

Zaaknummer: B-HZ_WABO-2012-1132

Perceel: Lammert Majoorlaan 1 te BUSSUM

Omgevingsvergunning **Planologisch strijdig gebruik**

Burgemeester en wethouders hebben op 15 november 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van het gebouw van kantoor naar wonen (planologisch strijdig gebruik) op het perceel Lammert Majoorlaan 1 te BUSSUM. Op 22 januari 2013 zijn de ontbrekende stukken ingediend en voldeed de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen.

Toetsingsgronden

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Oudere Dorp en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als Kantoor (K).

In artikel 10 lid 1 sub a van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd zijn voor kantoren. In artikel 10 lid 1 sub b van het bestemmingsplan is bepaald dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor woningen. Het plan is ten aanzien van artikel 10 lid 1 sub a en b niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en de op grond daarvan gestelde regels. Op de plankaart kent het perceel Lammert Majoorlaan 1 enkel de bestemming 'Kantoor', zonder de toevoeging 'Wonen'. Derhalve kan het pand niet worden gebruikt als woning.

Om de strijdigheid van het bouwplan met artikel 10 weg te nemen zijn er geen regels inzake deze afwijking in het bestemmingsplan opgenomen.

Om de strijdigheid van gebruik met het bestemmingsplan weg te nemen is er toestemming voor planologisch strijdig gebruik benodigd (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning Wabo). Dit is mogelijk als het gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Omdat het gebruik van gronden betreft dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens artikel 3.10 Wabo te worden gevoerd.

Er is **geen** verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarbij - bij afwijking van een bestemmingsplan of beheerverordening - geen vvgb van de raad is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor). De herinrichting valt onder de categorie; kleinschalig project, een verbouwing van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was naar een woning met een oppervlakte van minder dan 400 m2. Dit is vastgelegd in het raadsbesluit van 26 mei 2011 (RV-2011.044).

Argumenten om af te wijken van het bestemmingsplan zijn:

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het bestemmingsplan. Het perceel ligt in een woonstraat. De bestemming Kantoor kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk. De huidige inrichting van het voorterrein, met parkeervoorzieningen, past niet bij het karakter van de straat. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' zal resulteren in een gebruik en uitstraling die beter past bij het karakter van de straat.

Voor het overige voldoet het plan aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald dat bij de voorbereiding van dit besluit de voorbereidingsprocedure moet worden gevoerd die is opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 11 april 2013 tot en met 22 mei 2013. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 eerste lid 1 onder c van de Wabo en gelet op artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning en toestemming voor planologisch strijdig gebruik te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het wijzigen van het gebruik van het gebouw van kantoor naar wonen (planologisch strijdig gebruik) op het perceel Lammert Majoorlaan 1.
De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning.

Nummer: B-HZ_WABO-2012-1132

Verzenddatum besluit: 26 juni 2013

Toezening

Deze vergunning wordt gezonden aan:

De aanvrager;

Jaarsma Vastgoed BV

Postbus 1036

1200 BA HILVERSUM

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-2012-1132
- 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

ARCHIEF V&H

Jaarsma Vastgoed BV

Lammert Majoorlaan 1 Bussum

Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De voorgeschiedenis

Volgens het huidige bestemmingsplan betreft het object Lammert Majoorlaan 1 nu een kantoorpand voor zowel de begane grond als de verdiepingen. Volgens de tekeningen van de laatste verbouwing in 1995 is het pand gesplitst in een kantoorruimte op de begane grond en woonruimte op de verdiepingen. Dat gebruik is ook bevestigd door de gemeente. Voor de woonruimte is een separate opgang aan de zijkant van het pand. De bestemming is door de gemeente recent aangepast naar volledig kantoor, omdat er niemand meer stond ingeschreven als bewoner.

De actuele situatie is dat het pand is ingericht als kantoor met wonen op de verdiepingen. Een en ander conform de laatste tekeningen. Bij gebruik als kantoor dienen de verdiepingen te worden verbouwd. De parkeerdruk in de straat zal verder toenemen, zodra het pand weer in gebruik wordt genomen. Kijkend naar het beeld van de straat verdient het naar onze mening niet de voorkeur dat de kantoorfunctie daar prominent wordt c.q. blijft. De Lammert Majoorlaan is een "woonstraat" en de kantoorbestemming van dit object past daar niet in. Het pand staat nu geruime tijd leeg met alle nadelen en risico's (kraak?) van dien.

Doelstelling

Onze doelstelling is om het gebruik van het object aan te laten sluiten op de "woon" bestemming van de straat, de uitstraling van het pand groener te maken conform het straatbeeld (voortuin) en bovendien de parkeerdruk te verminderen. Daarmee zal het pand op korte termijn ook weer in gebruik kunnen worden genomen.

Oplossing

De oplossing is om het gebruik van het pand als kantoor te wijzigen en samen te voegen met de bovenwoning tot volledig gebruik als één woonhuis. Dit past typologisch ook beter in het straatbeeld. Op dit moment is de voortuin volledig bestraat en in gebruik als parkeerterrein. In ons plan zal nog parkeergelegenheid zijn op eigen terrein voor 1 auto ten behoeve van de woning. Het overige deel van het terrein wordt "groen" aangelegd dat aansluit op het beeld van de straat met groene voortuinen. Het voormalige gebruik als kantoorbestemming leidde bovendien tot extra verkeer- en parkeerdruk in de straat in verband met bezoek aan het kantoor. Door het object te wijzigen in volledige woonbestemming ten behoeve van één woning zal de parkeerdruk verminderen en in overeenstemming zijn met de andere objecten in de straat. Deze plannen zijn uitgewerkt in, bij de Gemeente Bussum, aangeleverde omgevingaanvraag van het object en in een nieuwe situatieschets van de groene voortuin.

Behoort bij besluit van B & W van Bussum

Onderbouwing

V&H No: B - H Z - 2012 - 1134 d.d. 26-05-2013

Met deze wijzigingen zullen bovenstaande doelstellingen worden bereikt.

namens en,
Het hoofd van de afdeling
bouwen en vergunningen

