volgens toepassing van CROW-kencijfers tot 251,2 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal gaan plaatsvinden. Dat is een afname van 216,1 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De toekomstige motorvoertuigbewegingen zullen in eerste instantie dus nog via de huidige ontsluiting worden afgewikkeld, net als voorheen. Deze ontsluiting functioneerde ten tijde van het gebruik als datacentrale niet goed doordat de verkeersgeneratie te hoog was voor de aard en functie van de

ontsluitingsweg. Als gevolg van het project zal het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal weliswaar afnemen maar het aantal toekomstige motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal blijft in de ogen van de gemeente te hoog voor de ontsluiting op de Amersfoortsestraatweg. De huidige ontsluiting zal daarom worden opgeheven zodra de voormalige Kolonel Palmkazerne tot realisatie komt.

De toenemende dichtheid van wonen, werken en recreëren vraagt om nieuwe mobiliteitsoplossingen die de druk op stedelijke gebieden en het milieu verminderen. Om deze redenen wordt er vanaf de start van het project ingezet op (en gecommuniceerd over) het stimuleren van fietsen, elektrisch vervoer en het gebruik van OV. Hierdoor is het mogelijk een lager dan gemiddelde parkeernorm te hanteren waardoor de verhouding verharding en groen in de openbare ruimte zoveel als mogelijk in balans is. Een lagere parkeernorm wijkt echter af van de gemeentelijke norm als bedoeld in de nota 'Richtlijnen voor parkeernormen'.

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat het voor de locatie aannemelijk is dat er een lagere parkeerbehoefte aan de orde zal zijn dan volgt uit de toepassing van de gemeentelijke parkeernorm. De gemeentelijke parkeernormen zijn namelijk gebaseerd op een gemiddelde stedelijkheidsgraad in de gemeente Gooise Meren: matig stedelijk. Het plangebied is echter gelegen in sterk stedelijk gebied en heeft daarmee een lagere parkeerbehoefte. Ook blijkt het gemiddelde autobezit in Bussum lager vergeleken met andere gemeenten. Tevens is er sprake van een goed aanbod van openbaar vervoer (NS station Bussum Zuid of fietsafstand en busstation Tergooi op loopafstand). Vanwege deze omgevingskenmerken wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor het bewonersdeel met 14,7% kan worden gereduceerd. Dit geldt niet voor het bezoekersdeel. Daarnaast zullen 4 parkeerplaatsen voor deelauto's worden gereserveerd. Elke deelauto vervangt daarbij 6 personenauto's voor het bewonersdeel. Met toepassing van de gereduceerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages zijn er voor het beoogde programma in het plangebied minimaal 58 parkeerplaatsen nodig tijdens het drukste moment (werkdagavonden). Het mobiliteitsconcept met deelauto's zal juridisch (publiek en/of privaatrechtelijk) worden vastgelegd omdat anders niet aan het parkeerbeleid wordt voldaan. Mocht hieraan niet worden voldaan dan zullen extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Op eigen terrein is plek voor 58 parkeerplaatsen. Er is daarmee sprake van een aanvaardbare parkeersituatie. Alle parkeerplaatsen zullen half verharde half groene plekken zijn om de groene kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

3.3.6 Geluid

Door de positionering en vormgeving zal het appartementengebouw als geluidsbuffer fungeren voor het autogeluid vanaf de gebiedsontsluitingsweg Amersfoortsestraatweg en de rijksnelweg A1. Aan de zijde van deze wegen worden daarom compacte appartementen voorzien met collectieve buitenruimte elders, deze woningen krijgen geen privé buitenruimte aan de gevel.

Aan de zuidzijde het gebouw zich met grote openingen en uitkragende balkons naar het achtergelegen groene kazerne terrein toe openen.

3.3.7 Groen en openbare ruimte

De groene omgeving is een kwaliteit van de locatie. Door deze sfeer zoveel mogelijk te behouden, zal het terrein aansluiten bij het Crailo gebied en de sfeer van het voormalige kazerne terrein. Door de bestaande bomen en beplanting zoveel mogelijk te handhaven wordt de sfeer van de plek behouden. Door diverse wandelroutes door het terrein te laten lopen en aan te sluiten bij het voormalige kazerneterrein ontstaat er een parkachtige setting.

Om het groene karakter zoveel mogelijk te behouden, zullen de parkeervakken worden uitgevoerd met gras doorgroei tegels. Dit zorgt enerzijds voor water absorptie bij neerslag en anderzijds voor een groene uitstraling van het gehele terrein. Door de scheidingen tussen openbaar en privé met groen vorm te geven, ontstaan er groene gevels welke bijdragen aan de biodiversiteit van het terrein.

In en aan de gevels worden voorzieningen getroffen om bij te dragen aan het natuur inclusief bouwen. Zo worden er gierzwaluwkasten geïntegreerd in de gebouwen, vleermuis-, en vogelnestkasten op het terrein opgehangen.

3.4 Specifieke uitgangspunten

3.4.1 Hoofdbestemmingen

De huidige locatie van de voormalige datacentrale zal worden bestemd als 'Wonen'.

3.4.2 Gebruiksmogelijkheden binnen 'Wonen'

Binnen de bestemming zal uitsluitend het gebruik als wonen worden toegestaan, inclusief de daarbij behorende aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de bij wonen behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Het volgens het geldende bestemmingsplan toegestane gebruik als kantoor komt te vervallen. Wel wordt voor een deel van de kelder nog gezocht naar een nadere invulling. Een commercieel gebruik van een deel van de kelder voor bijvoorbeeld datacentrum of opslag behoort voorts nog tot de opties. Indien uit nader onderzoek blijkt dat een degelijk gebruik geen knelpunten oplevert dan zal het gebruik van de kelder met arbeids- en bezoekersextensieve functies ook mogelijk worden gemaakt.

In de milieuonderzoeken die nodig zijn om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen (o.a. stikstofdepositie bij Natura 2000-gebieden) wordt uitgegaan van maximaal 58 woningen. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan meer woningen mogelijk zal maken dan waar in de onderzoeken van uit is gegaan dient het aantal woningen te worden gelimiteerd. In de specifieke gebruiksregels zal worden vastgelegd dat er binnen de gehele bestemming maximaal 58 woningen/wooneenheden zijn toegestaan.

3.4.3 Bouwmogelijkheden binnen 'Wonen'

De drie bovengrondse hoofdvolumes zullen op de verbeelding worden vastgelegd door middel van een Y-vormig bouwvlak. Hoofdgebouwen zullen alleen in dit bouwvlak worden toegestaan, met uitzondering van de bestaande kelder(s). Bij het intekenen van het bouwvlak zal wel enige flexibiliteit worden toegepast zodat er nog enige schuifruimte is. Dergelijke schuifruimte is nodig omdat de bouwplannen nog moeten worden uitgewerkt.

Voor het deel van het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw zal uit worden gegaan van vijfhoekse bebouwing en een terugliggende zesde bouwlaag met schuine kap. De maximum bouwhoogte zal daarbij op 16 meter worden gesteld waarbij deze maximum bouwhoogte voor 80% van het betreffende bouwvlak mag worden overschreden met 4,5 meter. Hekwerken voor dakterrassen, technische installaties en lift- en trappenhuizen maken geen onderdeel uit van deze bouwhoogtes en zullen apart worden geregeld.

Voor het deel van het bouwvlak ter plaatse van de grondgebonden woningen zal uit worden gegaan van drielaagse bebouwing. De maximum bouwhoogte zal daarbij op 10 meter worden gesteld. Bijbehorende bouwwerken als bijgebouwen (bergingen) zullen worden toegestaan conform de gemeentelijke standaardregeling.

3.4.4 Parkeren

Uit verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat het voor de locatie aannemelijk is dat er een lagere parkeerbehoefte aan de orde zal zijn dan volgt uit de toepassing van de gemeentelijke parkeernormen. Dit komt onder meer vanwege het (lagere) gemiddelde autobezit in Bussum, het goede aanbod van openbaar vervoer in de omgeving en door het toepassen van een systeem van 4 deelauto's. Het opnemen van een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid is dan

ook niet wenselijk. In plaats daarvan zullen er in het bestemmingsplan project specifieke parkeernormen worden opgenomen, zoals deze voortkomen uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. Deze parkeernormen zullen worden opgenomen in de bestemming zelf of in de algemene regels van het bestemmingsplan.

4 Participatie

Op 13 juli 2020 heeft een informatieavond met omwonenden en andere geïnteresseerden plaatsgevonden. Hierbij heeft verslaglegging plaatsgevonden én is de toezegging gedaan dat er een vervolgoverleg wordt gepland zodra het voorlopig ontwerp (VO) gereed is. De verwachting is dat dit VO omstreeks mei 2021 gereed is. Het tweede overleg met omwonenden en andere geïnteresseerden vindt dan ook voor de zomer van 2021 plaats.

Daarnaast wordt er, mede in het licht van de op te stellen anterieure overeenkomst, een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) plan opgesteld. In dit plan komen het voortraject, maar ook de aandachtspunten tijdens de uitvoering van het project nog uitvoerig aan bod.

Bijlage