

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-19-1571

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 11 september 2019 van de heer B. van de Boom, namens Hagedoorn Ontwikkeling B.V., een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuwbouw op het perceel J.J.H. Verhulstlaan 14/Amersfoortsestraatweg 31 te Bussum.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wabo, de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuwbouw (activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) op het perceel J.J.H. Verhulstlaan 14/Amersfoortsestraatweg 31 te Bussum te verlenen.

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

Kenmerk: HZ_WABO-19-1571
Zaaknummer: 1633139
Verzenddatum besluit: ONTWERP

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
de heer B. van de Boom
Terminalweg 20
3821 AJ AMERSFOORT
bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- **Bijlage III - Zienswijze**
- W. Aanvraagformulier
- W.T. Situatie - bestaand
- W.T. Situatie - nieuw
- W. Ruimtelijke onderbouwing (aanvulling 22-01)
- W. Archeologisch onderzoek
- W. Akoestisch onderzoek (aanvulling 14-02) ik zie geen akk onderzoek met dei datum? Alleen 31-1
- W. Verkennend en nader bodemonderzoek
- W. Quicksan natuur
- W. Pfas onderzoek
- W. Onderzoek externe veiligheid (aanvulling 20-03)
- W. Aeriusberekening

- W. Aeriusberekening realisatiefase
- Advies geluid OFGV d.d. 17-02-2020
- Advies OFGV geluid, bodem en externe veiligheid d.d. 15-11-2019
- Advies omgevingsdienst stikstofberekening d.d. 10-02-2020

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "planologische afwijking" aan artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan de Regeling omgevingswet, het Besluit omgevingsrecht en overige wet- en regelgeving.

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt ingevolge van artikel 6.1 lid 2 onder b Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepsschrift.

Ter inzage/Zienswijzen.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf **datum** gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. U kunt uw verzoek richten aan de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht ter attentie van de voorzieningenrechter, 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.

Voorschriften

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

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-19-1571

Overwegingen planologische afwijking

Bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Amersfoortsestraatweg 31 geldt het bestemmingsplan 'Brediuskwartier'. Het perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met een bouwvlak en de aanduiding (t). De gronden aan de noordoostzijde van de woning zijn bestemd als 'Tuinen'. Het gehele perceel kent de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied'.

Het bouwplan betreft de afsplitsing van een deel van het perceel, waarbij de realisatie van een nieuwe woning buiten het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. De bestaande woning aan de Amersfoortsestraatweg 31 blijft bestaan.

Hoofdgebouwen zijn ingevolge artikel 9, lid 4 onder a van het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwplan behelst het toevoegen van een bouwvlak. Daarnaast wordt een bouwvlak beoogd binnen de huidige bestemming 'Tuinen'. Ingevolge artikel 17 van het bestemmingsplan is een hoofdgebouw binnen de bestemming 'Tuinen' niet toegestaan.

Het bouwplan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1^o van de Wabo geeft de bevoegdheid om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan voor het verplaatsen van een bouwvlak.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2^o van de Wabo geeft de bevoegdheid om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) aangewezen gevallen. De in dit artikel opgenomen regels bieden geen mogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken.

Artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3^o geeft bevoegdheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan in overige gevallen. Deze bevoegdheid mag worden toegepast, mits in het besluit is aangetoond dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen heeft aanvrager een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Overweging

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 januari 2020 wordt beschouwd als uitgangspunt ter onderbouwing dat de voorgenomen activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is getoetst op volledigheid en juistheid. Hieromtrent wordt het volgende overwogen;

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Gezien de ruimtelijke opzet van de omgeving en wegens het ogenschijnlijk afmaken van het rijtje vrijstaande woningen en twee-kappers is het realiseren van een woning op deze locatie voorstelbaar. Dit geldt ook voor de kapvorm zoals weergegeven in de schematische impressie in de ruimtelijke onderbouwing.

Om verder aansluiting te houden op de ruimtelijke structuur van de omgeving is het wenselijk om het vigerende bestemmingsplan aan te houden t.a.v. oppervlakte maten en hoogtes voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit houdt in dat ten aanzien van het gezamenlijke oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen hier, wegens het oppervlak van het perceel (> 250 m²), maximaal 75 m² bebouwd mag worden.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte houdt dit in dat de aan- en uitbouwen moeten voldoen aan een goothoogte van 'begane grondlaag hoofdgebouw + 25 cm' en een bouwhoogte van vijf meter. Voor bijgebouwen geldt een goothoogte van drie meter en een bouwhoogte van vijf meter.

Middels de meegestuurde onderbouwing valt te zeggen dat de korrelgrootte van het bouwvlak van het hoofdgebouw (150 m²) aansluit op die van de naastgelegen panden (100-150 m²), Amersfoortsestraatweg 31 en Amersfoortsestraatweg 33A. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, respectievelijk 6 meter en 11 meter) komen overeen met de bouwhoogte die nu al berust op nr. 14, nr. 31 en andere vrijstaande woningen in de omgeving. De bouwhoogte van de aanbouwen aan beide zijgevels vallen echter hoger uit dan het bestemmingsplan voor de rest van de omgeving stelt. Bij de aanvraag is aangegeven dat dit vanuit samenspraak met de burens bewust zo uitgevoerd zal worden wegens privacy overwegingen.

Gezien de perceel grootte, de hoek positie van het perceel, de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 11 meter en de hoogte van de uitbouwen, kan het toekomstige pand met een statig karakter gerealiseerd worden in aansluiting op de ruimtelijke structuur van de omgeving. Daarbij komt dat de twee parkeerplaatsen die naast elkaar worden gerealiseerd, niet voor de voorgevel van het hoofdvolume komen te staan maar voor de garage. Aan de hand van bovenstaande is aanvraag ruimtelijk akkoord wordt bevonden.

Milieuaspecten

Op 17 februari 2020 heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFVG) milieuvadvis uitgebracht.

Besluit hogere waarden

Voor de nieuw te bouwen woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het rapport (projectnummer 170478.02 d.d. 31 januari 2020) blijkt dat de geluidbelasting vanwege de A1 maximaal 60 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, en hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting van de A1 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Hierdoor dient er een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken dient een besluit tot het vaststelling van hogere waarden genomen te worden. Daarom is een hogere waardenprocedure gestart.

Het voornemen tot dit besluit op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder met betrekking tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van de bouw van een woning aan de J.J.H. Verhulstlaan 14 te Bussum ligt gelijktijdig met dit ontwerp omgevingsvergunning ter inzage.

Bodem

Zoals in paragraaf 4.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven blijkt uit het verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie sprake te zijn van een sterke verontreiniging met lood in de bovengrond. Deze verontreiniging is echter beperkt tot circa 10 m³. Wettelijk gezien bestaat er daarom geen saneringsplicht. Omdat een loodverontreiniging, bij inname van het lood, echter neurologisch schade kan opleveren bij jonge kinderen, is er bij het niet verwijderen van de verontreiniging enig risico. Op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers mag niet worden gebouwd. Derhalve is initiatiefnemer verplicht om de gronden te saneren.

In december 2019 heeft er door Milieutechniek ZVS Eemnes BV een onderzoek naar Pfas plaatsgevonden (bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing). Uit de analyses op PFAS blijkt de grond PFOS en PFOA te bevatten in gehalten waarbij de grond als toepasbaar wordt beschouwd. Derhalve betreft dit geen belemmering voor de sanering en realisatie van het plan.

Stikstof

Het project is met de AERIUS Calculator, zowel de gebruiks- als realisatiefase, berekend (bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing). Uit de berekening is gebleken dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Een aanvullende ecologische voortoets kan daarom achterwege blijven. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan kunnen worden uitgesloten.

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing. Overeenkomstig artikel 7 en 8 van dit Besluit is het nodig inzicht te geven in het groepsrisico ten gevolge van de A1. Tevens is het nodig om het groepsrisico te verantwoorden. Hiertoe is in de ruimtelijke onderbouwing tekst opgenomen. Overeenkomstig artikel 9 is het nodig om de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen ten aanzien van de beoordeling in het kader van artikel 7 en 8.

De Veiligheidsregio c.q. brandweer Gooi- en Vechtstreek is om advies gevraagd inzake het onderdeel 'externe veiligheid'. De nieuw te ontwikkelen locatie bevindt zich op 140 meter van de rijksweg A1. Er is onderzoek gedaan naar de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen het invloed gebied van de rijksweg A1. De brandweer heeft op 20 maart 2020 aangegeven geen inhoudelijke op- en aanmerkingen te hebben op het onderzoek 'externe veiligheid'.

Archeologie

Voor het perceel is het bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase. Het booronderzoek heeft afdoende aangetoond dat de bodem in het oostelijke deel van het plangebied, aan de Amersfoortsestraatweg, is verstoord. De geplande nieuwbouw in dat gedeelte van het gebied zal geen negatief effect hebben op archeologische waarden. Het advies om geen vervolgonderzoek te doen is door onze archeologiedeskundige akkoord bevonden.

Waterhuishouding

De verordening voor de afvoer van hemel- en grondwater is van kracht waardoor is geregeld dat het hemelwater afkomstig van de toekomstige bebouwing niet wordt geaccepteerd op het gemeentelijk riool. De eigenaren zijn verplicht zelf maatregelen te nemen voor de verwerking van regenwater op eigen terrein.

Waardevol groen en bomenbeleid

In het bestemmingsplan Brediuskwartier is in artikel 7 is een verbod opgenomen voor 'het rooien of beschadigen van houtgewassen of andere opgaande beplanting met een hoogte van meer dan 2 meter. Een aanlegvergunning wordt alleen verleend 'als uit een advies van de groendeskundige blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.' Er staan eiken langs de zuidrand van het perceel. Het gaat om bomen die restant zijn van een oude houtwal die behouden dient te blijven. Initiatiefnemer geeft in zijn ruimtelijke onderbouwing aan dat deze bomen behouden blijven. Om dit aan te tonen dient Initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning aan de Amersfoortsestraatweg ongenummerd een zogenaamd tuinplan in te dienen, waarin is aangegeven op welke wijze de nieuwe tuin zal worden aangelegd. De bouw van de woningen mag eerst worden gestart nadat door Gemeente de daartoe benodigde omgevingsvergunning, inclusief aanlegvergunning, is verleend.

Wet natuurbescherming Flora en Fauna

Voor het plan is een Quick scan natuur aangeleverd, waaruit blijkt dat er geen nader onderzoek benodigd is naar de aan- of afwezigheid van beschermde soorten en nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

De algemene zorgplicht is van kracht. Dit houdt in dat initiatiefnemer verplicht is voldoende zorg in acht te nemen voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, deze handeling daarom niet uitvoert of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Initiatiefnemer wordt geadviseerd bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats doordat er twee parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. De uitritten die ten behoeve van het parkeren worden aangelegd worden in overleg met de gemeente gerealiseerd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een actieve rol genomen in het kader van burgerparticipatie. De nabije omgeving is betrokken bij het project en staat positief tegenover het projectplan.

Conclusie

Aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of de bouw van de woning aan de Amersfoortsestraatweg ongenummerd te Bussum in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan is op de daarvoor van belang zijnde milieuaspecten getoetst. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan inpasbaar is en er geen onaanvaardbare negatieve effecten zijn op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Derhalve kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo in afwijking van het bestemmingsplan 'Brediuskwartier' een omgevingsvergunning worden verleend voor het wijzigen van het gebruik van het perceel. Alvorens de woning daadwerkelijk gebouwd kan worden, dient een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd te worden.

Kostenverhaal

Op basis van artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening is een planschade- en anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Gooise Meren. Met het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd.

Bijlage II

Kenmerk: HZ_WABO-19-1571

Voorschriften

Bouwen

De omgevingsvergunning betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en ziet niet toe op de activiteit 'bouwen'. Het daadwerkelijk realiseren van de woning is dus alleen mogelijk als ook omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is aangevraagd en verleend.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' dient rekening gehouden te worden dat de woning een hogere geluidsbelasting zal ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder vanwege de rijksweg A1 die zich op 140 meter afstand van de te ontwikkelen locatie bevindt. De geveldelen waarop een geluidbelasting hoger dan 53 dB gaat heersen, dienen doof uitgevoerd te worden.

Tuinplan en omgevingsvergunning voor het aanleggen

In verband met het bepaalde in artikel 7 van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan "Brediuskwartier" (Aanlegvoorschriften) verplicht Initiatiefnemer zich voor de start van de bouw van de nieuwe woning aan de J.J.H. Verhulstlaan 14 en de verbouwing van de woning aan de Amersfoortsestraatweg 31 bij Gemeente een zogenaamd tuinplan in te dienen waarin is aangegeven op welke wijze de nieuwe tuinen van de twee woningen zullen worden aangelegd. De (ver)bouw van de woningen mag eerst worden gestart nadat door Gemeente de daartoe benodigde omgevingsvergunning (aanlegvergunning) is verleend.

Flora en Fauna

1. Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij aan schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.
2. Van alle nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield.

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd en bestaat uit minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. De uitritten die ten behoeve van het parkeren worden aangelegd worden in overleg met de gemeente gerealiseerd.

Water

Alle hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Het water moet worden geïnfiltreerd in de bodem of worden afgevoerd naar een vijver of berging op eigen terrein. Afvoeren in of op het oppervlaktewater mag niet.

Overig

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient zelf zorg te dragen voor eventueel andere vereiste vergunning op basis van toepassingen zijnde wet- en regelgeving.
2. De houder van deze omgevingsvergunning dient ervoor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden ten allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op de eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Bijlage III
Kenmerk: HZ_WABO-19-1571

Zienswijzen

CONCEPT