

■ Gemeente Bussum

Vaststellen bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6

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.

Inlichtingen bij:
K.B.J. Steenbakkers (RI)

Doorkiesnummer:
035-6928871

0. SAMENVATTING

Begin 2010 is een bouwplan ingediend om de kerk aan de lepenlaan 6 te verbouwen tot eengezinswoning.

Om dit bouwplan te kunnen realiseren dient het vigerende bestemmingsplan Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010 voor het perceel lepenlaan 6 te worden gewijzigd. Omdat het kerkgebouw nu een bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) met de subbestemming (Mk) heeft, moet hiervoor een nieuw postzegelbestemmingsplan worden vastgesteld waarin de bestemming wordt gewijzigd in Woondoeleinden (W). Tevens moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, omdat het bouwvlak verandert. De later toegevoegde ingang aan de voorzijde en de aanbouw aan de achterzijde worden namelijk gesloopt. Het oorspronkelijke gebouw, inclusief de in het begin van de vorige eeuw aangebouwde zijbeuken, blijven behouden. De ingang aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

In het kader van deze bestemmingsplanwijziging stellen wij u thans voor het bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan behorende plankaart, vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 heeft ter inzage gelegen in de periode van 9 juli tot en met 19 augustus 2010.

Gezien het beperkte aantal inspraakreacties en overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen aparte Notitie Inspraak en Overleg opgesteld. De mondeling ingebrachte inspraakreacties op de informatieavond, die gehouden is op 7 juli 2010, en de 2 reacties van overleginstanties zijn - voor zover dit mogelijk is - verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6.

Het verslag van deze informatieavond d.d. 7 juli 2010 en de 2 ingediende overlegreacties zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 in respectievelijk bijlage 6 en 7.

2. INHOUDELIJK

a. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6

Het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 heeft ter inzage gelegen in de periode van 1 oktober tot en met 11 november 2010.

- Gedurende de periode van ter-inzage-ligging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ingediend.
- ./ De ingediende zienswijze en de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 d.d. 30 november 2010 treft u bijgaand aan.
- /- Het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 ligt voor u ter inzage.

b. Ontvankelijkheid

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt in artikel 6:9 over ontvankelijkheid (tijdige indiening en verzendtheorie):

1. Een bezwaar- en of beroepschrift is tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn is ontvangen.
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen.

Op grond van de Awb is de bovengenoemde schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk.

c. Nota zienswijze

In de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding aanpassingen in het bestemmingsplan voor te stellen.

De zienswijze heeft met name betrekking op het parkeren in de voortuin. De indiener van de zienswijze merkt op dat indien het parkeerverbod - die thans voor openbare ruimte van de lepenlaan voor dit pand van kracht is - wordt opgevoerd, de voor hun woning gelegen straat eveneens als parkeerplaats voor de woning kan dienen. Op dit moment is hiervan echter nog geen sprake. Als voorwaarde voor dit bouwplan is opgenomen dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Om dit mogelijk te maken, is de bestemming Wonen aan de voorzijde van het pand opgenomen.

Ambtshalve aanpassing

Daarnaast stellen wij u een ambtshalve aanpassing voor. Deze ambtshalve aanpassing is het gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Als gevolg van deze wet, wijzigt het gebruik van een aantal termen. Het bestemmingsplan wordt op deze gewijzigde terminologie aangepast. Deze aanpassing leidt derhalve niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan.

3. FINANCIËLE ASPECTEN

Er is een grondexploitatie- en een planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend tussen de ontwikkelaar en de gemeente Bussum.

Overeenkomst inzake tegemoetkoming planschade – locatie lepenlaan 6

Partijen regelen in dit contract hoe om te gaan met de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging(en) ten gevolge van het realiseren van de bestemmingswijziging en interne herontwikkeling. Mogelijke schade bestaat voor de gemeente uit het mogelijk toekennen van een tegemoetkoming in de planschade door de gemeente aan derden, op grond

van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Vastgelegd is dat eventuele uit te keren planschade door ontwikkelaars wordt voldaan.

Convenant Gemeente Bussum-ontwikkelaar c.s. inzake Iepenlaan 6

In dit convenant zijn ondermeer afspraken gemaakt over de inrichting en realisering van parkeerplaatsen conform de parkeernormen van de gemeente Bussum op eigen terrein; de aansluiting op de gemeentelijke riolering; het doen van een nader bodemonderzoek door ontwikkelaars in het kader van de wet Bodemverontreiniging als gevolg van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2005. Tenslotte zijn aan de bebouwing eisen gesteld op het gebied van duurzaam bouwen en levensloopbestendigheid conform de nota "Bussum bewust de toekomst in".

4. VOORSTEL

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 6, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij het bestemmingsplan behorende plankaarten, vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 6 d.d. 30 november 2010 maakt onderdeel uit van het concept-raadsbesluit.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 12 januari 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 RV2010-094;

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

overwegende, dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2010B002002-va01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen (tot en met 11 november 2010) 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 geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 aan te passen;
- er ambtshalve redenen zijn om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien er reeds een exploitatieovereenkomst met de aanvrager van dit verzoek om bestemmingsplanwijziging is gesloten.

K.B.J. Steenbakkers (RI)

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie);

b e s l u i t :

- a. de zienswijze als genoemd in de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 ontvankelijk en ongegrond te verklaren als aangegeven in de Nota;
- b. het bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6, bestaande uit de plantoelichting, de bestemmingsregels en de bij de bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 behorende plankaart, met de identificatiecode NL.IMRO.0381.BP2010B002002-va01, vast te stellen overeenkomstig de ambtshalve wijzigingen cq. aanpassingen, zoals aangegeven in de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 behorend bij raadsbesluit d.d. 27 januari 2011;
- c. dat voor het bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 6 de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0381.BP2010B002002_02072010.dxf
- d. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er reeds een exploitatieovereenkomst met de aanvrager van dit verzoek om bestemmingsplanwijziging is gesloten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op 27 januari 2011.

de griffier,

mr. L.A. Wieringa

de voorzitter,

drs. M. Schoemaker

Onderwerp: Behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 6

Datum: 30 november 2010

Behandeling zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 6

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Spiegel-Iepenlaan 6' heeft met ingang van 1 oktober 2010 voor een periode van zes weken (tot en met 11 november 2010) voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Daarnaast heeft Waternet per brief van 5 november 2010 laten weten akkoord te gaan met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en is de beantwoording van de zienswijze door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan op één onderdeel ambtshalve aangepast vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Deze aanpassing wordt vervolgens hieronder aangegeven. De aanpassing leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Inhoud zienswijze

- a. Indiener is van mening dat de hoeveelheid papierwerk die door initiatiefnemers moet worden geproduceerd onmatig en overbodig is. Het lijkt indiener zinvol dat het door de gemeente mogelijk wordt gemaakt dat voor een gezin in een bijzonder huis midden in een woonwijk dit met minder papier kan. Een brandweerrapport en groepsrisico lijken voor een woning met een beperkt aantal personen teveel van het goede. Als het pand een dubbele bestemming had gehad (kerk/wonen) was deze procedure ook geheel overbodig geweest?
- b. Het parkeren in de voortuin lijkt indiener geen probleem. Hoewel in geheel Bussum min of meer formeel verboden, is het zeer gebruikelijk dit te gedogen. Het lijkt indiener vreemd dat de huidige bewoners de voor hun woning gelegen straat niet als parkeerplaats mogen rekenen indien het parkeerverbod wordt opgeheven.
- c. Het is indiener niet geheel duidelijk wat de bestemming 'Wonen' inhoudt, daar elders in het bestemmingsplan van deze buurt wordt gesproken over 'tuin' voor de voorgevel en 'erf' achter de woning. Bouwwerken tussen straat en voorgevel lijken indiener hierdoor (onbedoeld) niet verboden, maar wel zeer ongewenst.

Beantwoording

- a. De gemeente onderschrijft dat de procedure voor de herbestemming uitgebreid is. Gezien de geschiedenis met het pand ten aanzien van voorgaande initiatieven, is de gemeente echter van mening dat een zorgvuldige procedure gepast is. Er is daarom gekozen de procedure te volgen die gebruikelijk is bij een (postzegel)bestemmingsplan. Aangezien sprake is van een functiewijziging, dienen bepaalde onderzoeken uitgevoerd te worden. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid merkt de gemeente op dat het pand ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover

gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien er 's nachts personen zullen overnachten, dient hieraan aandacht te worden besteed. Indien het pand een dubbelbestemming zou hebben gehad, lag dit anders. Hiervan is echter geen sprake.

- b. Ten aanzien van het parkeren geldt een bijzondere situatie. Het pand ligt verder van de straat dan de meeste panden in de omgeving. Voorts is er op het perceel geen mogelijkheid om een garage te realiseren. Elders in Bussum is het gebruikelijk om op de oprit voor een garage eveneens een parkeerplaats toe te staan. Indien het parkeerverbod voor het pand wordt opgeheven, kan deze locatie dienen als parkeerplaats voor de woning. Op dit moment is hiervan echter nog geen sprake. Als voorwaarde voor dit bouwplan is opgenomen dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit is als voorwaarde opgenomen, omdat de parkeerdruk in deze buurt erg hoog is. Vanwege het parkeerverbod voor het pand parkeren de overige bewoners reeds elders in de straat. Om parkeren voor de voorgevel mogelijk te maken, is daarom de bestemming Wonen aan de voorzijde van het pand opgenomen.
- c. De regeling in dit bestemmingsplan is afwijkend van de 'normale' regeling in de omgeving van het bestemmingsplan. Het gehele pand is opgenomen binnen een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, en bijgebouwen en overkappingen (op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel) toegestaan. Voor een uitgebreidere toelichting op deze regeling wordt verwezen naar paragraaf 5.3.2 van de toelichting.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als gevolg van deze wet, wijzigt het gebruik van een aantal termen. Het bestemmingsplan wordt op deze onderdelen aangepast. In artikel 7 (Algemene ontheffingsregels) wordt de term 'ontheffing' gewijzigd in 'afwijking'. Voorts wordt 'burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'bevoegd gezag'. In artikel 1 wordt in het verlengde hiervan een begrip toegevoegd voor 'bevoegd gezag' luidende: 'bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'. Voorts wordt artikel 8 (Algemene procedureregels) geschrapt, aangezien de procedure wettelijk is geregeld.

Deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor de inhoudelijke regeling van het bestemmingsplan.