

■ Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Raadsvergadering d.d. 23 september 2010
Casenummer AB10.00842
Raadsvoorstelnummer RV2010-073

■ Gemeente Bussum

Vaststellen bestemmingsplan De Engh - Singel/De Larix

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888
Fax (035) 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

- Aan de gemeenteraad.

0. SAMENVATTING

Na een lange tijd van planvorming en voorbereidingen wordt nu het postzegelbestemmingsplan De Engh - Singel/De Larix ter vaststelling aangeboden.

In het postzegelbestemmingsplan worden bouwkavels mogelijk gemaakt ten behoeve van vijf woningen (één woning aan de Singel en vier aan De Larix).

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix heeft ter inzage gelegen in de periode van 26 maart tot en met 6 mei 2010. Dit voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar op de website van de gemeente. Daarnaast heeft er een inspraakavond plaatsgevonden op 8 april 2010. Tijdens deze avond heeft RBOI een toelichting gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en konden de aanwezigen mondeling reageren op het voorontwerp.

In de Mededeling van het college d.d. 17 maart 2010 is de commissie Ruimte geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix.

2. INHOUDELIJK

a. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Engh - Singel/De Larix

Het ontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix heeft ter inzage gelegen vanaf 10 juni 2010 tot en met 22 juli 2010. Gedurende de periode van ter inzage ligging is er één schriftelijke zienswijze ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er een Nota van beantwoording zienswijze opgesteld. In deze nota zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

-/- Het ontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix ligt voor u ter inzage.

./ De Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix treft u bijgaand aan.

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie Ruimte van 8 september jl. is besloten om in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen door te voeren:

Onder regel 6.2.2. onder b. en c. na “behorende zij- en achtererf” toevoegen “van het bestemmingsvlak Wonen-2”.

b. Nota van beantwoording zienswijze

In deze nota is de zienswijze genoemd en voorzien van een beantwoording. De zienswijze geeft deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie Ruimte van 8 september jl. is besloten om in de beantwoording onder c. de zin: "Hierdoor blijftaan- en uitbouwen" te verwijderen.

c. Geen exploitatieplan

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6. 12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Op 28 maart 2010 hebben wij een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van kosten met betrekking tot de herinrichting van de openbare ruimte. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

3. VOORSTEL

Wij stellen u voor het bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix behorende verbeelding, vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 8 september 2010.

Burgemeester en wethouders van Bussum,
de secretaris, de burgemeester,

Mw. mr. M. Plantinga drs. M. Schoenmaker

■ Gemeente Bussum

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Bussum, nummer RV2010-073;

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

overwegende, dat:

- het ontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix vanaf 10 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- gedurende deze termijn van ter-inzage-ligging één schriftelijke zienswijze is ingediend;
- de ingediende zienswijze deels aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix;
- een aantal ambtshalve wijzigingen aanleiding geven tot het op onderdelen aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix;
- er gelet op de overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente d.d. 28 maart 2010 geen aanleiding is om een exploitatieplan vast te stellen.

Telefoon: 035 69 28 888

Fax: 035 69 28 500

Website: www.bussum.nl

E-mail: info@bussum.nl

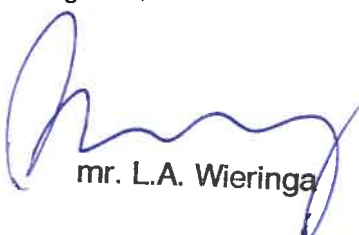
B. Stolk (RI)

b e s l u i t :

- a. het bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij de bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix behorende verbeelding, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2009B001004-on02, vast te stellen, met in achtneming van:
- de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan De Engh – Singel/De Larix.
 - de wijziging in het bestemmingsplan om onder regel 6.2.2. onder b en c na “behorende zij- en achtererf” toe te voegen “van het bestemmingsvlak Wonen-2”.
 - de wijziging om in de Nota beantwoording Zienswijzen in de beantwoording onder c. de zin “Hierdoor blijft aan- en uitbouwen” te verwijderen.
- b. geen exploitatieplan vast te stellen.

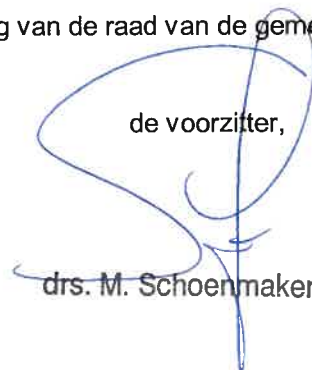
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op 23 september 2010.

de griffier,



mr. L.A. Wieringa

de voorzitter,



drs. M. Schoenmaker

Onderwerp: Beantwoording zienswijzen De Engh - Singel/De Larix

Datum: 9 augustus 2010

Behandeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan De Engh - Singel/De Larix

Het ontwerpbestemmingsplan De Engh - Singel/De Larix heeft vanaf 10 juni 2010 gedurende zes weken (tot en met 22 juli 2010) ter visie gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen bij de gemeente en daarmee ontvankelijk. Voorts hebben de provincie Noord-Holland, Gasunie en Waternet laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

1. Eén zienswijze is ingediend per brief van 5 juli 2010 en is door 2 reclamanten ondertekend.

Hieronder wordt onder punt 1 een samenvatting gegeven van de zienswijze en is de beantwoording van de zienswijze door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot is het gewenst om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze staan beschreven onder punt 2 van deze memo.

1. Zienswijze over de ontwikkeling aan de Singel/De Larix;

Inhoud zienswijze

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw van 150 m². De term 'oppervlakte' staat niet nader omschreven. Daarnaast hebben de bestaande woningen aan de Singel en de Brinklaan ook een kleinere grondgebonden oppervlakte.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de toegestane oppervlakte van 75 m² aan aan- en uitbouwen. Dit is in strijd met het uitgangspunt 'behoud van het waardevolle groene karakter van het gebied'. Indiener waardeert de moeite die gedaan wordt om het groen zoveel mogelijk te sparen, maar vraagt zich echter af hoe het kan dat in het bomenonderzoek slechts 35 bomen zijn aangetroffen waar een kapvergunning voor moet worden aangevraagd, terwijl dit aantal in 2003 nog 82 was.
- c. De achtergevel van het hoofdgebouw moet op een afstand van 12 m blijven van de achterste perceelsgrens. Het bouwvlak loopt echter tot aan de perceelsgrens. Dit betekent dat aan- en uitbouwen tot aan de achterste perceelsgrens gebouwd kunnen worden. Daarbij hebben ook bijgebouwen een maximum bouwhoogte van 5 m.

Beantwoording

- a. De gemeente Bussum werkt met een standaard voor de maximaal toegestane grondgebonden oppervlakte van woningen binnen de gemeente. Deze standaard wordt in alle recente bestemmingsplannen opgenomen. Ook in het bestemmingsplan De Engh, waarbinnen het onderhavig (postzegel)bestemmingsplan is gelegen, wordt van deze standaard uitgegaan. In het bestemmingsplan worden 3 typen woningen genoemd, namelijk aaneengebouwd, twee-aaneen gebouwd en vrijstaand. Het grondoppervlak van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van deze type woningen respectievelijk 60 m², 90 m² en 150 m². Deze regeling geldt ook voor de bestaande woningen aan de Singel en de Brinklaan. Hoewel de bestaande woningen fysiek een minder grote grondgebonden bebouwingsoppervlakte hebben, bestaat hier de mogelijkheid om bij woningvernieuwing conform de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan een grotere woning te realiseren.

In Bussum wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke uniformiteit binnen de bestemmingsplannen voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden. Gelet op de omvang van de percelen en het karakter van het omliggende gebied is de gemeente van mening dat een grondgebonden oppervlak van mede gelet op de overige bouwregels (afstand tot perceelsgrenzen e.d.) 150 m² ter plaatse acceptabel is. Voorts merkt de indiener op dat de term 'oppervlakte' niet staat omschreven in het bestemmingsplan. De 'oppervlakte van een bouwwerk' is echter bepaald in artikel 2 'Wijze van meten'. Hieruit blijkt dat met de oppervlakte de grondgebonden oppervlakte wordt bedoeld. De oppervlakte op verdiepingen telt hier derhalve niet mee.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

- b. Ook de 75 m² die gebouwd mag worden aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen stemt overeen met de in de gemeente Bussum gangbare regeling. Een oppervlakte van 75 m² is echter alleen toegestaan indien sprake is van een oppervlakte van het zij- en achtererf van de bij de woning behorende gronden van 250 m². Dit betekent dat in ieder geval 175 m² van het perceel onbebouwd blijft. Gelet op de omvang van de bestemmingsvlakken wordt het niet aannemelijk geacht dat na de bouw van het hoofdgebouw nog 250 m² aan onbebouwd gebied op het zij- en achtererf overblijft. Derhalve is maximaal 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Een aanpassing van de oppervlaktemaat wordt niet nodig geacht. Voorts geeft indiener aan dat een dergelijke oppervlakte in strijd is met het uitgangspunt van 'behoud van het waardevolle groene karakter' en dat het indiener bevreemdt dat er voor minder bomen een kapvergunning nodig is dan in 2003. Gelet op de reeds vigerende mogelijkheden en de uitwerkingsregels zoals in het vigerende bestemmingsplan De Engh was opgenomen, om hier te mogen bouwen zijn de bouwmogelijkheden binnen dit gebied reeds aanzienlijk beperkt. Ook het aantal te realiseren woningen is reeds verlaagd. Daarnaast is voor een ruim gebied de bestemming Tuin-2 opgenomen en is er voor de bestemmingen Tuin-2 en Wonen-2 een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij voor werken en werkzaamheden advies van een groendeskundige noodzakelijk is. Gelet op het voorgaande wordt er voldoende aandacht besteed aan het behoud van het groene karakter van het gebied en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met het eerder genoemde uitgangspunt. Tot slot wordt opgemerkt dat het bomenonderzoek uit 2003 een groter onderzoeksgebied had dan nu het geval is. De bomen effect rapportage van d.d. 13 januari 2010, die ten behoeve van deze ontwikkeling is opgesteld, gaat uitsluitend in op de bomen die in het onderhavige plangebied aanwezig zijn.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

- c. In het bestemmingsplan wordt geen gebruik gemaakt van bouwvlakken, maar alleen van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak is doorgetrokken tot aan de perceelsgrens van de reeds bestaande woningen. In artikel 6.2.1 onder I is bepaald dat een afstand van minimaal 12 m moet worden aangehouden tussen de achterste perceelsgrens en de achtergevel van het hoofdgebouw. Deze afstand is in ieder geval gewaarborgd.

Dit betekent dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot aan de achterste perceelsgrens gebouwd mogen worden. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze zal in artikel 6 een regel worden opgenomen dat de maximale diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 3 m bedraagt. Bijgebouwen en overkappingen kunnen echter wel tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Deze mogelijkheid is ook opgenomen in het bestemmingsplan De Engh en geldt ook voor de reeds bestaande woningen. Er is derhalve weinig aanleiding om deze regeling te wijzigen.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat er een regel wordt opgenomen in artikel 6 dat de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 3 m mag bedragen.

2. Ambtshalve wijzigingen

1. Recent is er provinciaal een structuurvisie vastgesteld. Deze komt in de plaats van het streekplan. In de toelichting wordt derhalve het streekplan van de provincie Noord-Holland vervangen met de structuurvisie Noord-Holland 2040.
2. Artikel 6.2.1 onder h wordt aangevuld met: *"met dien verstande dat van het gedeelte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevelrooilijn, ten minste 25 m² onbebouwd dient te zijn;"*.
3. In artikel 6.2.1 onder l is de volgende regel opgenomen: *de afstand van de achtergevel van hoofdgebouwen, grenzend aan De Larix, tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 12 m*. In deze regel wordt *' , grenzend aan De Larix, '* verwijderd. Hierdoor is deze regel eveneens van toepassing op het perceel aan de Singel (tussen Singel 6 en 8). De achterste perceelsgrens van de woning aan de Singel is de denkbeeldig doorgetrokken achterste perceelsgrenzen van de naastgelegen woonbestemmingen aan de Singel.
4. In artikel 6.2.2 onder b en c wordt na *" behorende zij- en achtererf"* het volgende toegevoegd: *"van het bestemmingsvlak Wonen - 2"*.
5. Artikel 9.2 Overschrijding bouwgrenzen is in dit plan niet aan de orde. Op deze plaats wordt de in Bussum standaard regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Deze luidt:

9.2. Ondergronds bouwen

9.2.1. Bouwregels

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;*
- b. het bouwen van bedoelde ruimten dient ten dienste van de bovenliggende bestemming te zijn;*
- c. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot ten hoogste 1 bouwlaag;*
- d. de toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw.*

9.2.2. Ontheffingsbevoegdheid meerdere bouwlagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1 onder c teneinde meer dan één bouwlaag toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de bouwlagen ten dienste van de bovenliggende bestemming dienen te zijn;*
- b. een ondergrondse parkeergarage uit ten hoogste twee bouwlagen mag bestaan;*
- c. een ondergrondse parkeergarage niet hoger dan de hoogte van de direct aangrenzende weg mag worden gebouwd.*

9.2.3. Ontheffingsbevoegdheid locatie toegangen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1 onder d teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.