

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-20-2121

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 18 december 2020 van Slokker Vastgoed B.V. t.a.v. de heer G.G.W. Olde Kalter een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 appartementen op het perceel Eslaan 10 te Bussum.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wabo, de omgevingsvergunning voor gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 appartementen op het perceel Eslaan 10 te Bussum **te verlenen** voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: HZ_WABO-20-2121
Zaaknummer: 2083200
Verzenddatum besluit:

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:
De aanvrager;
Slokker Vastgoed B.V.
de heer G.G.W. Olde Kalter
Postbus 55
1270 AB HUIZEN
g.oldekalter@slokkervastgoed.com

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- W. Aanvraagformulier publ.
- W. Materialenstraat HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 05-07)
- Conceptbesluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Bouwbesluit

- W. Bouwbesluittoetsingen HZ_WABO-20-2121
- W. Bouwbesluit daglichtberekening HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-03)
- W. Bouwbesluit - onderdeel geluid HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 03-05)
- W. Brief van DENC betreffende vragen geluid-intern en galm (aanvulling 05-07)
- W.T. Bouwbesluit gebruiksdoel verblijfs en functieaanduidingen HZ_WABO-20-2121

Brandveiligheid

- W. Advies veiligheidsregio - Brandveiligheid 29-03-2021
- W. Brandveiligheid Rapportage (aanvulling 16-03)
- W.T. Brandveiligheid - Situatietekening (aanvulling 16-03)
- W.T. Brandveiligheid - Plattegronden (aanvulling 16-03)
- W.T. Brandweerplan HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 30-03)

Constructie

- W. Geotechnisch funderingsadvies HZ_WABO-20-2121
- W. Statische berekening HZ_WABO-20-2121
- W.T. Constructieve tekening I - HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-03)
- W.T. Constructieve tekening II - HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-03)
- W.T. Constructieve tekening - betonvloertekening en dakplan HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-03)
- W.T. Constructieve tekening - wandaanzichten HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-03)
- W.T. Situatie sonderingen HZ_WABO-20-2121

Tekeningen

- W.T. RD-coördinaten HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 30-03)
- W.T. Terreinplan HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 16-04)
- W.T. Gevels HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 30-03)
- W.T. Draaicirkel auto in kelder HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 30-03)
- W.T. Plattegronden HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 05-07)
- W.T. Details HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 03-05)
- W. Foto hekwerk goedgekeurd welstand (aanvulling 16-04)
- W.T. Situatie buitenruimte app A en B (aanvulling 05-07)
- W.T. Berging HZ_WABO-20-2121 (aanvulling 08-07)

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. U kunt uw verzoek richten aan de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht ter attentie van de voorzieningenrechter, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan deze

procedure zijn griffiekosten verbonden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de Voorzieningenrechter een beslissing is genomen.

CONCEPT

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief.

Procedure

- Op 18 september 2019 is op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening de coördinatieregeling van toepassing verklaard door de raad;
- Op 17 december 2020 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijk ordening bekend gemaakt dat het bestemmingsplan voorbereid wordt;
- Op 18 december 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning als een gecoördineerde aanvraag ingediend;
- Op 19 januari 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd;
- Op 4 februari 2021 zijn de ontbrekende stukken opgevraagd, welke op 16 maart 2021 zijn ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen conform de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Gooise Meren 2016 en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage/Zienswijzen.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf 15 april 2022 t/m 26 mei 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage III bij dit besluit.

Voorschriften

Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,

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

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-20-2121

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De aanvraag

De aanvraag betreft een gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 7 appartementen op locatie Kadastraal perceel F 2064 te Bussum.

Bestemmingsplannen

Het bouwplan is getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan "Eslaan 10 Bussum"¹ en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als "Tuin" (artikel 3) en "Wonen" (artikel 4). Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan in overeenstemming is met de Bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan op 27 januari 2021 beoordeeld en ons niet akkoord geadviseerd, zie hieronder het inhoudelijk advies.

Advies 27 januari 2021

"De commissie is te spreken over een aantal verbeteringen aan het plan (ten opzichte van 3 jaar geleden). Het vervangen van het losse balkonhek door metselwerk vindt zij bijvoorbeeld een verbetering ten opzichte van de vorige keer. Ook met de verplaatsing van de schoorsteen gaat de commissie akkoord. Tevens ziet de commissie de verbetering in het metselwerk aan de linkerzijgevel van het linker pand. Ook hier is zij mee akkoord. De toevoeging van de ramen aan de achterzijde vindt de commissie niet storend. De commissie wil meegeven dat zij de rijkheid in de detaillering zeer waardeert.

De commissie heeft ten aanzien van een aantal andere punten nog enkele opmerkingen:

Grootte dakkapellen en loggia's

De commissie constateert dat er in de dakkapellen van het vooroverlegplan een zekere verticaliteit aanwezig was, waardoor ze lichter oogden en beter passen waren bij de architectuur. De dakhelling lijkt flauwer te zijn geworden, waardoor de dakkapellen wat minder rijzig lijken. Dit tezamen met de verbreding van een aantal dakkapellen (de linker dakkapel in de rechter zijgevel en de dakkapel aan de voorgevel) wordt er een onrustiger en minder passend beeld gecreëerd. Het rijzige beeld zoals voorgesteld in het vooroverlegplan zou ook nu weer bereikt moeten worden. Naast het versmallen kan er volgens de commissie gedacht worden aan nuancering in het schilderwerk of een andere raamindeling.

De loggia had in het vooroverlegplan dezelfde breedte als de gevelopeningen eronder. De verbreding van de loggia geeft een onrustiger beeld. Bovendien is door deze verbreding de loggia geen ondergeschikte opening meer en is er voornamelijk aan de linkerzijde van de loggia te weinig dakvlak. De commissie adviseert daarom de breedte van de loggia te versmallen overeenkomstig de eerdere plannen.

¹ NL.IMRO.1942.BPEslaan10Bussum

Bergingen

Het ambitieniveau en de rijkheid in materialisering en detaillering van de bergingen liggen te ver achter op die van het hoofdgebouw. De commissie is van mening dat deze uit metselwerk zou moeten bestaan met een eveneens rijke detaillering, waardoor er meer verwantschap met het hoofdgebouw ontstaat. De bergingen maken onderdeel uit van het ensemble en zullen met een zelfde ambitie ontworpen moeten zijn.

Hekwerken

De hekwerken waren in het vooroverlegplan veel rijker gedetailleerd; er werd toen een soort smeedwerk gesuggereerd. De hekken die nu gepresenteerd worden lijken standaard hekken. De commissie benadrukt dat dit soort plannen sterk afhankelijk zijn van de aanwezige ornamentiek en vraagt de architect deze details weer terug te brengen.

Materiaal, kleur en bemonstering

De commissie vraagt zich af hoe het materiaal- en kleurgebruik zich verhoudt ten opzichte van de buurpanden. In de tekeningen lijkt het kleurgebruik versoberd ten opzichte van het vooroverlegplan. De architect geeft aan dat dit voornamelijk door het gebruik van een ander tekenprogramma komt. De commissie vraagt naar de kleur van het trasraam. Dhr. van Gilse geeft aan dat deze een slagje donkerder dan het overige metselwerk wordt. Hiermee is de commissie akkoord.

De commissie zou graag bemonstering willen zien van de gevelstenen en de dakpannen. Deze kunnen in overleg met de secretaris worden afgegeven op het gemeentehuis. Een afgevaardigde van de commissie zal deze dan zo snel mogelijk beoordelen.

De commissie ziet de bemonstering en de aanpassingen op het plan met interesse tegemoet. "

Gewijzigd plan 1

Het gewijzigde plan is op 24 maart 2021 voorgelegd aan de CRK&E. Zij heeft niet akkoord, tenzij geoordeeld op het bouwplan. De commissie is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen, zie hieronder het inhoudelijk advies.

Advies 24 maart 2021

"Het plan is eerder op 27 januari 2021 aan de commissie voorgelegd. De commissie constateert dat het plan verder is uitgewerkt in lijn met het vorige advies. Met het aangepaste plan is tegemoetgekomen aan de opmerkingen vanuit het vorige advies. De dakkapellen zijn gewijzigd, waardoor het geheel een rijziger beeld heeft gekregen. De loggia is aan weerszijden versmald en de balkonhekken zijn rijker gedetailleerd. In het trasraam wordt een iets donkere steen en een iets donkerdere voeg toegepast. De bergingen zijn in metselwerk uitgevoerd. Ook is er bemonstering aangeleverd van het metselwerk en de dakpannen. De commissie is akkoord met de voorgestelde bemonstering.

De commissie heeft nog enkele opmerkingen:

- Zij constateert dat de hemelwaterafvoer is verplaatst naar de zijgevel. Volgens de architect is dit foutief getekend. De tekening zal worden aangepast en de hemelwaterafvoer zal weer aan de kopgevel getekend worden.
- Zij is akkoord met de op de gevelaanzichten getekende hekwerken. Tijdens de vergadering zijn de detailtekeningen van het hekwerk besproken. Deze zullen via het OLO nog moeten worden geüpload.
- De bergingen zijn verhoogd ten opzichte van de vorige keer naar 2,70 meter. De commissie adviseert de bergingen te verlagen naar 2,50 meter.
- De materiaal- en kleurenstaat is in de vergadering niet besproken maar bleek wel bij de ingediende stukken te zitten. De commissie heeft deze beoordeeld en akkoord bevonden.

Indien het plan wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen, kan deze gemandateerd door de secretaris worden afgehandeld. Indien op een andere wijze wordt gereageerd, wil de commissie het plan graag opnieuw ter beoordeling ontvangen."

Gewijzigd plan 2

Op 8 juli 2021 heeft de aanvrager een gewijzigde tekening ingediend waarbij de opmerkingen van de commissie verwerkt zijn. Deze tekening zijn door de gemandateerde akkoord bevonden.

CONCEPT

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Overwegingen

Aanvraag

De aanvraag ziet op het realiseren van twee in-/ uitritten, één inrit naar de parkeerkelder én één inrit naar de achterkant van het perceel.

Algemene Plaatselijke Verordening

Ingevolge artikel 2.2 lid 1 aanhef en onderdeel e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het veranderen van een uitweg niet toegestaan zonder omgevingsvergunning voor zover ingevolge een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning is vereist. Ingevolge artikel 2.18 Wabo kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gooise Meren 2016 (APV) bepaalt dat het zonder omgevingsvergunning van het college verboden is om een uitweg te maken naar de weg of een verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Artikel 2:1 lid 2 van de APV bepaalt, in afwijking van de algemene weigeringsgronden uit artikel 1:8 APV, dat een vergunning slechts wordt geweigerd in vier gevallen.

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Inhoudelijke beoordeling

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet in een dusdanige wijziging van de weg dat hiermee een gevaarlijke situatie ontstaat dan wel de bruikbaarheid van de weg in gevaar komt.

- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;

De aanvraag omgevingsvergunning zorgt er niet voor dat er een openbare parkeerplaats komt te vervallen. De huidige parkeerplaatsen (twee stuks) zullen op kosten van de aanvrager worden verplaatst in overeenstemming met de afdeling verkeer.

- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- Niet van toepassing.

- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- Niet van toepassing.

Conclusie

Uw aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria voor de realisatie van een uitweg, dan wel inrit, hierom verlenen wij uw aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlage II

Kenmerk: HZ_WABO-20-2121

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.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 werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Beheer openbare ruimte

Het hemelwater wordt zoals moet door middel van de krattenvelden op eigen terrein opgevangen. De overstort daarvan dient ook op eigen terrein geborgd te zijn. Wij adviseren de hoeveelheid kratten ruim te dimensioneren in verband met de klimaatveranderingen en ook bladvangers te plaatsen.

Aanleveren statische berekening

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-EN 1990 niet wordt overschreden. Uiterlijk drie 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, Toezicht en Handhaving van de gemeente Gooise Meren.

- Principe details constructie bovenbouw (ter plaatse van de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en kap).
 - Verbinding stalen kolom K80x80x5 en 1e verdiepingsvloer verjongd (as 2A).
 - Verbinding wand as 2 met 1e verdiepingsvloer.
 - Verbinding wand as 3 met 1e verdiepingsvloer.
 - Overgang betonvloer d=300 en betonvloer verjongd d=150 op 1e verdieping.
 - Detail verankering prefab balkonplaat aan 2e verdiepingsvloer.
 - Verbinding HEB160 met 2e verdiepingsvloer.
 - Verbinding HEB160 met 3e verdiepingsvloer.
 - Verbinding UNP300 met 3e verdiepingsvloer.
 - Verbinding houten balklaag met HEB160 in dak.
- Ankerplan staalconstructie op 3e verdieping (tekening en berekening).
- Wapening kelderwand/keldervloer (tekening en berekening).

- Wapening betonbalken (tekening en berekening).
- Wapening begane grondvloer/kelderdek (tekening en berekening).
- Wapening 1e verdiepingsvloer (tekening en berekening).
- Wapening 2e verdiepingsvloer (tekening en berekening).
- Wapening 3e verdiepingsvloer (tekening en berekening).
- Isokorven (tekening en berekening).
- Prefab balkons (tekening en berekening).
- Wandaanzichten betonwanden (tekening en berekening).
- Wandaanzichten kfst wanden (tekening).
- Staalconstructie (tekening, berekening en verbindingen).
- Lateien en geveldragers (tekening en berekening).

In- en uitritten

De werkzaamheden in het openbaar gebied worden door de gemeente verzorgd. De gemeente bepaalt hierbij van welk materiaal de uitweg wordt gemaakt. Vanuit het oogpunt van kwaliteit en duurzaamheid wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving.

De aanlegkosten van de wijzigingen in de openbare ruimte als gevolg van de uitweg worden bij u, als melder, in rekening gebracht. Hieronder vallen onder andere de kosten voor het aanbrengen en verwijderen van bestrating, het verplaatsen van bomen of struiken, het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen, het verplaatsen of verwijderen van lantaarnpalen, bushokjes, etc.

De gemeente maakt eerst een raming van de kosten en een offerte. De uitweg wordt aangelegd nadat u met de kostenraming hebt ingestemd en de kosten door u zijn betaald.

Werkzaamheden op eigen terrein

Voor de werkzaamheden op uw eigen terrein, bijvoorbeeld het aanbrengen van verharding voor een oprit of het verwijderen van groen, bent u zelf verantwoordelijk. De gemeente voert deze werkzaamheden dus niet uit.

Regels voor gebruik uitweg

Ter hoogte van de uitweg mag op de openbare weg niet worden geparkeerd. Dit geldt voor anderen, maar ook voor u zelf! Hiervoor kunt u een bekeuring krijgen.

Regels voor toegang tot kabels en leidingen

U zult altijd moeten toestaan dat de gemeente en opdrachtnemers van de gemeente toegang kunnen krijgen tot leidingen en kabels die in de grond onder de uitweg liggen. U wordt hierover, mocht dit aan de orde zijn, uiteraard van tevoren geïnformeerd.

Aanleveren gegevens

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het alsnog aanleveren van gegevens. U moet u 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.

Zienswijzen

a. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Esiaan 10' en de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunning hebben van 15 april 2022 t/m donderdag 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is mede ondertekend door 7 buurtbewoners. De zienswijze is op 23 mei en dus binnen de termijn bezorgd.

In de voorliggende nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze is ontvangen, betrokken. In verband met de privacywetgeving zijn in deze nota geen NAW-gegevens opgenomen. Deze zijn opgenomen in een aparte bijlage.

b. Behandeling zienswijze

1. Reclamanten geven aan dat het bouwplan een aantasting van de privacy is omdat het dicht op de erfgrans gebouwd wordt.

Reactie gemeente

Het realiseren van woningen op deze locatie zal inderdaad de privacy van de achterliggende woningen aantasten. De uitgangssituatie is echter het vigerende bestemmingsplan. Deze staat een soortgelijke bebouwing en toe. Daarom is de aantasting van de privacy ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Daarbij is de locatie gelegen in het centrum van Bussum. Hier valt niet per definitie te verwachten dat men geen achterburen heeft.

Overigens heeft de ontwikkelaar in overleg met de indiener van de zienswijze aangegeven dat hij bereid is leilindes te plaatsen op zijn perceel om de privacy van de burens te vergroten.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

2. Reclamanten geven aan dat het bouwplan een aantasting van de privacy is omdat het gebruik ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan wijzigt van kantoor naar wonen.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' heeft de locatie de bestemming 'Kantoor' met een functieaanduiding 'Wonen'. Het gebruik als kantoor kan, net als wonen, ook leiden tot een vermindering van de privacy. Het voorgestelde gebruik is daarom ruimtelijk niet onaanvaardbaar.

Tevens heeft de ontwikkelaar bij de indeling van het pand rekening gehouden met de privacy door verblijfsruimten aan de voorzijde (aan de zijde van de Esiaan) te situeren.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

3. Reclamanten geven aan dat de ruime afstand tussen bebouwing wordt doorbroken door het plan, en menen dat dit afbreuk doet aan de bebouwingsstructuur van de ruim opgezette wijk.

Reactie gemeente

Het nieuwe bouwvlak is vergelijkbaar met het bestaande bouwvlak. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan schuift het bouwvlak gedeeltelijk in richting van de Esiaan. Daardoor wordt de afstand tot de bebouwing aan de Nieuwe Englaan groter. Ook blijft de afstand met de bebouwing ten westen en oosten van het bouwvlak vergelijkbaar met de huidige bebouwingsmogelijkheden. De bebouwingsstructuur van de wijk wordt daarom niet aangetast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

4. Reclamanten geven aan dat er onnodig groen verloren gaat.

Reactie gemeente

Het perceel is al vele jaren braakliggend en begroeid met gras en planten. Dit kan de indruk hebben gewekt dat hier sprake is van bestemd groen. Dit is echter niet het geval gezien het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot het realiseren van een kantoor of woningen. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is daarnaast onderbouwd dat er geen sprake is van de aantasting van beschermde flora- en fauna. Het huidige groen is niet van bijzondere waarde. De ontwikkelaar gaat een tuin aanleggen waarin diverse bomen worden geplaatst.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

5. Reclamanten geven aan dat het bouwplan aantasting van het uitzicht betekent.

Reactie gemeente

Uitzicht is geen wettelijk beschermd recht. Daarbij kan, in aansluiting op de eerder benoemde context, niet verwacht worden dat in het centrum van Bussum geen bebouwing wordt gerealiseerd. Ook zijn de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe plan vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

6. Reclamanten geven aan dat een kantoorbestemming op deze plek net zo logisch is als een woonbestemming.

Reactie gemeente

Het huidige bestemmingsplan staat een kantoor toe op deze locatie. Het perceel wordt omringd door een woonbestemming. De locatie wordt omringd door woningen. Daarom is ook een woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

7. Reclamanten geven aan dat de bouwmassa niet past binnen de straat en dat het 'Oudere Dorp principe' gecompromitteerd zal worden door de bebouwing.

Reactie gemeente

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' gaat in op de toekomstige situering en verschijningsvorm.

In deze paragraaf wordt toegelicht dat het beoogde gebouw zich op een logische manier in de rooilijn van aanliggende bebouwing voegt.

Ook is de bouwmassa vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Wat betreft de bouwhoogte wordt er aangesloten bij de toegestane goothoogten van de omliggende panden. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' goothoogten van 6 m (Eslaan 8) en 11 m (Eslaan 12-12b). Het onderhavige gebouw heeft deels een goothoogte van 6 m en deels 9 m, waarmee het zich voegt in het bestaande patroon.

De maximale bouwhoogten zullen 10 en 13 m bedragen, waarbij de parkeerkelder volledig onder maaiveld wordt aangelegd. De bouwmassa is een verkleining in vergelijking met een in 2012 verleende en niet uitgevoerde omgevingsvergunning voor dit perceel. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het 'Oudere Dorp Principe'.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

8. Reclamanten geven aan dat de structuurvisie het kleinstedelijke karakter van Bussum als een principe benoemt en dat het bouwplan hier niet binnen past.

Reactie gemeente

De 'Structuurvisie Naarden-Bussum' uit 2014 spreekt over het behoud van een kleinstedelijk karakter en tevens over het zoeken naar inbreidingslocaties voor woningbouw. Het kleinstedelijke karakter slaat op Bussum als geheel.

Het voorliggende bouwplan is zowel kleinstedelijk (7 appartementen) als een inbreidingslocatie. Het bouwplan tast de kleinstedelijke aard van Bussum niet aan.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

9. Reclamanten geven aan dat het plan niet binnen de welstandsnota past.

Reactie gemeente

Op 27 januari 2021 is het bouwplan aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed voorgelegd. Het plan is niet akkoord bevonden en daarop aangepast. Het aangepaste plan is op 24 maart 2021 opnieuw aan de CRK&E voorgelegd. De commissie heeft enkele opmerkingen bij het ontwerp geplaatst die gemandateerd door de secretaris konden worden afgehandeld. Op 8 juli 2021 heeft de aanvrager een gewijzigde tekening ingediend waarbij de opmerkingen van de commissie verwerkt zijn. Deze tekening zijn door de gemandateerde akkoord bevonden.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

- 10.** Reclamanten menen dat er in het geheel niet is aangetoond waarom een bouwmassa van deze vorm passend is in de omgeving.

Reactie gemeente

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' gaat in op de toekomstige situering en verschijningsvorm.

In deze paragraaf wordt toegelicht dat het beoogde gebouw zich op een logische manier in de rooilijn van aanliggende bebouwing voegt.

Ook is de bouwmassa vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Wat betreft de bouwhoogte wordt er aangesloten bij de toegestane goothoogten van de omliggende panden. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' goothoogten van 6 m (Eslaan 8) en 11 m (Eslaan 12-12b). Het onderhavige gebouw heeft deels een goothoogte van 6 m en deels 9 m, waarmee het zich voegt in het bestaande patroon.

De maximale bouwhoogten zullen 10 en 13 m bedragen, waarbij de parkeerkelder volledig onder maaiveld wordt aangelegd. De bouwmassa is een verkleining in vergelijking met een in 2012 verleende en niet uitgevoerde omgevingsvergunning voor dit perceel.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

- 11.** Reclamanten zijn van mening dat van participatie niets is gebleken.

Reactie gemeente

De planontwikkeling loopt sinds 2018. De ontwikkelaar heeft op meerdere momenten omwonenden per post geïnformeerd en daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met individuele omwonenden. Ook is er afstemming geweest met bewoners van het naastgelegen appartementengebouw en Eslaan 8.

Om de buurt verder op de hoogte te stellen zijn er meerdere avonden belegd om de buurt te informeren. Dit heeft op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan. Bijvoorbeeld het verschuiven van het bouwblok richting de Eslaan en een wijziging van de hoogte van de bergingen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is ook een inloopavond georganiseerd om extra toelichting te geven op de plannen en omwonenden te informeren over de procedure.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

- 12.** Reclamanten geven aan dat er uit bezonningsonderzoek volgt dat er onrechtmatige hinder door afname van inval van zonlicht en daglicht plaatsvindt. Reclamanten menen dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat volgens de in Bussum geldende standaard en verzoeken om het plan aan te laten passen zodat kan worden voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

Reactie gemeente

De gemeente Gooise Meren heeft geen beleid op het gebied van bezonning. Er is daarom geen sprake van een in Bussum geldende standaard. In het kader van het bestemmingsplan is een

bezonningsstudie uitgevoerd. In deze studie zijn 3 situaties onderzocht: het huidige planologische regime, de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en het verder opschuiven van het bouwvlak richting de Eslaan. In alle 3 de situaties wordt niet voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken of de bezonningsduur verandert ten opzicht van de huidige planologische situatie. In de beoogde toekomstige situatie neemt de bezonningsduur bij woning nr. 21 af en bij woning nr. 29 toe. Het verschil met de huidige planologische situatie is zeer beperkt. Er is daarom geen sprake van een onaanvaardbare afname van bezonning.

De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.

13. Reclamanten merken op dat de boom die op de plaats van de ingang van de parkeergarage staat ontbreekt op de tekeningen. De reclamanten verzetten zich tegen het eventueel kappen van deze boom.

Reactie gemeente

Aan de kant van de Eslaan en op het naastgelegen perceel van Eslaan 12 zijn meerdere grote bomen aanwezig die tevens op de waardevolle bomenlijst van de gemeente staan.

Deze bomen dienen beschermd te worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven ook de voorkeur te geven aan behoud en bescherming van de boom.

Hij heeft daarom in overleg met de gemeente een bomen effect analyse (BEA) laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Op basis van dit advies heeft de ontwikkelaar besloten de hellingbaan voor de ondergrondse parkeergarage aan te passen en tijdens de bouwfase maatregelen te nemen om de boom te beschermen.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de hellingbaan. Deze aanpassing is opgenomen in de omgevingsvergunning maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen gezien de hellingbaan binnen de bestemmingsomschrijving 'Tuin' past.

c. Conclusie

Concluderend leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel is de omgevingsvergunning aangepast om de bescherming van de waardevolle bomen zo goed mogelijk te waarborgen. De gemeente kan zich voorstellen dat het lang braak liggen van het terrein tot een bepaalde gewenning bij omwonenden heeft geleid, maar is van mening dat het bouwplan passend is op deze locatie en dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt het woon- en leefklimaat door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast. Hierbij niet uit het oog verliezend wat het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' aan bouwrechten geeft en in welke omgeving, namelijk het centrum van Bussum, de locatie zich begeeft.

CONCEPT