

Beantwoording is openbaar/~~niet openbaar~~ (doorhalen wat niet van toepassing is).

Naam en fractie:	Maarten Balzar / D66
Datum indiening:	11 oktober 2021
Datum antwoord:	21 oktober 2021
Onderwerp:	Omgevingsvergunning Bremstraat 3 Bussum

Inleiding

Er is een omgevingsvergunning ingediend door de eigenaren van het pand aan de Bremstraat 3 te Bussum, waarbij het pand in hoogte wordt uitgebreid tot bijna 13 meter. Dit resulteert in een volume toename van 1900 m3 tot 3130 m3. (reactie: Het betreft een toename van 1230 m3). Het gaat hierbij om een flinke uitbereiding van een pand met een maatschappelijke functie (MVO).

Vraag 1

Wordt er bij de uitgifte van een omgevingsvergunning rekening gehouden met de lokale behoefte aan onroerend goed met een maatschappelijke functie? Oftewel, wordt er gekeken naar de behoefte aan extra onroerend goed met een maatschappelijke functie rond de Bremstraat 3. Is er bij de gemeente bekend welke behoefte er is of dat er wellicht een overschot is aan onroerend goed met een maatschappelijke functie in de nabijheid van de Bremstraat 3 te Bussum? Kan de beschikbare data gedeeld worden? Klopt het dat er de afgelopen tijd veel leegstand is geweest van het huidige pand?

Antwoord

Omgevingsvergunningen worden verleend op aanvraag. Aanvragen worden allereerst getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Bestemmingsplannen zijn vastgesteld door uw raad en daarin is opgenomen wat het toegestane gebruik is van de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft. Naast het gebruik zijn in bestemmingsplannen ook de maximale bouwmogelijkheden opgenomen. Indien een aanvrager een ander gebruik wenst dan in het bestemmingsplan is opgenomen, dan kan hij het college vragen om een omgevingsvergunning te verlenen voor planologische afwijking. Uiteraard dient zo'n aanvraag goed gemotiveerd te zijn. Overeenkomstig de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrechten (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) maken wij een afweging of er kan worden meegewerkt aan het gewenste gebruik. Onder andere wordt er gekeken naar de ruimtelijke impact en de gevolgen voor de directe omgeving.

De omliggende panden met de bestemming maatschappelijke doeleinden zijn in gebruik. Dit is voor de aanvraag geen wettelijk toetsingskader

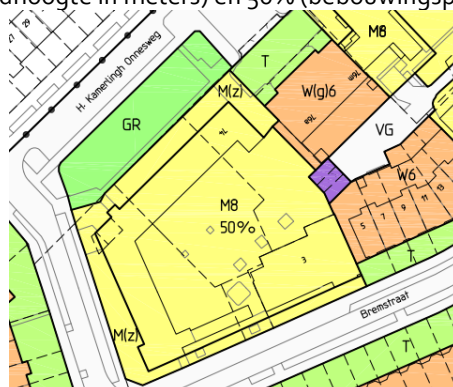
Het is ons niet bekend of er sprake is (geweest) van gedeeltelijke leegstand in het pand. Ook dit is geen toetsingskader bij vergunningverlening.

Vraag 2

Is in het vigerende bestemmingsplan het pand bestemd voor alleen een maatschappelijke functie? Indien ja, wat is er voor nodig om deze maatschappelijke functie om te zetten naar bijv. een kantoorfunctie of woonfunctie? Worden bij een mogelijke aanvraag tot verandering van functie de omwonenden geraadpleegd? Is hiervoor wellicht een bestemmingswijziging nodig welke aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd?

Antwoord

Het pand Bremstraat 3 ligt in bestemmingsplangebied De Engh. De gronden hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Op het gehele vlak, met uitzondering van gronden met de bestemming M(z), gelden verder de aanduidingen 8 (maximum goot- of boeibordhoogte in meters) en 50% (bebouwingspercentage), zie uitsnede van de planverbeelding:



In doeleindenomschrijving bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 7) is de bestemming als volgt omschreven:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 1 lid 35, alsmede voor nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de subbestemming Mh tevens een horecagelegenheid in de vorm van een grand café is toegestaan zoals voorkomend in categorie 4 van de Staat van Horecaactiviteiten, met dien verstande dat de oppervlakte van de horecagelegenheid niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Mk uitsluitend een kerk is toegestaan;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Mn uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
 - d. de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden.

Artikel 1 lid 35 luidt:

maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Het omzetten naar een andere functie kan op meerdere manieren, namelijk via een aanvraag omgevingsvergunning voor planologische afwijking of met een wijziging van het bestemmingsplan (procedure postzegelbestemmingsplan).

Soms biedt een bestemmingsplan zelf de mogelijkheid om een andere bestemming toe te staan. Dan is er sprake van een planologische afwijking voor ander gebruik, een zogenaamde binnenplanse afwijking. Biedt het bestemmingsplan die mogelijkheid niet, dan is het mogelijk om, als er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, via een zogenaamde kruimelafwijking een ander gebruik toe te staan, de zogenaamde buitenplanse afwijking. Voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden voor een kruimelafwijking, dan is er nog de mogelijkheid om via de uitgebreide voorbereidingsprocedure af te wijken van een bestemmingsplan (het zogenaamde projectbesluit).

Het is dus niet noodzakelijk om een andere bestemming toe te staan door middel van een bestemmingsplanwijziging, maar het kan wel en deze weg kan soms ook de voorkeur hebben. Dan hebben we te maken met een postzegelbestemmingsplanprocedure.

Het raadplegen van omwonenden is in het geval van een binnenplanse en buitenplanse afwijking geen vereiste, al raden wij het een aanvrager dringend aan om de omgeving vroegtijdig bij zijn plannen te betrekken. Wel worden alle aanvragen gepubliceerd en kunnen omwonenden zich laten informeren.

De voorliggende aanvraag behelst geen wijziging van het gebruik. Wel wordt getoetst aan de parkeernormen.

Vraag 3

In een 'artist impression' van het te ontwikkelen pand missen aan de achterzijde de grote bomen die nu aanwezig zijn op het plein. Dit lijkt een omissie in deze tekening. Klopt dit?

Antwoord

Een artist impression is een afbeelding, filmpje of model om een object of situatie af te beelden waarvan geen fotografische afbeelding bestaat. Het is geen blauwdruk voor een toekomstige situatie en maken geen onderdeel uit van een aanvraag in de zin dat dit de eindsituatie aangeeft. Voor vergunningverlening zijn de bij een aanvraag ingediende bouwtekeningen de basis. De bomen maken geen onderdeel uit van de aanvraag. Zij behoren tot de naastliggende school