

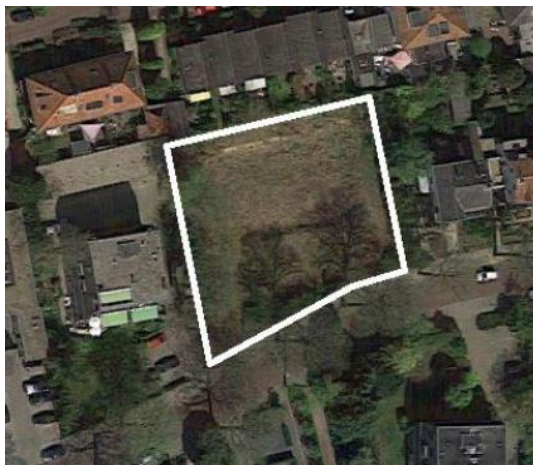
| | |
|----------------------------------|--|
| Van | Het college van burgemeester en wethouders |
| Aan | De gemeenteraad |
| Datum B&W vergadering | 2 maart 2022 |
| Zaaknummer | 50142 |
| Portefeuillehouder | de heer N.J.A. Schimmel, wethouder |
| Onderwerp | Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan "Centrum - Esiaan 10" en ontwerp omgevingsvergunning |

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerp bestemmingsplan "Centrum – Esiaan 10" tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

2. Inleiding

Op de voormalige locatie van de Rabobank aan de Esiaan 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. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.



Bestaande situatie



nieuwe situatie

Omdat op deze locatie in eerste instantie een kantoorpand was beoogd, is het plangebied voorzien van een kantoorbestemming. Het betreffende kantoorpand is echter nooit gerealiseerd. Er dient een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In opdracht van de initiatiefnemer is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. De bestemmingsplantoelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De stukken zijn ambtelijk beoordeeld en aan de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed om in procedure te worden gebracht.

Uw raad heeft op 18 september 2019 besloten om op grond van artikel 3.30 Wro de coördinatie-regeling toe te passen. Daarom wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

4. Consequenties

Het plan past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving

Het plangebied aan de Esiaan 10 in Bussum is gelegen te midden van een woonwijk. Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend omdat het reeds vergunde kantoorgebouw 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 passend alternatief voor het voormalig beoogde kantoorpand. Daarmee krijgt het braakliggende perceel een zinvolle invulling.

Het beoogde woongebouw bestaat uit twee bouwvolumes die op een logische wijze verspringen langs de Esiaan. 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.

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. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Sociale woningbouw wordt gecompenseerd in het project Mariënborg

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.

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 Esiaan 10 geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- De initiatiefnemer zich verbindt om alle uit de planologische procedure voortvloeiende planschade aan de gemeente te compenseren conform de " Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016"

5. 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. Uitkomst van desbetreffende gesprekken betrof hoofdzakelijk enthousiasme inzake de verschijningsvorm en bestemmingswijziging maar enige weerstand met betrekking tot de beoogde rooilijn.

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 Esiaan op basis van het oorspronkelijke ontwerp.

Aangezien het plan een lange tijd heeft stilgelegen zal er door de initiatiefnemer tijdens de ter inzage legging nog een informatieavond georganiseerd worden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Hierover heeft de initiatiefnemer de buurt tijdig geïnformeerd met een folder.

Eenieder kan zienswijzen indienen tijdens de 6 weken waarin het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage liggen.

6. Vervolg

Na besluitvorming door uw college wordt de procedure als bedoeld in afdeling 3.6.1 van de Wro opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en zowel digitaal als fysiek op het gemeentehuis ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Ook de ontwerp omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente en in het Gemeenteblad worden gepubliceerd.

In deze periode kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden door de raad betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vaststellingsbesluit kan 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