

Zaaknummer	2373978
Portefeuillehouder	De heer Alexander Luijten, wethouder
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum - Eslaan 10' en verlenen omgevingsvergunning

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' met identificatienummer *NL.IMRO.1942.BPEslaan10Bussum-vgo1* ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

2. Maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken de bouw mogelijk van een modern, duurzaam en passend woongebouw op een locatie in het centrum die al geruime tijd geen invulling heeft.

3. Inleiding

Op de voormalige locatie van de Rabobank aan de Eslaan 10 in Bussum is Acton B.V. voornemens om een woongebouw te bouwen voor zeven villa-appartementen. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld door de raad van de gemeente Bussum in 2013. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Bestaande situatie



Beoogde ontwikkeling

Op 9 maart 2022 heeft uw raad het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' en de ontwerp omgevingsvergunning vastgesteld, conform de coördinatieregeling ex afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk oplopen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van 15 april 2022 t/m 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze

zienswijze is mede ondertekend door 7 buurtbewoners. De zienswijze is op 23 mei en dus binnen de termijn bezorgd.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het voorliggende bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning bieden de juridisch-planologische basis voor de nieuwbouw van een woongebouw op de voormalige locatie van de Rabobank die al geruime tijd leeg staat.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 *Het plan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving*

Het plangebied aan de Eslaan 10 in Bussum is gelegen te midden van een woonwijk. Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend omdat de in 2009 vergunde kantoorvilla nooit gebouwd is. Het beoogde woongebouw zal voorzien in zeven villa-appartementen. Gezien de situering midden in het groen in de nabijheid van het centrum is de keuze voor een beperkt aantal luxere appartementen op deze locatie een passende functie waarmee het braakliggende perceel een zinvolle invulling krijgt. Het beoogde woongebouw bestaat uit twee bouwvolumes die op een logische wijze verspringen langs de Eslaan. Het gebouw voegt zich hiermee in de rooilijn van de aanliggende bebouwing. Het nu beoogde woongebouw voegt zich met de beoogde massa en situering in de aanwezige bebouwingsstructuur.

1.2 *Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders (wonen, stedenbouw, verkeer, welstand en parkeren). Daarin wordt voldoende onderbouwd dat het stikstofdepositie geen belemmering betekent. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

1.3 *Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen*

Het plan voorziet in de bouw van een ondergrondse parkeergarage met 14 parkeerplaatsen onder het beoogde appartementencomplex, en tevens worden er enkele plaatsen op maaiveld beoogd achter het gebouw. Hieruit blijkt dat er kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

1.4 *Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd*

De zienswijze heeft betrekking op de bouwhoogte, de positionering van het gebouw, het participatietraject en het behoud van groen. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' wordt de zienswijze van een reactie voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel is er naar aanleiding van de zienswijze een bomen effect analyse gemaakt en daarop is de omgevingsvergunning aangepast. De hellingbaan naar de ondergrondse parkeergarage is aangepast en er zijn voorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen om een waardevolle boom op het perceel te beschermen. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in de verbeelding van het bestemmingsplan, gezien de aanpassing juridisch kan worden voltrokken binnen de toekomstige bestemming 'Tuin'.

1.5 *Er wordt afgeweken van het vigerende woonbeleid, waarbij er wordt voldaan aan de Compensatieregeling betaalbare woningen*

Binnen het project worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. De gemeente en de exploitant zijn overeengekomen dat dit tekort aan sociale huurwoningen fysiek wordt

gecompenseerd. Dit houdt in dat exploitant 2 sociale huurwoningen extra realiseert binnen het project Mariënborg. Hiermee wordt er uitvoering gegeven aan het afwijken van deze voorwaarde uit de vigerende Woonvisie Gooise Meren 2017-2025, om 1/3 van het totaal aantal wooneenheden te voorzien in het sociale segment, door middel van de Compensatieregeling betaalbare woningen.

1.6 Door het toepassen van de coördinatieregelen wordt de procedure gestroomlijnd

De gemeenteraad heeft op 9 maart 2022 ingestemd met toepassen van de coördinatieregeling. Artikel 3.30 Wro biedt de mogelijkheid tot het versnellen van ruimtelijke procedures. Door het toepassen van artikel 3.30 Wro wordt het mogelijk om de verschillende met elkaar samenhangende besluiten inzake een ontwikkeling te coördineren. Hiermee worden het bestemmingsplan en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten aan elkaar gekoppeld. Het grote voordeel hiervan is de tijdswinst en het inzicht in het bestemmingsplan en hoe het uiteindelijke bouwplan er uit komt te zien. Er wordt één procedure gevolgd in plaats van elkaar opvolgende procedures en er is een gang naar de rechter, te weten de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze procedure heeft voordelen voor de aanvrager maar ook voor de omgeving nu maar een procedure wordt gevolgd.

1.7 Wederzijdse afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wro afgesloten. In de overeenkomst is onder meer afgesproken dat:

- de gemeente zich bereid verklaart om de vereiste planologische procedure te doorlopen om de gewenste (her)ontwikkeling mogelijk te maken;
- de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg zal dragen voor de benodigde werkzaamheden, adviezen en noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project;
- initiatiefnemer en rechthebbende Mariënborg zich verplichten tot het realiseren van twee extra sociale huurwoningen op Mariënborg, bovenop de aldaar verplicht te realiseren 1/3 aandeel aan sociale huurwoningen, aangezien binnen het project Eslaan 10 geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd;
- initiatiefnemer zich verbindt om alle uit de planologische procedure voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren;
- en het kostenverhaal anderszins is verzekerd, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning betekent dat het nieuwe appartementencomplex niet gerealiseerd kan worden.

7. Duurzaamheid

De plannen voorzien in de ontwikkeling van vrije gronden en het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Gelet hierop is er sprake van een duurzaam ruimtegebruik. Er wordt in de planvorming c.q. in de architectonische uitwerking van de plannen rekening gehouden met klimaatbestendigheid. De nieuwbouw dient tevens te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot duurzaamheid (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Ook zal er bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voldaan aan de

verplichting om een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van het Gebouw (MPG), conform de regels van het Bouwbesluit.

8. Financiële onderbouwing

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Er wordt daarmee toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro waardoor in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Verder heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Communicatie en participatie

Verloop participatietraject en communicatie

Op 22 maart 2018 is het voorlopig ontwerp door initiatiefnemer gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden. Namens de gemeente waren er tevens twee ambtenaren aanwezig. Naar aanleiding van het gepresenteerde plan zijn er met twee direct omwonenden separate afspraken gemaakt voor een nadere toelichting.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een bezonningsstudie laten uitvoeren. Om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is gekeken of de bezonningsduur verandert ten opzichte van de huidige planologische situatie. De conclusies van het onderzoek hebben geleid tot een verschuiving van de rooilijn met 1,7 meter naar de Eslaan op basis van het oorspronkelijke ontwerp.

Gezien het plan een enige tijd heeft stil gelegen, heeft de initiatiefnemer op 7 april 2022 een aanvullende informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Namens de gemeente waren hier wederom twee ambtenaren bij aanwezig. Verder heeft de initiatiefnemer meerdere één op één gesprekken gevoerd met omwonenden.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en in het digitale Gemeenteblad worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10'
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10'
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10'
4. Omgevingsvergunning 'Centrum – Eslaan 10'
5. Nota beantwoording zienswijzen
6. Zienswijzen

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum - Eslaan 10' en verlenen omgevingsvergunning" met zaaknummer 2373978 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' met identificatienummer *NL.IMRO.1942.BPEslaan10Bussum-vgo1* ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op **PM**.

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde