

Bussum

bouwplan van 18 appartementen op de Brinklaan 138 (Geweststrook)

Nota van zienswijzen

identificatie

projectnummer:

038100.14181.00

opdrachtleider:

Dhr. B. Stolk

planstatus

datum:

11-08-2015

opdrachtgever:

gemeente Bussum

1. Inleiding

2

Algemeen

Op 28 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het verlenen van een ontwerp 'Verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwplan van 18 appartementen aan de Brinklaan 138. De concept 'Verklaring van geen bedenkingen' en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning hebben in het kader van artikel 3.10 en 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) vanaf 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen (t/m 28 juli 2015). De Verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning waren raadpleegbaar op het gemeentehuis en via de website van de gemeente. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In deze Nota Zienswijzen is een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen en is de beantwoording van de zienswijzen door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning.

Ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

In totaal zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend (zie overzicht in tabel 1.1).

Nr.	indiener	datum briefaanhef	ingekomen bij gemeente
1.	Dhr. M. Plas	14-07-2015	14-07-2015
2.	Johanknegt Adviesgroep B.V.	20-07-2015	21-07-2015
3.	Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek	20-07-2015	21-07-2015

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De meeste bezwaren hebben betrekking op de veranderende verkeers- en parkeersituatie.

2.1. Indiener 1: dhr. M. Plas

Zienswijze

- a) Indiener geeft aan dat voor bezoekers van bewoners van dit appartementengebouw geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn, omdat deze niet in de parkeergarage kunnen parkeren en dus gedwongen worden aan de andere zijde van het spoor te parkeren.
- b) Indiener geeft aan dat er geen keermogelijkheden zijn in de Burgemeester de Bordesstraat.
- c) Indiener geeft aan dat de huidige bezoekers en werknemers van het kantoor grotendeels op straat staan (ook nu al langer dan de maximaal toegestane parkeertijd). Bij intensievere controle en kortere maximale parkeertijd verwacht de indiener dat meer parkeerders richting Spiegel vluchten.
- d) Indiener geeft aan dat in de studie van Goudappel Coffeng geen rekening is gehouden met een ander gebruikspatroon van overwegend oudere bewoners voor wat betreft de behoefte. Indiener stelt hierbij dat ouderen overdag mogelijk vaak / vaker thuis zijn.
- e) Indiener geeft aan dat het afwijkend gebruik van de vergaderzalen van de GGD, in de avonduren, niet is voorzien in de parkeerbalans en dat dit de parkeerproblematiek verergert.
- f) Indiener stelt dat sprake is van rechtsongelijkheid omdat ondergronds bouwen voor burgers vaak wordt verboden, terwijl het wel acceptabel is wanneer het de gemeente en de projectontwikkelaar uitkomt.
- g) Indiener stelt vraagtekens bij de mate waarin wordt afgeweken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan en de welstandsnota bieden met betrekking tot goothoogte en bouwmassa.
- h) Indiener geeft aan dat de balkons de bestemmingsgrenzen overschrijden.
- i) Indiener stelt dat het zo zou kunnen zijn dat door de functiewijziging (HOED-woningen), nu het gebouw direct aan de straat grenst, milieu (geluidshinder & fijnstof) problemen ontstaan als het straatprofiel wijzigt, waar dit voor een Hoed niet het geval is.
- j) Indiener geeft aan dat bewoners hinder kunnen ondervinden van de gebruikelijke activiteiten van de brandweer op het voorplein, welke ten onrechte niet zijn meegenomen in de studie, terwijl de woningen binnen de vereiste 30 meter liggen. Ook stelt de indiener dat de afstand tot de geluidsbron onjuist is vastgesteld, omdat de garagedeuren van de brandweerkazerne nu nog dichterbij deze ontwikkeling liggen.

Beantwoording

- a) Deze bezoekers zullen straks in de blauwe zone parkeren (op de Burgemeester de Bordesstraat en een deel van de Gooibergstraat). Op deze zone geldt met ingang van 1 september 2015 een parkeerdurbeperking van maximaal 2 uur op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur. Hiermee zullen werknemers, die momenteel in de blauwe zone staan

geparkeerd, grotendeels naar de parkeergarage verplaatsen. Voor bezoekers komt dan parkeerruimte in de blauwe zone vrij. Bezoek dat op werkdagen na 15.30 uur aankomt kan in de blauwe zone parkeren en hoeft pas de volgende ochtend voor 8.00 uur weg te zijn. In het weekend kan hier vrij worden geparkeerd en geldt de parkeerduurbepanking niet.

- b) Hoewel er geen keerlus aan het einde is gerealiseerd, zijn er in de straat wel keermogelijkheden, bijvoorbeeld halverwege de straat ter hoogte van de afvalcontainers, tussen het kantoorgebouw en de woningen.
- c) Uit de studie van Goudappel Coffeng is geconcludeerd dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn gelegen, maar dat het op werkdagen in de ochtend voor korte tijd druk kan zijn. Uitgangspunt in deze studie is wel dat de kantoren de benodigde abonnementen in de parkeergarage afnemen. Evaluatie van de voorgenomen maatregelen moet ervoor zorgen dat ongewenst 'vluchtgedrag' beperkt blijft. Wanneer dit wel gebeurt zullen aanvullende maatregelen in de parkeerregulering worden getroffen.
- d) Omdat is gerekend met 1 exclusieve parkeerplaats per bewoner, is het mogelijk frequenter thuis zijn van ouderen meegenomen. Daarnaast laat statistiek zien dat het autobezit onder ouderen lager ligt dan bij gezinnen. Hierdoor is het zelfs mogelijk dat de parkeerbehoefte lager ligt. Met dit gedrag is inderdaad geen rekening gehouden.
- e) De vergaderzalen zijn onderdeel van het regiokantoor. Dit betekent dat deelnemers aan de vergaderingen gebruik moeten kunnen maken van de parkeergarage, dit geldt ook wanneer de parkeergarage een stallingsgarage betreft. Uit de parkeerbalans van Goudappel Coffeng blijkt in de avonduren een parkeerbehoefte van 123 parkeerplaatsen (tabel 5.2), terwijl in totaal 199 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er zijn dus ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Daarbij is Goudappel Coffeng uitgegaan van een parkeerbehoefte in de huidige situatie op werkdagavond van 38 parkeerplaatsen. Dit is de openbare parkeerbehoefte uit het plan Koster (berekend op 17 parkeerplaatsen) en de parkeerbehoefte van het Gewestkantoor (21 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte bij overleggen in het regiokantoor is dus voor een groot deel al betrokken.
- f) Ondergronds bouwen is toegestaan na een weloverwogen besluit van het college, mede op basis van een positief advies van de CRK. Daarnaast zijn vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren binnengekomen op ondergronds bouwen.
- g) De contouren van de appartementengebouwen (een teruggelegde gevel) passen binnen de contouren die in het bestemmingsplan en in de welstandsnota worden aangegeven (een denkbeeldige kap met hellingshoek van 65 graden) en daarmee wordt niet afgeweken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan en de welstandsnota bieden.
- h) Er is een aantal redenen om met betrekking tot de balkons beperkt af te wijken van het bestemmingsplan. De balkons zijn vormgegeven als uitkragende elementen. Door de balkons te verspreiden ontstaat geen onnodige visuele vergroting van de massa. De balkons zorgen voor een architectonische meerwaarde en verhoging van de woon- en gebruikskwaliteit. Daarnaast is er voldoende afstand van de balkons ten opzichte van de nabijgelegen woningen.
- i) In de ruimtelijke onderbouwing is de functiewijziging van een HOED naar een woonblok onderzocht. Dit houdt dus in dat in de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van geluid (verkeerslawaaai) en luchtkwaliteit uit is gegaan van de nieuwe functie. Gebleken is dat het gewijzigde plan waarbij sprake is van een woonblok, uitvoerbaar is. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing is een onderbouwing gegeven van alle onderzoeksaspecten.
- j) Omdat het nieuwe woonblok komt te liggen binnen 30 m van de brandweerkazerne, wat de richtafstand is op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering binnen gemengd gebied, is specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien of er enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en anderzijds of de bedrijfsvoering van de brandweerkazerne niet wordt beperkt door de woningen. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen; geconcludeerd is dat er geen knelpunten ontstaan. In het akoestisch onderzoek is alleen

gerekend met de geluidsuitstraling die wordt veroorzaakt door wegrijdende brandweerwagens.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

2.2. Indiener 2: Johanknegt Adviesgroep B.V.

Zienswijze

- a) Indiener trekt de conclusie dat voor langparkeerders (zoals werknemers van de bedrijven van het Gewestkantoor, in het bijzonder Johanknegt Adviesgroep) geen vrij toegankelijke, openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn en dat langparkeerders daarom worden verplicht gebruik te maken van betaald parkeren of uit te wijken naar omliggende wijken.
- b) Indiener trekt de conclusie dat de functiewijziging van de parkeergarage en de verkoop van 1 parkeerplaats per woning de (parkeer)bereikbaarheid van de bedrijven van het Gewestkantoor in negatieve zin beïnvloeden.
- c) Indiener geeft aan dat in de studie van Goudappel Coffeng uit is gegaan van een foutief onderzoeksgebied, omdat geen vrije, openbare parkeerplaatsen zijn betrokken.
- d) Indiener trekt de representativiteit van de studie van Goudappel Coffeng in twijfel, omdat:
 - op één dag onderzoek is gehouden;
 - het Gewestkantoor op de dag van het onderzoek niet volledig was verhuurd;
 - in de berekening gebruik wordt gemaakt van de parkeervoorzieningen van Koster.
- e) Indiener geeft aan dat in de studie door Goudappel Coffeng geconstateerd is dat de parkeerdruk op straat hoog is en de bezetting in de parkeergarage laag, maar dat geen nader onderzoek naar deze bevinding is gedaan. Letterlijke tekst: "In feite ontbreekt er een afgewogen visie van de gemeente Bussum om tot een evenwichtiger parkeeraanbod te komen (zoals meer vrije parkeerplaatsen waar langparkeerders een plek kunnen vinden)."

De zienswijze wordt ondersteund door een rapport van De Verkeersdeskundige.

Beantwoording

- a) Deze conclusie is gebaseerd op een foutief uitgangspunt. Ten behoeve van de kantoren van het Gewestkantoor is parkeergarage Gewest gerealiseerd. De bedrijven van het Gewestkantoor kunnen abonnementen voor deze parkeergarage afnemen, waardoor hun personeel en cliënten kunnen parkeren. Dat langparkeerders 'verplicht' worden om gebruik te maken van betaald parkeren is geen ongewoon uitgangspunt. In gereguleerd gebied, zoals ook het Centrum, of de Geweststrook, geldt dat voor parkeren betaald wordt.
- b) Dit is niet het geval, want hierbij wordt vergeten dat bij de realisatie van parkeergarage Gewest reeds een overcapaciteit is gerealiseerd, omdat hierin ook de parkeerplaatsen van de drie, nog te ontwikkelen, appartementengebouwen is opgenomen.
- c) Het onderzoeksgebied dat in de studie van Goudappel Coffeng is gehanteerd, volgt de plangrenzen van de ontwikkeling van de Geweststrook, zoals gebruikelijk is bij het opstellen van een parkeerbalans. Binnen deze studie is gekeken naar de parkeerders en wijzigingen binnen de plangrenzen.
- d) Door Goudappel Coffeng is op één dag onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gehouden buiten vakanties. De resultaten van het onderzoek zijn vergeleken met tellingen van de gemeente Bussum over de periode februari 2014 – februari 2015. Daarbij is geconcludeerd dat de resultaten overeenkomen (zie pagina 15, einde eerste alinea, rapportage Goudappel Coffeng). In onderstaande tabel zijn deze gegevens opgenomen. Waarbij de datum van 12

februari 2015 het onderzoek van Goudappel Coffeng betreft. Op basis van deze tabel kan zelfs de conclusie worden getrokken dat de telling van Goudappel Coffeng op een drukkerdag heeft plaatsgevonden dan gemiddeld en de resultaten dan ook als reëel, wellicht zelfs worst-case kunnen worden beschouwd.

Resultaten tellingen aantallen parkeerders Geweststrook

	aantal pp	2014								2015	
		wo 26- feb	di 11- mrt	ma 17- mrt	ma 24- mrt	wo 26- mrt	do 25- sept	do 27- nov	do 4- dec	ma 2- feb	do 12- feb
Burgemeester de Bordesstraat	54	15	23	38	38	36	44	46	44	43	53
Gooibergstraat - bij Brinklaan	8	0	0	0	3	2	8	2	0	0	7
Totaal	62	15	23	38	41	38	52	48	44	43	60

Met de invulling van het nog niet verhuurde deel is wel degelijk rekening gehouden. De parkeervraag van het onverhuurde deel is met behulp van de parkeernormen berekend en als extra parkeervraag meegenomen. Zie ook tabel 5.2, pagina 19 van de rapportage van Goudappel Coffeng. Tussen de gemeente als verhuurder en de huurders van het Gewestkantoor wordt regelmatig overlegd, ook over het optimaal gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen in de garage en op het maaiveld.

Het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de Geweststrook is 'benutting van beschikbare parkeercapaciteit'. Vanuit dit oogpunt zijn ook de openbare (niet de exclusieve) parkeerplaatsen binnen het bouwplan Koster in de parkeerbalans betrokken. Op werkdagen overdag laat de parkeerbalans van Koster zien dat de parkeervraag 8,5 parkeerplaatsen bedraagt, terwijl hier 12 parkeerplaatsen zijn gelegen.

- e) Deze conclusie is gebaseerd op een foutief uitgangspunt. Ten behoeve van de kantoren van het Gewestkantoor is parkeergarage Gewest gerealiseerd. De bedrijven van het Gewestkantoor kunnen abonnementen voor deze parkeergarage afnemen, waardoor hun personeel en cliënten kunnen parkeren. Dat langparkeerders 'verplicht' worden om gebruik te maken van betaald parkeren is geen ongevoelbaar uitgangspunt. In gereguleerd gebied, zoals ook het Centrum, of de Geweststrook, geldt dat voor parkeren betaald wordt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

2.3. Indiener 3: Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek

Zienswijze

- a) Indiener geeft aan van mening te zijn dat in het plan een te rooskleurig beeld van de activiteiten van de brandweerkazerne geschetst wordt en dat de brandweer door de realisatie van de appartementen op geen enkele wijze in haar bedrijfsvoering mag worden beperkt.

Indiener vindt dat de volgende zaken niet voldoende zijn meegenomen:

- Oefenen rondom de kazerne, inclusief op het voorterrein;
- Gebruik van geluidsignalen van uitrukkende voertuigen;
- Gebruik van dakterras;
- Parkeerplaatsen op het terrein van de brandweer mogen niet door derden gebruikt worden;
- Brandweer zal op piekmomenten ook buiten het terrein moeten parkeren.

Beantwoording

- a) In de ruimtelijke onderbouwing is aan de hand van akoestisch onderzoek bepaald dat ter plaatse van de woningen geen onaanvaardbare geluidsoverlast zal ontstaan ten gevolge van de brandweer. In het akoestisch onderzoek is alleen gerekend met de geluidsuitstraling die wordt veroorzaakt door weggrijdende brandweerwagens. Het oefenen van de brandweer op het gehele terrein is niet bij het akoestisch onderzoek betrokken. Naar verwachting zullen dergelijke activiteiten zich echter minder dan 12 keer per jaar voordoen. Dergelijke activiteiten die minder dan 12 keer per jaar voorkomen, hoeven op basis van de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening niet bij de toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder te worden betrokken. Vanwege de beperkte frequentie van de oefeningen zal geen onaanvaardbare hinder ontstaan.

In het akoestisch onderzoek is er voorts vanuit gegaan dat alle uitrukken plaatsvinden met het voeren van een akoestisch signaal met een bronsterkte van 125 dB(A). Hierdoor is sprake van een worst-case situatie, omdat niet alle uitrukken de hoogste prioriteit hebben en dus met akoestisch signaal plaatsvinden en omdat volgens de zienswijze sprake is van een geluidsterkte van 110-125 dB(A) voor de dagstand en 100 dB(A) voor de nachtstand bij het uitrukken van brandweerwagens. In de daadwerkelijke situatie zal de geluidbelasting naar verwachting dan ook lager zijn dan berekend. In de worst-case situatie kan worden voldaan aan de toetswaarden voor de geluidbelasting.

Het plan voorziet verder in een toevoeging van 12 parkeerplaatsen. Hierdoor voorziet het plan op basis van de gemeentelijke parkeernormen in voldoende parkeerruimte voor de beoogde appartementen. Door een betere regulering zal het parkeersysteem verbeteren, waardoor de parkeerdruk zich beter spreidt over het beschikbare parkeerareaal. Er is hierdoor sprake van een acceptabele parkeersituatie. De parkeercapaciteit voor de brandweer zal ongewijzigd blijven. Wel wordt bezien of er optimaliseringsmogelijkheden zijn in het ruimtegebruik waarmee enkele extra parkeerplaatsen realiseerbaar zijn. Hierover is overleg gaande tussen de brandweer en de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.