

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-16-0490

Burgemeester en wethouder van gemeente Gooise Meren hebben op 22 april 2016 van Bouwbedrijf Noordersluis bv een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen en verbouwen van een gebouwencomplex op het Bendsdorpterein te Bussum.

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

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

Besluit

Burgemeester en wethouder besluiten, gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het bouwen en verbouwen van een gebouwencomplex op het Bendsdorpterein te Bussum te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- 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-16-0490

Zaaknummer: 56932

Verzenddatum besluit: 7 juli 2016

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
Bouwbedrijf Noordersluis bv
de heer H. Ponsteen
Postbus 245
8800 AE LELYSTAD
h.ponsteen@noordersluis.nl

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

Brandweer Gooi en Vechtstreek
De heer A. ter Wal
Cluster risicobeheersing
Postbus 57
1200 AB HILVERSUM
preventie@brandweergooivecht.nl

Kopie aan gemachtigde

LEVS architecten
mevrouw M. Loof
Postbus 2182
1000 CD AMSTERDAM
post@levs.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- Documenten volgens documentlijst d.d. 5 juli 2016

Bezwaar

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren worden ingediend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, 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.

Inwerkingtreding vergunning

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

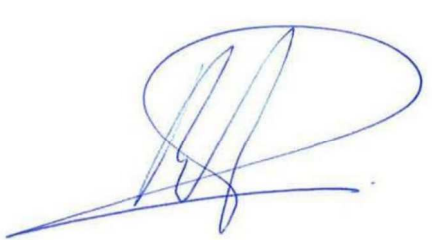
Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan **Het Spiegel-Bensdorp 2015** en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als Gemengd.

In artikel 3.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is in afwijking van het bepaalde onder 3.1 onder a het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend toegestaan op de verdieping(en);
- c. culturele voorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sportvoorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. dienstverlening en kantoren;
- h. ambachtelijke bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. horecabedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en wegen.

volgens artikel 3.2.2.a moeten de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
gebouw A past niet binnen het bouwvlak voor wat betreft de balkons die hier buiten vallen (projectie);
dit voldoet niet;
gebouw E past niet binnen het bouwvlak voor wat betreft de balkons die hier buiten vallen (projectie);
dit voldoet niet;
gebouw F past niet binnen het bouwvlak voor wat betreft het dakoverstek wat hier buiten valt (projectie);
dit voldoet niet;

volgens artikel 3.2.2.e mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte zijn;
de bouwhoogte van het hoge deel van gebouw A is ca 22.3 m1 (maximaal 21 m1);
dit voldoet niet;
de bouwhoogte van het lage deel van gebouw A is ca 18.25 m1 (maximaal 17 m1);
dit voldoet niet;
de bouwhoogte van gebouw B is ca 15.4 m1 (maximaal 15 m1);
dit voldoet niet;
de bouwhoogte van gebouw E is ca 23.4 m1 (maximaal 22 m1);
dit voldoet niet;

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 3.2.2.a en 3.2.2.e niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp 2015 en de op grond daarvan gestelde regels;

Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks deze strijdigheid, als het bestemmingsplan de mogelijkheid daartoe biedt;

Artikel 3.2.2.c van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de strijdigheid van het bestemmingsplan met betrekking tot het bouwen buiten het bouwvlak weg te nemen;

Artikel 8.a van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de strijdigheid van het bestemmingsplan met betrekking tot het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 10% weg te nemen;

Wij verlenen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat:
er wordt voldaan aan de voorwaarden die in artikel 3.2.2.c en 8.a van het bestemmingsplan zijn opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan;
vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaren bestaan tegen het meewerken aan deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken;

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan **Het Spiegel-Bensdorp** en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als Groen.

In artikel 4.1.a van het bestemmingsplan is bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor groen, water en voetpaden.

Het gebruiken van deze gronden ten behoeve van parkeerplaatsen voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 4.1.a niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Het Spiegel-Bensdorp en de op grond daarvan gestelde regels.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen.

Hiervoor komen in aanmerking de situaties genoemd in artikel 4 van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

Artikel 4 lid 8 van het Bor staat het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied toe.

Het deel van de gronden wat gebruikt wordt om in te richten als parkeerplaats is verhoudingsgewijs ondergeschikt aan het totale oppervlak van deze gronden en wordt daarmee als niet ingrijpend beschouwd.

Wij verlenen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan de voorwaarde van artikel 4 lid 8 van het Bor.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het meewerken aan deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

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

Bouwbesluit

Het bouwplan is in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening Gooise Meren.

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 5 juli 2016 beoordeeld. Het advies van de CRK&E was niet akkoord tenzij.

Indien m.b.t. de uitvoering van de lange zijden van de dakopbouwen van gebouw E een materiaalstaat wordt aangeleverd waarop is aangegeven dat deze van metselwerk worden gemaakt, adviseert de commissie positief over het gehele plan en is de secretaris gemachtigd om dit advies verder af te doen.

Op 5 juli 2016 is een materiaalstaat ontvangen waarop is beschreven dat de lange zijden van de dakopbouwen van gebouw E worden uitgevoerd in baksteen dan wel steenstrips. Hiermee wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

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

Algemene plaatselijke verordening Gooise Meren (Apv)

Volgens artikel 2:12 lid 1 van de Apv is het verboden zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar een weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar die weg.

Volgens artikel 2.12 lid 2 wordt deze vergunning slechts geweigerd:

- 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 of;
- 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.

Er zijn geen weigeringsgronden op grond van artikel 2.12 lid 2 van de Apv

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan op grond van artikel 2.18 van de Wabo verleend worden.

De uitwegen (in- en uitritten) worden gemaakt aan de Nieuwe Spiegelstraat zijde van het bouwproject, aan weerszijden van de bebouwing. Tevens wordt er een uitweg gemaakt vanaf het parkeerterrein achter de Koperen Kraan richting de Iepenlaan.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- Parkeren van motorvoertuig(en), waaronder auto's en werkbussen van aannemers, onderaannemers, zzp'ers en dergelijke mag alleen geschieden op het eigen terrein, (in eigendom van de aanvrager, kadastraal bekend gem. Bussum, sectie E, nummer 6112), zoals aangegeven op de bouwplaats inrichtingstekening d.d. 18-11-2015 van aanvrager. Op het moment dat de kelder onder het bouwproject daarvoor geschikt is moet het parkeren door alle partijen betrokken bij het bouwproces daar plaats vinden. Parkeren door bouw gerelateerde motorvoertuigen zoals hiervoor omschreven in de omgeving is niet toegestaan; hier zal op worden toegezien.
- Voordat gestart wordt met de werkzaamheden moet aan de gemeente de bouwrouting ter goedkeuring worden overlegd. Hierop dient te worden aangegeven wat de bouwstromen zijn, rijrichtingen van voertuigen voor aan- en afvoer etc.
- 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 884 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 884 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.

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

Kosten en uitvoering op openbaar gebied

De gemeente neemt contact met u op voor het maken van afspraken over de kosten en over de uitvoering van de aanleg van de uitweg.

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.

Wij maken 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.