

Kenmerk: B-HZ_WABO-2015-0019
Perceel: Brinklaan 138 te BUSSUM

Omgevingsvergunning

voor de activiteiten:

- **Bouwen;**
- **Planologische afwijking.**

Burgemeester en wethouders hebben op 31 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 1 appartementengebouw aan de Geweststrook (bestaande uit 18 woningen) op het perceel Brinklaan 138 te BUSSUM (huisnummers 138 C 1 t/m 33).

Toetsingsgronden

Bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Centrum (hierna: het bestemmingsplan) en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als maatschappelijk 'gezondheidszorg' en verkeer - verblijfsgebied. Het bouwplan past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan. Het is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^e van de Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt onder andere dat de te realiseren woningen passen binnen de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied en tevens wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de totale afweging van dit bouwplan, verwijzen wij naar deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheden:

1. In artikel 9.1 onder a is bepaald dat de voor maatschappelijk aangewezen gronden met nadere aanduiding 'gezondheidszorg' uitsluiten bestemd zijn voor gezondheidszorg. Het gewenste gebruik van de gronden, te weten wonen, is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.
2. In artikel 9.2.1 onder b van het bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte van hoofdgebouwen de ter plaatse op de plankaart aangegeven hoogte bedraagt. In artikel 9.2.1 onder e is bepaald dat de bouwhoogte de goothoogte + 5 meter mag bedragen. De goothoogte en bouwhoogte zijn gelijklopend, te weten 12,70 meter. De op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt 11 meter. Totale bouwhoogte mag dan 16 meter zijn. Omdat de goothoogte van het bouwplan 12,70 meter bedraagt is er een overschrijding van 1,70 meter.
3. Het bouwplan bevat balkons aan de buitengevels van het hoofdgebouw. In gevolge van artikel 20.2 van het bestemmingsplan mogen bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen worden overschreden door balkons met een diepte van maximaal 2,5 meter. In het onderhavige plan voldoen de balkons qua diepte, maar overschrijden op sommige delen een bestemmingsgrens. Dit is in strijd met artikel 20.2 van het bestemmingsplan.
4. In artikel 20.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat ondergronds bouwen alleen is toegestaan onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen. Dit is niet het geval vanwege de ondergrondse verbindingen vanuit de appartementengebouwen naar de naastgelegen parkeergarage die onderdeel uitmaakt van het complex. Dit levert strijd op met het bestemmingsplan.

Reactie op strijdigheden:

1. De gronden hebben de bestemming maatschappelijk. Deze gebruiksmogelijkheid heeft niet geleid tot een invulling met een gezondheidscentrum. Omdat de realisatie van het beoogde gezondheidscentrum niet doorgaat is besloten dat hier een gebouw met appartementen gerealiseerd gaat worden, vergelijkbaar met de twee hiermee samenhangende appartementengebouwen waarvoor op 22 mei 2015 reeds vergunning verleend is. Hiervoor is een afwijking van het bestemmingsplan benodigd.
2. Het bestemmingsplan geeft aan dat het gebouw een goothoogte van 11 meter mag hebben en een bouwhoogte van 16 meter. Het gebouw heeft voor het grootste gedeelte een goot- en bouwhoogte van 12,70 meter en de goot- en bouwhoogte van een klein gedeelte van het gebouw, de liftschacht, bedraagt 13,09 meter. Dit betreft een ondergeschikt bouwdeel. Op grond van artikel 9.2.1 onder c en artikel 1.46 van het bestemmingsplan mag de goothoogte van hoofdgebouwen onder andere worden overschreden door kappen met een hellingshoek tussen de 35 en 65 graden. De massa van het pand met de verhoogde goot past binnen de contour van een theoretisch te realiseren kap met een maximale hellingshoek van 65 graden. In dit geval heeft de architect gekozen voor een platte afdekking van het pand in plaats van een kap. Dit heeft tot gevolg dat de gevel en tevens de goothoogte is opgetrokken tot 12,70 meter. In plaats van een kap tot 16 meter hoogte zoals in het bestemmingsplan is voorzien, wordt het volume beëindigd door een groten-deels terugliggende laag in dezelfde vormtaal als de rest van het gebouw. Dit zorgt voor eenheid en een rustige uitstraling in de nabije omgeving. Aangezien de platte afdekking van het gro-tendeels binnen de contouren van een denkbeeldige kap met hellingshoek van 65 graden blijft en het volume hierbij hetzelfde is, wordt er meegewerkt aan een planologische afwijking van het be-stemmingsplan
3. Het is voor balkons toegestaan om bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, te overschrij-den met 2,5 meter. De onderhavige balkons zijn niet dieper dan 2,5 meter, maar op sommige plaatsen wordt een bestemmingsgrens overschreden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. De balkons zijn vormgegeven als uitkragende elementen. Door de balkons te verspreiden ontstaat geen onnodige visuele vergroting van de massa. Een uitpandig balkon vergroot bovendien de woon- en gebruikskwaliteit voor de bewoners. De balkons zorgen verder voor een architectoni-sche meerwaarde en verhoging van de woon- en gebruikskwaliteit. Daarnaast is er voldoende af-stand van de balkons ten opzichte van de nabijgelegen woningen. Met inachtneming van het voorgaande werken wij uit stedenbouwkundig oogpunt aan de planologische afwijking om deze uitpandige balkons mogelijk te maken.
4. In artikel 20.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat ondergronds bouwen alleen is toegestaan onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen. Het aanbrengen van ondergrondse verbindingen vanuit de appartementengebouwen naar de naastgelegen parkeergarage, onderdeel uitmakend van het complex, levert strijd op met het bestemmingsplan. Het betreft in dit geval een verbinding naar een reeds bestaande ondergrondse parkeergarage die voorziet in parkeerruimte voor meerdere gebouwen die onderdeel uitmaken van de geweststrook. De ondergrondse ontslui-tingen vanuit de appartementencomplexen worden gerealiseerd in de bestemming 'verkeer - ver-blijfsgebied' en deze ontwikkeling draagt zorg voor een doelmatige en een efficiënte verdeling van de beschikbare bovengrondse ruimte. Wij stemmen omwille van deze redenen in met de planolo-gische afwijking hiervoor.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier-na: Wabo) kunnen wij meewerken aan het bouwplan

Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de het Bouwbe-sluit 2012.

Bouwverordening Bussum

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid op de gewestlocatie 3 gebouwen te realiseren. Naast deze aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelijktijdig ingediend een aanvraag voor 2 appartementengebouwen. Voor deze twee appartementengebouwen gold de reguliere voorbereidingsprocedure en is hierop 22 mei 2015 vergunning verleend. Het uitgangspunt van het parkeeradvies is de totale ontwikkeling de geweststrook, het realiseren van 54 appartementen.

De bouwverordening schrijft voor dat als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw (artikel 2.3.30 lid 1 Bouwverordening Bussum 2012). Het bouwproject voldoet niet aan deze voorwaarde. Wij kunnen de omgevingsvergunning toch verlenen in afwijking van het bovenstaande als er op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Wij maken gebruik van deze bevoegdheid waarbij wij voor onze overwegingen verwijzen naar de bij deze vergunning horende gewaarmerkte stukken, te weten het parkeeradvies van 29 april 2015 en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek van Goudappel Coffeng van 2 april 2015.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan op 3 februari 2015 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en ons positief geadviseerd. Zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Omgevingsvergunning monument

Er is geen vergunning ingevolge de Monumentenwet of ingevolge de Erfgoedverordening 2010 vereist.

Geluid

Ten gevolge van verschillende wegen zullen de appartementen een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder. Burgemeester en wethouders hebben overeenkomstig artikel 83 en 110a Wet geluidhinder besloten in ontwerp voor deze woningen hogere waarden vast te stellen. Het ontwerp van dit besluit heeft gelijktijdig met deze conceptbeschikking 'Bouw en planologisch strijdig gebruik' ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen binnengekomen. Gelet op artikel 83 lid 2 en artikel 110a van de Wet geluidhinder hebben burgemeester en wethouders besloten om de hogere waarden vast te stellen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof. Op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

Wij hebben het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd van 10 juni t/m 21 juli 2015. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen (nummer 038100.14181.00 van 11-08-2015). De zienswijzen geven geen aanleiding voor het aanpassen van de ontwerp omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

De gevraagde omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het besluit omgevingsrecht).

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij ingegaan wordt op alle relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet

in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is. Bij raadsbesluit van 1 oktober 2015 (AB15.00659) is deze verklaring afgegeven.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning en de toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen voor het oprichten van 1 appartementengebouw aan de Geweststrook (bestaande uit 18 woningen).

Kenmerk: B-HZ_WABO-2015-0019
Zaaknummer 57629
Verzenddatum besluit: 2 oktober 2015

Toezening

Deze omgevingsvergunning is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
Bouwbedrijf Noordersluis bv
Postbus 245
8800 AE LELYSTAD
h.ponsteen@noordersluis.nl

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

De gemachtigde;
Levs
Postbus 2182
1000 CD AMSTERDAM
post@levs.nl

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Bussum. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 692 86 30 of per e-mail vergunningen@bussum.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- Het is ter plaatse niet toegestaan traditionele heiwerkzaamheden uit te voeren. Indien funderingspalen moeten worden aangebracht zal dit volledig trillingvrij moeten worden uitgevoerd.
- De gemeente accepteert geen regenwater in het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dit dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
- De bouwplaatsinrichting dient in overleg met de gemeente te worden uitgevoerd.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Bussum. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 692 86 30 of per e-mail vergunningen@bussum.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaam-

heden bij de afdeling Vergunningen & Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

- Conform afdeling 2.1 van het Bouwbesluit dient de bouwconstructie duurzaam bestand te zijn tegen de daarop werkende krachten. Op grond hiervan mag pas worden gebouwd nadat is gebleken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie bij de fundamentele belastingcombinaties, bepaald volgens de NEN 6702 niet wordt overschreden. Uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieberekeningen van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente Bussum.
- Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

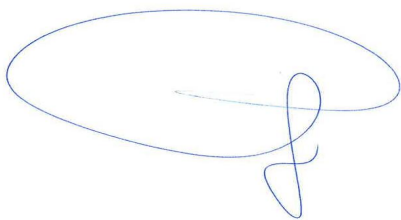
Brandveiligheid

- De verbindingsweg en opstelplaats dienen te voldoen aan artikel 6.37 lid 3 van het Bouwbesluit 2012. Eventuele schade omdat de verbindingsweg niet voldoet komt voor rekening van de eigenaar/gebruiker van het pand.
- De ingetekende bluswatervoorziening dient een minimale capaciteit van 60 m3 per uur te leveren.

Aanleveren gegevens

- Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het alsnog aanleveren van gegevens. U moet daaraan voldoen binnen de door ons aangegeven termijn. Aanvullende gegevens kunt u bij ons indienen als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl. Houdt u rekening met de mogelijkheid dat wij de gegevens kunnen afkeuren of dat er nog aanpassingen nodig zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bussum,
namens hen,



mw. drs. G.H.M. Reuvers
Hoofd van de afdeling Vergunningen & Handhaving