

# Weigering omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ\_WABO-21-1354

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 5 juli 2021 van de heer S.C. van Breemen een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de voorgevel van de woning, het intern constructief wijzigen en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van wonen op het perceel Laarderweg 27 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 (art. 2.1 lid 1 aanhef en onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 aanhef en onder c Wabo)

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wabo, de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van de woning, het intern constructief wijzigen en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van wonen op het perceel Laarderweg 27 te Bussum **te weigeren** voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Kenmerk: HZ\_WABO-21-1354  
Zaaknummer: 2259308  
Verzenddatum besluit: 23 december 2021

## Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;  
S.C. van Breemen  
Emile Durkheimweg 111  
1349 CE ALMERE  
sander@honda50.cc

## Kopie aan gemachtigde

het MeetLoket  
de heer A. van de Broek  
Laarderweg 260  
1403 RR BUSSUM  
info@hetmeetloket.nl

### **Stukken bij besluit**

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- W. aanvraagformulier publ.
- W. Ruimtelijke onderbouwing (aanvulling 25-11)
- W.T. Plattegrond beganegrond en kelder, voor- zij- en achtergevel, doorsnede (bestaand en nieuw) en details (aanvulling 13-12)

### **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.

### **Procedure**

Op 5 november 2021 zijn de ontbrekende stukken opgevraagd, welke op 2 december 2021 zijn ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen conform de Ministeriële regeling omgevingsrecht; Op 27 augustus 2021 is de proceduretermijn is verlengd met zes weken. Op 5 oktober 2021 heeft u verzocht om de beslistermijn op te schorten. Op 7 december 2021 heeft u de brief ontvangen dat de aanvraag omgevingsvergunning volledig is, hierin wordt mede gelet op de bovengenoemde termijn, aangegeven dat de uiterste beslistermijn 2 januari 2022 is.

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

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "bouwen" en de activiteit "planologische afwijking" aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Gooise Meren 2016 en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

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

Bijlage I

Kenmerk: HZ\_WABO-21-1354

## Overwegingen

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

#### De aanvraag

De aanvraag betreft wijzigen van de voorgevel van de woning, het intern constructief wijzigen en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van wonen.

#### Bestemmingsplannen

##### Paraplu bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het paraplu bestemmingsplan "Parkeernormen Gooise Meren". Het bouwplan zorgt voor een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Wij adviseren negatief op basis van onderstaand advies van 24 november 2021, na deze datum is wel correspondentie geweest echter heeft dit niet tot een nieuw standpunt geleid.

##### *Advies 24 november 2021 verkeersdeskundige*

###### *2.1 Ruimtelijke ontwikkeling*

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het verdwijnen van een bouwmarkt en de realisatie van drie appartementen. De ontwikkelingen vinden uitsluitend plaats op de begane grond.

###### *2.2 Uitkomst parkeerberekening*

De parkeerberekening op basis van de input zoals opgenomen in de input parkeerberekeningen toont aan dat de vraag naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling in vier perioden stijgt.

Het gaat om de volgende perioden en aantallen parkeerplaatsen: werkdagavond (18.00 – 23.00 uur, vier parkeerplaatsen), zaterdagavond (18.00 – 23.00 uur, vier parkeerplaatsen), zondagmiddag (12.00 – 18.00 uur, drie parkeerplaatsen) en de werkdagnacht (vanaf 23.00 uur, vier parkeerplaatsen).

###### *2.3 Parkeren eigen terrein*

Zowel in de oude als in de nieuwe situatie is er geen sprake van parkeren op eigen terrein. Dit betekent dat de toename van de vraag naar parkeerplaatsen buiten het plangebied moet worden opgevangen om aan de parkeereis te kunnen voldoen.

###### *2.4 Private parkeerplaatsen*

Voor zover bekend kunnen geen private parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld door derden aan de huurders binnen de maximaal acceptabele loopafstand (100 meter). Dit betekent dat de toename van de vraag naar parkeerplaatsen buiten het plangebied in de openbare ruimte moet worden opgevangen om aan de parkeereis te kunnen voldoen.

###### *2.5 Realisatie nieuwe parkeerplaatsen openbare ruimte*

Eén van de mogelijkheden om aan de parkeereis te kunnen voldoen is het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Als er ruimte beschikbaar is voor het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen de maximaal acceptabele loopafstand (100 meter), dan is een voorwaarde dat die parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners beschikbaar zijn.

Het adres waar de ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt, ligt niet in een vergunninghouderzone. De Florialiaan en de Singel aan de westzijde van de Laarderweg liggen in de zone Bussum – zuid. Dit betekent dat de toekomstige bewoners in deze straten niet kunnen parkeren zo lang de vergunninghouderzone van kracht is.

De parkeerberekening toont aan dat de vraag naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte toeneemt in de perioden werkdagavond (18.00 – 23.00 uur), zaterdagavond (18.00 – 23.00 uur), zondagmiddag (12.00 – 18.00 uur) en de werkdagnacht (vanaf 23.00 uur). De vergunninghouderzone is van kracht van maandag tot en met zaterdag van 09.00 tot 18.00 uur. Dit betekent dat in geen van de vier genoemde perioden de vergunninghouderzone van kracht is. Hierdoor is het niet relevant dat de Laarderweg niet in een vergunninghouderzone ligt en de Florialiaan en de Singel (westzijde) wel.

Het is niet mogelijk om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren in de Laarderweg of in de Singel. Hier ontbreekt de ruimte. De Koopweg en het Oosterpad liggen te ver weg.

De Florialiaan biedt naast het pand met het huisnummer 35 ruimte voor het realiseren van één parkeerplaats. Het al dan niet realiseren van de parkeerplaats in de Florialiaan naast de bouwmarkt heeft geen effect op het uiteindelijke advies. Het gaat immers om slechts één parkeerplaats en dat is te weinig om aan de parkeereis te kunnen voldoen.

*Reactie van aanvrager op basis van het advies d.d. 9 december 2021*

“ Zoals telefonisch besproken is het aanleveren van een parkeerdrukmeting op zo'n korte termijn in een hectische markt als waar we nu in leven niet te doen. Iedere specialist heeft het zo ontzettend druk dat een wachttijd van 4-5 weken niet gek te noemen is.

De enige optie die wij nog zien is om een deelauto onderdeel uit te laten maken van de huurovereenkomst die nog gesloten moet worden met toekomstige huurders van de te realiseren appartementen. De eigenaar van het pand aan de Laarderweg heeft dit ook voor een project in Hilversum van hun gerealiseerd waarbij de gemeente Hilversum heeft ingestemd met het gebruik van een deelauto als voorwaarde. Dit zou inhouden dat er slechts 1 parkeerplaats nodig zou zijn. Ik hoop dat de gemeente hier wel hun medewerking aan kan verlenen. Volgens het parkeeradvies is er nog ruimte voor het realiseren van een parkeerplaats in de Florialiaan. Kijkend naar de Mobiliteits- en Parkeervisie Gooise Meren 2040 zou een deelauto toepassen heel mooi passen in de visie van de gemeente Gooise Meren.

Ik hoor graag spoedig van u of de gemeente zijn goedkeuring wil geven aan een deelauto verplichting als onderdeel van de vergunning. “

*Reactie verkeerskundige 13 december 2021*

Het paraplubestemmingsplan en de Richtlijnen voor de parkeernormen kennen het concept deelauto niet. Het al dan niet inzetten van een deelauto kan daarom niet als criterium worden gebruikt bij het bepalen of aan de parkeereis wordt voldaan of niet. Anders gezegd: het al dan niet inzetten van een deelauto maakt geen onderdeel uit van ons parkeerbeleid.

### Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Oudere Dorp" (hierna: het bestemmingsplan) en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als "Gemengd -1" (artikel 6) en de dubbelbestemming "Archeologie 2" (artikel 19).

### *Strijdigheid 1*

In artikel 6.2, onder a staat dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De aanvraag gaat o.a. over het vergroten van het hoofdgebouw aan de voorgevel en komt daarmee buiten het bouwvlak.

### *Strijdigheid 2*

In artikel 6.4 onder c staat dat wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan. De aanvraag gaat over drie woningen op de begane grondvloer en is daarmee in strijd.

### *Afwijkingsbevoegdheid*

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2<sup>o</sup> van de Wabo geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen ondanks de strijdigheid in het bestemmingsplan. Hiervoor komen aanvragen in aanmerking indien deze passen in één of meer van de artikelen voor een kleine buitenplanse ontheffing (zogenoemde kruimel regeling) om mee te kunnen werken. Deze artikelen staan in artikel 4 van de bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij adviseren positief om op basis van artikel 4 lid 1 en 9 van bijlage II van de Bor toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan omdat:

- de aanvraag voldoet aan de detailhandelsbeleid;
- er positief is geadviseerd door onze stedenbouwkundige.

### *Advies stedenbouwkundige*

#### Gebruik

Het plan ligt in het bestemmingsplan "Oudere Dorp" en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1". Binnen deze bestemming is het toegestaan om op de begane is detailhandel en publieksgerichte dienstverlening te vestigen en op de verdiepingen te wonen. De aanvraag voor het gebruik van de panden ten behoeve van wonen op de begane grond is in strijd met het bestemmingsplan.

De Laarderweg is een aanloopstraat naar het centrum, waar detailhandel in combinatie met overige functies gevestigd zijn. Het is van belang dat het gemengde karakter van de bedrijvigheid in deze straat zo veel mogelijk behouden blijft. Echter, aangezien sprake is van een overschot aan detailhandel vierkante meters binnen de gemeente kan, in lijn met het regionaal en gemeentelijk beleid, de detailhandel bestemming worden gewijzigd, waardoor wordt de kans op leegstand in en rond het centrum verminderd. Betreffende aanvraag ziet op het veranderen van het gebruik van de panden naar wonen. De panden zijn onderdeel van een rijtje dat zich aan het einde van de winkelstrip bevindt en waar een deel ook op de begane grond al is bestemd voor wonen. De verandering van het gebruik zal dus niet leiden tot een onderbreking van de winkelstrip. Deze transformatie past dus in het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Het afwijken van het gebruik ten behoeve van wonen op de begane grond heeft op deze locatie geen onevenredige invloed op de aanloopstraat. Vandaar dat het hier voorstelbaar is af te wijken van het gebruik ten behoeve van het wonen op de begane grond.

#### Bouwen

Uit de tekeningen blijkt dat de aanvraag voorziet in het uitbreiden van de begane grond door een deel van de voorgevel te verplaatsing richting de openbare ruimte. Dit houdt in dat de gevel van nr. 27 en 29 op eenzelfde diepte wordt gerealiseerd als op nr. 31 en de verdiepingen aanwezig is. Hierdoor ontstaat een strijd met het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak.

In de bestaande situatie benadrukt de terug ligging van een deel van de begane grond de ingang van de winkel. Voor een woonfunctie op de begane grond zorgt een dergelijke situatie, met een 'vlakke gevel', niet voor een onevenredige invloed op de straatwand. Omdat er verder niet voorbij de voorgevelrooilijn van nummer 31 wordt getreden en geen gefragmenteerd beeld tot stand zal komen door deze aanpassing, is het ruimtelijk aanvaardbaar hier af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak voor deze aanvraag.

**Bouwbesluit**

De aanvraag is niet getoetst aan het bouwbesluit.

**Bouwverordening**

De aanvraag is niet getoetst aan de bouwverordening.

**Redelijke eisen van welstand**

De aanvraag is niet getoetst aan de criteria van de welstandnota.