

Zaaknummer: B-HZ_WABO-2013-0008
Perceel: Brinklaan 2 t/m 10 te Bussum

Omgevingsvergunning Bouw en Planologisch strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders hebben op 31 december 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het bestaande winkelpand naar winkel op de begane grond met vijf bovenwoningen op het perceel Brinklaan 2 t/m 10 te Bussum. Op 3 mei 2013 zijn de ontbrekende stukken ingediend en voldeed de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen.

Toetsingsgronden

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010 en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als 'Detailhandelsdoeleinden'.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en de op grond daarvan gestelde regels.

De begane grond van het gebouw blijft in gebruik als detailhandel met daarbij behorende kantoorruimte.

Op de verdieping worden 5 appartementen gerealiseerd. Het gebruik van het gebouw als 'wonen' past niet binnen het toegestane gebruik binnen de bestemming 'detailhandel', zoals dit is opgenomen in artikel 14 lid 1 "Doelendomschrijving" van het vigerende bestemmingsplan 'Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010'.

Voor de noodtrap met bordes (noodzakelijke noodontsluiting appartementen) geldt dat deze strijdig is met artikel 33 van het bestemmingsplan. Bouwgrenzen mogen maximaal 2.5 meter overschreden worden door o.a. trappenhuizen. In dit geval is de overschrijding meer dan 2.5 meter. Deze ontsluitingsmogelijkheid is noodzakelijk op grond van het Bouwbesluit 2012. Door af te wijken van dit artikel worden de gebruiksmogelijkheden op naburige percelen niet onevenredig aangetast. De noodtrap bevindt zich achter de scheidingmuur en de trap zal slechts in geval van calamiteiten worden gebruikt.

Het geluids- / privacy scherm dat aan de achterzijde van de appartementen wordt gerealiseerd past binnen de maximaal toegestane bouwhoogte die voor dit gebouw geldt. Dit scherm wordt gerealiseerd, gelet op de privacy en voor het voorkomen van eventuele geluidhinder voor de achterliggende woningen.

Om de strijdigheid van het bouwplan weg te nemen zijn er geen regels inzake deze afwijking in het bestemmingsplan opgenomen. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij medewerking verlenen aan dit bouwplan. In de raadsvergadering van 24 mei 2012 is voor dit plan de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, één en ander conform het raadsvoorstel RV2012.044. Het voorliggende plan past binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in de Nota van Uitgangspunten.

Ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de totale afweging van dit bouwplan, verwijzen wij naar deze ruimtelijke onderbouwing. Uit deze onderbouwing blijkt dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bouwbesluit

Het bouwplan is onder voorwaarden in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening Bussum

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening Bussum.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan op 5 en 26 februari en 5 maart 2013 beoordeeld 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.

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 artikel 3.10 Wabo, de uitgebreide procedure. Op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Op grond van de artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 en 6.6 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) dient de raad een verklaring van geen bedenkingen te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik. In het raadsbesluit van 4 april 2013 (RV-2013.008) is deze ontwerpverklaring afgegeven.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen en voor de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

Wij hebben het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd van 6 juni t/m 17 juli 2013. Tegelijkertijd heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, door de raad van 4 april 2013, en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. In deze periode is op donderdag 11 juli een informatiebijeenkomst gehouden. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om binnen deze termijn hun zienswijzen kenbaar maken. De volgende belanghebbenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt:

1. De heer E.R. Jonkman, Brinklaan 16b, 1404 ES te Bussum (ook namens Brinklaan 9: de heer G.M. Nijenhuis; Brinklaan 11: M.J. Schwartz; Brinklaan 12: mevrouw I. van de Poel; Brinklaan 12A: de heer H.P.U. Bon; Brinklaan 12B: mevrouw J. van der Meijde; Brinklaan 14A: mevrouw A.W. Scheepvaart; Brinklaan 14B: de heer S.G. Bruins; Brinklaan 16C: de heer A.J. Seraj);
2. 17 juli 2013, de heer B. Henzen en mevrouw S. Romeijn, Brinklaan 13, 1404 EP te Bussum.

Voor de behandeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende Nota Zienswijzen – Brinklaan 2-10 van augustus 2013.

De zienswijzen zijn ongegrond en hebben niet geleid tot aanpassing van het bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven (RV2013-059).

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning en de toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het verbouwen van het bestaande winkelpand naar winkel op de begane grond met vijf bovenwoningen

Nummer: B-HZ_WABO-2013-0008

Verzenddatum besluit: 4 oktober 2013

Toezening

Deze vergunning wordt gezonden aan:

De aanvrager;

De heer J. Smit

Postbus 355

1400 AJ Bussum

Degenen die een zienswijze hebben ingediend:

- De heer E.R. Jonkman, Brinklaan 16b, 1404 ES te Bussum
- De heer G.M. Nijenhuis, Brinklaan 9, 1404 EP te Bussum
- De heer M.J. Schwartz, Brinklaan 11, 1404 EP te Bussum
- Mevrouw I. van de Poel, Brinklaan 12, 1404 ES te Bussum
- De heer H.P.U. Bon, Brinklaan 12A, 1404 ES te Bussum
- Mevrouw J. van der Meijde, Brinklaan 12B, 1404 ES te Bussum
- Mevrouw A.W. Scheepvaart, Brinklaan 14A, 1404 ES te Bussum
- De heer S.G. Bruins, Brinklaan 14B, 1404 ES te Bussum
- De heer A.J. Seraj, Brinklaan 16C, 1404 ES te Bussum.
- De heer B. Henzen en mevrouw S. Romeijn, Brinklaan 13, 1404 EP te Bussum.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden moet van de aanvang van de werkzaamheden mededeling worden gedaan. U kunt daarvoor gebruik maken van bijgevoegde portvrije briefkaart.
- Indien de gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet zijn ingediend, dan wel worden gewijzigd, moeten deze (gewijzigde) gegevens minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen & Handhaving worden ingediend.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet van de voltooiing mededeling worden gedaan.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.

Bouwbesluit

- Er moet worden gebouwd overeenkomstig het 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.
- Ten minste 4 weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een asbestinventarisatierapport type B ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente Bussum.

Brandveiligheid

- Artikel 2.84, Tussen de beide gebruiksfuncties vloer en plafond dient ten minste een WBDBO-waarde van 30 minuten aanwezig te zijn. Op de tekening wordt aangegeven dat sommige tussenliggende appartementscheidingen een 60 minuten brandwerende scheiding bezitten, dit is akkoord.
- Ten aanzien van de te construeren trap kan als richtlijn artikel 2.33, 2.34 en 2.35 aangehouden worden.
- Artikel 6.21, in de hallen van de appartementen dient rookdetectie te worden geïnstalleerd conform NEN 2555. Dit houdt in dat de rookmelder in appartement 2 in de woonkamer geïnstalleerd dient te worden.

overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Gewaarmerkte stukken, geregistreerd onder nummer B-HZ_WABO-2011-0991
- Begeleidende brief verlening omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bussum
namens hen,

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