

---

## **NOTA ZIENSWIJZEN – Brediusweg 77**

Versie: Definitief juli 2017

---

## **Nota zienswijzen**

Voor u ligt de Nota zienswijzen voor de verwerking van de zienswijzen op het ontwerpbesluit met betrekking tot het bouwplan voor Brediusweg 77.

Het bouwplan heeft betrekking op de volgende activiteiten: Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken van bestemmingsplan), Vellen van houtopstanden (kappen bomen), Werkzaamheden uitvoeren (verwijderen groen en aanbrengen verharding) en Realiseren uitweg. Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben van 23 november 2016, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze Nota zienswijzen worden de volgende onderwerpen belicht:

- A. Procedure omgevingsvergunning
- B. Ingediende zienswijzen
- C. Behandeling van de zienswijzen
- D. Verwerking van de zienswijzen

### **A. Procedure omgevingsvergunning bouw en planologisch strijdig gebruik**

#### **Initiatief**

Burgemeester en wethouders hebben op 5 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw, het kappen van 28 bomen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het plaatsen van een tuinmuurtje in de voortuin en het verplaatsen van een uitrit op het perceel Brediusweg 77 (tussen 75 en 79) in Bussum.

#### **Procedure**

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Brediuskwartier. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Tuinen', waar alleen aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd behorende bij de op de naastgelegen gronden gelegen hoofdgebouwen.

De strijdigheid kan worden weggenomen op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a. onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag omgevingsvergunning, dient op grond van artikel 3.10 lid 1. onder a. van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden uitgevoerd. Op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Op grond van de artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 en 6.6 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) dient de raad een verklaring van geen bedenkingen te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik. In het raadsbesluit van 23 november 2016 (zaaknummer 123237) is deze ontwerpverklaring afgegeven.

#### **Hogere waarde Wet geluidhinder**

Het perceel ligt tussen Brediusweg 75 en 79. Ten gevolge van de A1, de Brediusweg en de Amersfoortsestraatweg zal de woning een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder. Burgemeester en wethouders hebben overeenkomstig artikel 83 en 110a Wet geluidhinder voor deze woning in ontwerp hogere waarden vast gesteld.

#### **Terinzagelegging**

Het bouwplan heeft ter inzage gelegen vanaf 2 maart 2017, gedurende 6 weken. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend namens 23 personen en twee personen hebben naast deze zienswijze nog een afzonderlijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen richten zich tegen de verlening van de omgevingsvergunning en tegen de afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er zijn tevens drie zienswijzen ingediend die zich positief uiten ten aanzien van deze ontwikkeling. Op het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder is geen zienswijze binnengekomen.

## **B. Ingediende zienswijzen**

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen van in totaal 23 omwonenden ingediend die zich richten tegen verlening van de omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen.

Deze zijn afkomstig van:

1. Ingekomen 12 april 2017: Wieringa advocaten, namens 23 buurtbewoners: appellant 1
2. Ingekomen 12 april 2017: appellant 2.

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend die zich positief uitspreken over de verlening van de omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen.

Deze zijn afkomstig van:

- Ingekomen 11 april 2017: appellant 3
- Ingekomen 12 april 2017: appellant 4
- Ingekomen 18 april 2017: appellant 5.

## **C. Ontvankelijkheid**

Ingevolge artikel 3.16 lid 3 Awb zijn de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 van toepassing op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In artikel 6:9 over ontvankelijkheid is bepaald (tijdige indiening en verzendtheorie):

1. Een bezwaar- en of beroepschrift is tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn is ontvangen.
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen.

De termijn van terinzagelegging eindigde op 14 april 2017. Op grond van de Awb zijn de bovengenoemde schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk, behalve die van Hotel Jan Tabak van 18 april 2017.

#### **D. Behandeling van de ingediende zienswijzen**

Ter verduidelijking van de voorgeschiedenis met betrekking tot dit perceel en de totstandkoming van dit bouwplan wordt hieronder eerst algemeen uitleg gegeven, welke ook te lezen is in bijgevoegde concept-omgevingsvergunning:

##### *Geschiedenis*

Het betreffende perceel 'Brediusweg 77' maakte voorheen deel uit van het grondgebied van Hotel Jan Tabak. Dit hotel had – ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan Brediuskwartier – uitbreidingsplannen. Hiertoe wilde de gemeente in het bestemmingsplan Brediuskwartier een wijzigingsbevoegdheid opnemen. Met deze bevoegdheid zou het mogelijk worden om op de hoek van de Brediusweg en de Amersfoortsestraatweg een hoge bouwmassa te creëren. De woning aan de Brediusweg 79 zou hiervoor gesloopt moeten worden en er zou niet gebouwd mogen worden binnen 24 meter ten opzichte van de erfgrans met Brediusweg 75, om zodoende een buffer te realiseren tussen de bestaande woning en de beoogde nieuwbouw van het hotel. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is uiteindelijk goedkeuring onthouden door de Raad van State.

Hotel Jan Tabak heeft daarop aangegeven niet meer op deze manier te willen uitbreiden. Voor Hotel Jan Tabak is vervolgens het bestemmingsplan Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening opgesteld. Het bestemmingsplan Brediuskwartier is, na het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid, nog wel van toepassing op het perceel 'Brediusweg 77', waarbinnen het de bestemming 'tuinen' heeft. 'Brediusweg 77' is verkocht door hotel Jan Tabak. De nieuwe eigenaar heeft vervolgens, middels een QuickScan en vooroverleg, het bouwplan ontwikkeld en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. E.e.a. is uitgebreider uitgelegd in de beschikkingstekst, waarnaar wij dan ook verwijzen.

Hieronder volgt de behandeling van de ingediende zienswijzen per indiener, waarbij de zienswijze waar mogelijk per punt beknopt wordt samengevat.

#### **1. Zienswijze Appellant 1**

1. Op 30 juni 2007 is het Brediuskwartier door de ministers aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De buurt zet zich sindsdien in voor behoud van de schoonheid van dit Brediuskwartier, zo ook voor het behoud van deze waardevolle open groene plek in het staatbeeld.

Reactie 1: Wij waarderen het dat het beschermde dorpsgezicht Brediuskwartier wordt gedragen door de bewoners. Dit perceel is echter geen openbare groene voorziening in de wijk en is niet als zodanig waardevol voor de groene structuur van deze buurt. Het is een perceel dat, zoals hierboven staat omschreven, oorspronkelijk als tuin bij een woning behoort. Het is particulier bezit. Vanwege achterstallig onderhoud heeft zich hier gedurende de jaren een bosperceel op ontwikkeld, met veel zaailingen. Wij merken dit perceel niet aan als waardevolle open groene plek.

2. Voor het Brediuskwartier is in 2008 het bestemmingsplan Brediuskwartier vastgesteld. De gemeenteraad heeft dit plan moeten herzien, vanwege een uitspraak van de Raad van State. Hierdoor is de mogelijkheid om het perceel Brediusweg 77 te wijzigen naar een hotelbestemming teniet gedaan.
3. Sindsdien heeft het perceel Brediusweg 77 alleen nog maar de bestemming 'Tuinen' op grond van het geldende bestemmingplan 'Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening' dat in de raad op 10 november 2011 is vastgesteld.

Reactie 2 en 3: In het bestemmingsplan Brediuskwartier was voor Brediusweg 79, inclusief het deel waarop nu deze woning is gepland, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betreft het gemarkeerde deel op de plankaart. Deze bevoegdheid zou inhouden dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Brediuskwartier voor dit gebied zou kunnen wijzigen naar de bestemming 'Horecadoeleinden' met als subbestemming 'hotel', om zodoende de uitbreiding van Hotel Jan Tabak mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 27 lid 2 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Brediuskwartier. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid, welke daarmee is komen te vervallen. Aangezien alleen aan de wijzigingsbevoegdheid goedkeuring is onthouden, is de onderliggende bestemming 'Tuinen' echter nog wel geldend.

Als vervolg op de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening opgesteld. Dit bestemmingsplangebied betreft het terrein van het huidige Hotel Jan Tabak, dus zonder het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid langs de Brediusweg op van toepassing zou zijn. Het perceel waarop deze woning is gepland, Brediusweg 77, valt dus buiten het gebied van bestemmingsplan Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening en heeft binnen het geldende bestemmingsplan Brediuskwartier de bestemming 'Tuinen'.

4. Het bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan. Het perceel is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht Brediuskwartier. De gemeenteraad heeft dat destijds op grond van de monumentenwet moeten vaststellen om de waarden te beschermen.

Reactie 4: In de verklaring bij de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht staat duidelijk aangegeven dat de aanwijzing vooral gezien moet worden als een ontwikkelingskader en dat het geenszins de bedoeling is dat er niets meer mag. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter, maar dat wil niet zeggen dat er binnen het plangebied geen ontwikkeling mogelijk is. Zowel het bestemmingsplan als de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht beogen de karakteristieke waarden van het gebied te beschermen en bieden een kader waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten worden getoetst. Het is niet de bedoeling ontwikkelingen onmogelijk te maken.

5. De belangrijkste waarde van het uitbreidingsgebied is de harmonieuze wijze waarop het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke aanleg een symbiose vormen. Typerend zijn de volgende waarden
  - de openbare, ononderbroken groenstructuur met plantsoenen, waterpartijen en hoogteverschillen, gedeeltelijk voortkomend uit de oude zandafgraving, gedeeltelijk meer gecultiveerd van karakter;
  - de aansluiting van de openbare groenstructuur op het groen van de privé-tuinen, waarbij de kleinere plantsoenen en de bomenlanen structurerende elementen zijn.
6. De wisselwerking tussen de stedenbouwkundige aanleg en de groenstructuur, waarbij de verhouding open-gesloten en groen-bebouwing nauwkeurig op elkaar zijn afgestemd. Als gevolg hiervan dient er bij het afwijken van het bestemmingsplan en bij aanlegvergunningen rechtstreeks aan deze waarden te worden getoetst.

Reactie 5 en 6:

*Algemeen:* In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3 / ruimtelijke structuur) over de karakteristiek van deze wijk is onder meer het volgende opgenomen:  
"Het karakter van de wijk is een unieke mengeling van villapark en tuindorp, waarvoor de bestaande natuurwaarden onderlegger waren. Met name de restanten van de zandafgravingen werden in het landschappelijk ontwerp voor de plantsoenen opgenomen, wat (ook) kostenbesparend werkte. Openbaar en privégroen lopen in elkaar over. Opvallende meerwaarde vormen de bomenlanen en de kleine groene parkjes verspreid over de wijk. In het Brediuskwartier staan voornamelijk vrijstaande of in korte rijtjes aaneen gebouwde villa's in ruime groene tuinen. De vrijstaande en in korte blokken aaneen gebouwde villa's zijn één tot twee lagen hoog en hebben een nadrukkelijke kap. De geschakelde villa's zijn als eenheid ontworpen. De villa's zijn gesitueerd langs de Brediusweg en net als de twee-onder-een-kapmiddenstandswoningen verspreid door het gebied. De arbeiderswoningen bevinden zich voornamelijk rond het Jacob Catsplein, maar ook aan de Bellamylaan is de bebouwing kleinschaliger van karakter. De kavels aan de Brediusweg en ook die aan de Amersfoortsestraatweg zijn beduidend groter dan elders in de wijk."

De naastgelegen bebouwing van Brediusweg 77 maakt geen onderdeel uit van een ensemble van samenhangende bebouwing, er worden geen zichtlijnen verstoord. De laanbeplanting van de Brediusweg wordt door het onderhavige bouwplan niet verstoord.

De drie punten uit de zienswijze zijn overgenomen uit artikel 9 'adviesprocedure' van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Brediuskwartier, 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> streepje.

*1<sup>e</sup> streepje:* Het eerste streepje gaat over de openbare groenstructuur, waar dit perceel geen onderdeel van uitmaakt. Het kavel Brediusweg 77 heeft geen aanduiding ten aanzien van de groenstructuur in deze wijk, zoals bijvoorbeeld structuurgroen of beeldbepalend particulier groen en ligt niet in de groene as, zoals weergegeven in figuur 7, pagina 20 van de toelichting behorende bij het bestemmingplan Brediuskwartier.

*2<sup>e</sup> streepje:* de aansluiting van de openbare groenstructuur op het groen in privé-tuinen is belangrijk. De huidige situatie is het gevolg van jarenlang achterstallig onderhoud, waardoor dit perceel op deze wijze is begroeid. De inrichting met dit bouwplan wordt woning met privé-tuin, waarbij er door de groendeskundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed is geconstateerd dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Hierbij is ook gekeken naar de inrichting van de om de toekomstige woning liggende tuin. Ten opzichte van de huidige situatie worden de groenwaarden weliswaar verminderd, dit om dat er nooit onderhoud is gepleegd. Gekeken naar het nieuwe bouwplan en de tuinaanleg constateren wij dat de groenwaarden niet onevenredig worden aangetast.

*3<sup>e</sup> streepje:* Deze toekomstige woning en het tuinontwerp passen goed in het straatbeeld van de Brediusweg. Het pand is gericht op de straat en heeft een representatieve gevel met een verspringende rooilijn ten opzichte van de naastgelegen woningen. De bebouwing in deze straat heeft een afwisselende en gedifferentieerde opbouw. Deze woning sluit hier op aan.

7. Het perceel Brediusweg 77 bevindt zich in een waardevol gebied als aangeduid op de Groene kaart, bijlage Algemene plaatselijke verordening (Apv) Gooise Meren. Van toepassing zijn de beleidsregels ten aanzien van het bewaren van houtopstanden d.d. 11 april 2016. Het perceel is bosrijk. De bomenstructuur langs de Brediusweg maakt integraal onderdeel uit van de groene hoofdstructuur op grond van de Groennota Bussum.

Reactie 7: Het feit dat het kavel Brediusweg 77 groen is, vindt niet zijn achtergrond in het ontwerp van deze woonwijk. De huidige situatie is het gevolg van jarenlang achterstallig onderhoud, waardoor dit perceel op deze wijze is begroeid. De laanbeplanting van de Brediusweg maakt inderdaad onderdeel uit van de groene hoofdstructuur. Dit betreft de laanbeplanting op de openbare weg, welke met deze aanvraag niet wordt aangetast.

8. Medio 2015 ontstond het bericht dat er mogelijk plannen waren voor de bouw van een woonhuis. In oktober 2015 is door de heer Smid een zienswijze ingediend over het bouwplan. Op 30 november 2015 is hierop gereageerd door de gemeente, met excuses dat deze correspondentie zonder zijn medeweten en toestemming is doorgestuurd aan de aanvrager.
9. Door de initiatiefnemer is op verzoek van de gemeente in december 2015 een bijeenkomst belegd. De heer Smid heeft hierop schriftelijk gereageerd op 16 december aan aanvrager en 24 december 2015 aan gemeente. Hierop is door de gemeente niet gereageerd. Dat de omwonenden overwegend positief zouden zijn over de voorgenomen bebouwing, zoals geschetst aan de Raad in de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, kan cliënt niet plaatsnemen.

Reactie 8 en 9: Wij hebben op 24 februari 2015 besloten het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één woning op het perceel Brediusweg 77 in behandeling te nemen. De heer Smid, Brediusweg 75, heeft hierop gereageerd richting aanvrager en richting ons. Wij hebben de brief van de heer Smid doorgestuurd aan de initiatiefnemer, met herhaling van het verzoek vroegtijdig met de omgeving, waaronder de heer Smid, te overleggen. De heer Smid heeft tegen het doorsturen van zijn brief aan de aanvrager een klacht bij ons ingediend. Wij hebben hierover in onze brief van 30 november 2015 uitleg gegeven. De brief van de heer Smid is doorgestuurd aan de initiatiefnemer omdat wij graag zagen dat deze zo snel mogelijk met de belanghebbenden in de omgeving in overleg zou gaan over zijn bouwplannen. De aanvrager heeft dit overleg gevoerd. Tevens is aangegeven dat dit informele overleg geen afbreuk deed aan de rechten van de heer Smid om tijdens de wettelijke ter inzagelegging te zijner tijd zijn zienswijzen in te dienen. Naast de zienswijze van de heer Smid, zijn er door de andere naastgelegen percelen op nummer 79 en van Hotel Jan Tabak ook positieve reacties ontvangen. Van andere negatieve reacties was er op het moment van de vaststelling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen sprake.

10. Bijna aan jaar later, op 5 december 2016, wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag is echter op alle fronten in strijd met het geldende bestemmingsplan Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening en de beleidsregels ten aanzien van het bewaren van houtopstanden.

Reactie 10: het klopt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Brediuskwartier. Het perceel valt echter buiten het plangebied van Brediuskwartier 1<sup>e</sup> herziening. De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is er de reden van dat een afwijking van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure, inclusief de ter inzagelegging, de mogelijkheid zienswijzen in te dienen en de verklaring van geen bedenkingen. Op de beleidsregels ten aanzien van de houtopstanden wordt onder punt 11 en 12 gereageerd.

11. Op grond van artikel 4:11 is het verboden om zonder vergunning houtopstanden te vellen die voorkomen op de groene kaart. Deze vergunning wordt geweigerd indien het belangrijker is om de specifieke waarden van de houtopstanden te moeten behouden.
12. In uw beleidsregels ten aanzien van het bewaren van houtopstanden schrijft u dat alleen bij zwaarwegende argumenten de vergunning wordt verleend, waarbij onder meer naar veiligheid, vitaliteit en ruimtelijke inrichting zal worden gekeken. Uitgangspunt is in alle gevallen het behoud van de boom.

Reactie 11 en 12:

**Natuurwaarde van de houtopstand;**

Er is geen sprake van een ecologische verbingszone of dat de bomen een belangrijke zaadbron zijn voor een autochtoon ras. Ook is het gebied geen belangrijke voedselbron voor beschermde dieren of planten, zie ook antwoord op vraag 16.

**Landschappelijke waarde van de houtopstand;**

De bomen vormen geen onderdeel van een geheel intact zijnde boomgroep of uniforme laanbeplanting.

**De waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;**

De boom of bomen vormen geen geheel met het omringende huis of huizen.

Zie ook landschappelijke waarde.

**De beeldbepalende waarde van de houtopstand;**

De bomen zijn wel (deels) zichtbaar vanaf de openbare weg maar hebben voor hun soort geen karakteristieke kroonvorm, dit komt grotendeels door de dichtheid van de bomen bij elkaar waardoor de bomen zich niet goed hebben kunnen ontwikkelen.

Om het als een gemis te ervaren als de boom of bomen zouden verdwijnen, dient de stamomtrek minimaal 100 cm te zijn, in dit geval gaat het om 9 bomen die een omtrek hebben van meer dan 100 cm. Boomnummer 6, 9, 12, 13, 15 en 19 ( zie overzicht bomen behorende bij beoordeling aanvraag omgevingsvergunning) staan allemaal in de toekomstige bouwvlek. Boom 23 staat op de toekomstige uitrit en staat tegen de erfgrans. Boom 24 en 25 staan beide in de toekomstige oprit.

Deze bomen hebben geen karakteristieke vorm of een zeldzame omvang, soort of standplaats. Zij vormen geen uniforme laanbeplanting en zijn niet als waardevolle boomstructuur opgenomen in de lijst waardevolle bomen.

**De cultuurhistorische waarde van de houtopstand;**

Op deze locatie staan geen herdenkingsbomen of bomen met een bijzondere snoeivorm

**De waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;**

Bij verwijdering van de bomen zullen de bestaande bomen geen schade ondervinden. In het geval dat verwijdering van de bomen juist ten goede komt aan de resterende bomen werkt dit criterium niet als weigeringsgrond maar als verleningsgrond.

13. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat uw college dient te handelen overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Reactie 13: De regels opgenomen in het bestemmingsplan zijn uitgangspunt bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning. Wel heeft de wetgever het bevoegd gezag ook instrumenten gegeven om te kunnen afwijken van bestemmingsplanregels. Dit is geregeld in de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het gebruik maken van deze bevoegdheid vindt altijd een brede afweging van belangen plaats. Ook de belangen van omwonenden worden meegewogen, net als die van een aanvrager, als ook algemene belangen als een goede ruimtelijke ordening, groen, verkeer etc. Bij de afweging om mee te werken aan toestemming voor het kappen van bomen worden het belang van verlening afgewogen tegen de in artikel 4.11 lid 2 Apv genoemde waarden.

14. Thans wordt er vergunning gevraagd voor het kappen van 13 bomen, in totaal moeten er 28 bomen worden gekapt. Cliënten hebben hier grote moeite mee.

Reactie 14: we kunnen ons voorstellen dat het voor omwonenden van een dichtbegroeid perceel ingrijpend is dat er bomen worden gekapt. 13 bomen zijn op grond van de Apv vergunningplichtig, de andere 15 bomen zijn op grond van het bestemmingsplan (groen hoger dan 2 meter) vergunningplichtig. Op dit terrein staan heel veel bomen en omdat er nooit onderhoud is gepleegd aan het terrein hebben zich veel zaailingen kunnen ontwikkelen. Er is bij de totstandkoming van het bouwplan rekening gehouden met het groene karakter van het perceel en met de op het perceel aanwezige waardevolle bomen. Het perceel wordt van bestemming Tuinen naar een woonbestemming omgevormd. Omdat de tuin helemaal vol staat met bomen en zaailingen zal er ruimte gecreëerd moeten worden om te kunnen bouwen. Diverse keren is de groendeskundige met de aanvragende partij ter plekke geweest om te situatie te beoordelen en zoveel mogelijk groen te laten staan. Bij de vergunning voor de activiteit 'vellen of doen vellen van een houtopstand' is er voor vier bomen een herplantverplichting opgelegd, waarvan 1 boom in de achtertuin en voor 3 bomen in de voor- en zijtuin. Uiteraard zal er groen verdwijnen op dit terrein, gelet op het feit dat er een woning zal worden gebouwd. Gezien het tuinplan komt er echter ook weer groen voor terug.

De waardevolle bomen zijn ingepast in het bouwplan. Zo blijft de eik, dichtbij de achtergevel, staan en zijn er daarvoor bouwkundige maatregelen getroffen voor de garage. Het tuinplan is, zoals te lezen is in de beschikking en in de ruimtelijke onderbouwing, zorgvuldig tot stand gekomen. Zowel de groendeskundige als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E) hebben hierover geadviseerd, met de conclusie dat de waarden van het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Uiteindelijk zal na bouw van de woning en aanleg van de tuin sprake zijn van een perceel met een groen karakter, passend binnen het beschermde dorpsgezicht.

15. Het perceel is een van de laatste open groene plekken. In het Brediuskwartier oost zijn de laatste tijd reeds veel bomen verdwenen. Voor omwonenden betekent dit verlies van prachtig groen uitzicht. Het gevolg is een aantasting van hun woongenot en een bedreiging voor de bijzondere diersoorten zoals de uilen en eekhoorns. Cliënten zijn het er mee oneens dat dit laatste stukje groen in hun buurt zou moeten wijken voor een projectontwikkelaar zodat er een groot woonhuis kan worden gebouwd.

Reactie 15: Voor het eerste deel van dit punt verwijzen we naar onze reactie onder 1 en onder 14. Voor een reactie op de diersoorten verwijzen we naar onder reactie onder 16.

16. De bomen zijn van onmetelijke waarde voor het dorpschoon en leefklimaat van de buurt. Ook de natuurwaarden van de bomen zijn groot gezien de aanwezige fauna. In de ruimtelijke onderbouwing lezen cliënten dat er een veldonderzoek is gedaan. Dit onderzoek heeft niet ter inzage gelegen en de uitkomst hiervan wordt betwist. De bomen bieden onderdak aan bijzondere fauna en dit wordt onterecht niet onderkend.

Reactie 16: De eerste zin is een herhaling, hierop is al gereageerd.

Het veldonderzoek is bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing, welke wel ter inzage heeft gelegen. Er is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vleermuizen, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en de eekhoorn.

Geconcludeerd wordt:

"Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone dwergvleermuizen foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren en baltsen. Potentiële verblijfplaatsen ontbreken omdat er geen bebouwing in het gebied aanwezig is en bomen met gaten (waarin vleermuizen kunnen verblijven) ontbreken. Effecten op



vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Roofvogels, uilen of andere vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Tevens leeft in het gebied geen eekhoorn en het perceel maakt ook geen onderdeel uit van een essentieel leefgebied. Wel komen er vogels voor die algemeen voorkomen in Nederland. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloedt. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde soorten uitgesloten. De realisatie en uitvoering van het plan aan de Brediusweg 77 te Bussum is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet”.

17. Ruim 20 jaar is het perceel al bestemd en ingericht als Tuin, De bomen zijn vitaal en berokkenen geen schade aan de omgeving, ook de veiligheid is niet in het geding. Er ontbreken zwaarwegende argumenten voor het moeten kappen van de bomen. Het belang om deze bomen te behouden weegt vele malen zwaarder dan de financiële belangen van een projectontwikkelaar.
18. Op grond van uw eigen beleidsregels bestaat er voor u geen aanleiding om in dit geval de aanvraag te vergunnen. Uw uitgangspunt is immers behoud van bomen en alleen in uitzonderlijke gevallen verleent u de vergunning. Daarvan is geen sprake. Ingevolge artikel 4:84 van de Awb hebt u overeenkomstig uw beleid te handelen en dat betekent dat u geen medewerking kunt verlenen aan deze aanvraag.

Reactie 17 en 18: Dit is een herhaling, waarop antwoord is al gegeven onder 11, 12 en 13.

19. Overigens vinden cliënten het opmerkelijk dat er voor slechts 4 bomen een herplantverplichting wordt opgelegd, terwijl het veelvuldige aantal bomen wordt gekapt. En terwijl anderen in het verleden subiet een verplichting opgelegd gekregen hebben wordt het in dit geval onredelijk gevonden om voor elke te kappen boom een herplantplicht op te leggen. De overweging hiertoe is niet reëel omdat er dan weinig leefruimte overblijft bij de woning. Het heeft echter nog de bestemming Tuinen en niet de bestemming wonen. De aanvraag dient ex nunc te worden beoordeeld en niet te anticiperen op de toekomstige bestemming.

Reactie 19: De aanvraag omvat het ontwikkelen van een woning op dit perceel. Deze begroeiing kan onmogelijk allemaal terugkomen als er een woning wordt gebouwd. De aanvraag is in zijn totaliteit beoordeeld, dus als verandering van de bestemming Tuinen naar een toekomstige woonbestemming. Daarvoor wordt immers afgeweken van het bestemmingsplan. De aanvraag is dus beoordeeld met inachtneming van het toekomstige gebruik.

Bij het opleggen van een herplantverplichting wordt in redelijkheid een afweging gemaakt. Een herplantverplichting moet realistisch en haalbaar zijn. Voor de grootste te kappen bomen is een herplantplicht opgelegd. Het perceel is behoorlijk verwaarloosd en hier hebben zich in de loop der jaren veel bomen kunnen ontwikkelen. Een herplantplicht opleggen voor alle bomen is niet reëel omdat er anders te weinig leefruimte ontstaat in de buitenruimte van de woning. Als er voor alle bomen een herplantplicht zou worden opgelegd, dan zouden de meeste daarvan geen toekomst hebben om zich te ontwikkelen tot volwaardige bomen.

De aanvraag is ex nunc beoordeeld, namelijk strijdig met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Vervolgens is besloten om gebruik te maken van één van de mogelijkheden om die strijdigheid weg te nemen.

20. Cliënten zijn geen voorstander van het verwijderen van de overige bomen op dit perceel. De aanlegvergunning welke op grond van het bestemmingsplan is vereist, mag uitsluitend worden verleend indien de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.

Reactie 20: Conform adviesprocedure artikel 9 die is opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan Brediuskwartier, is advies gevraagd aan de CRK&E en aan de groendeskundige. De deskundigen constateren dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

21. Miskend wordt dat er met het kappen van 28 bomen en het aanbrengen van de verharding de waarden wel worden aangetast. De bomenstructuur van de Brediusweg is onderdeel van de groene

hoofdstructuur. Hierdoor wijkt het unieke karakter van het Brediuskwartier, waarvoor de natuurwaarden onderlegger waren. Bijzonder ruimtelijk karakter van de wijk is dat openbaar en privégroen in elkaar overlopen.

Reactie 21: Voor het eerst deel van dit punt is ingegaan onder reactie 20.

De bomenstructuur blijft intact, deze bevatten de openbare laanbomen en niet de bomen die op dit perceel aanwezig zijn. Het groen op dit perceel maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur zoals onder punt 6 en 7 reeds is opgemerkt. Er is bij de beoordeling van het tuinplan rekening gehouden met de beleving van het particulier groen op dit perceel in relatie tot het openbaar gebied.

22. De aansluiting van de privétuin op de aanwezige bomenlaan langs de Brediusweg en de groen-bebouwing verhouding zijn hier dus nauwkeurig op elkaar afgestemd. Verstening van dit perceel heeft tot gevolg dat de landschappelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht worden aangetast. Het perceel is bovendien een van de laatste groene plekken in het beschermde dorpsgezicht en al 20 jaar groen en onbebouwd.

Reactie 22: Dit is een herhaling van reeds eerder aangehaalde punten. Hierop is al voldoende gereageerd.

23. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de aanvraag aan de groendeskundige wordt voorgelegd. Deze deskundige moet bij zijn advies de onder punt 3 van deze zienswijze genoemde warden betrekken. Dat is niet gebeurd. Ook gaat de groendeskundige er vanuit dat er als sprake is van een woonbestemming, terwijl het nog een tuinbestemming is.

Reactie 23: Dit is een herhaling van reeds aangehaalde punten. Hierop is al voldoende gereageerd.

24. De gevraagde aanlegvergunning kan en mag niet worden verleend.

Reactie 24: Er is voldaan aan de in artikel 9 van de bestemmingsplanvoorschriften opgenomen adviesprocedure. De vergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' (aanlegvergunning) kan derhalve worden verleend.

25. De zienswijzen zijn tevens gericht tegen het bouwplan en handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming Tuinen met aanduiding beschermd dorpsgezicht. Deze bestemming is niet voor niets aan het perceel gegeven. Belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan Brediuskwartier is immers dat consoliderend is beschermd, waarbij het huidige gebruik zoveel mogelijk positief is bestemd en de aanwezige waarden worden beschermd. Door van het bestemmingsplan af te wijken wordt met dit uitgangspunt gebroken en inbreuk gemaakt op de aanwezige waarden. Dit zet de deur open voor ongewenste precedents binnen het dorpsgezicht.

Reactie 25: Dit is een herhaling van reeds aangehaalde punten. Hierop is al voldoende gereageerd.

26. De ruimtelijk impact van het bouwplan is in het bijzonder voor de familie Smid die pal naast de Brediusweg 77 woont onevenredig groot. Deze familie heeft nu uitzicht op een prachtig groen en bosrijk perceel. Zou u meewerken aan de aanvraag en het groen wordt vervangen door een woning met garage dan boet de familie direct aan uitzicht en privacy in.
27. De omvang van de door de aanvrager gewenste woning zorgt dan ook onherroepelijk voor een onaantoonbare aantasting van hun uitzicht en privacy, waarmee hun woongenot onevenredig wordt aangetast.

Reactie 26 en 27: Wij begrijpen dat de veranderingen op dit perceel impact hebben op uitzicht van de omwonenden. Het plan is echter ontwikkeld met inachtneming van de privacyregels die gelden vanuit het Burgerlijk Wetboek. Recht op behoud van uitzicht is hier niet in opgenomen.

28. Naast dit gegeven is de woning niet in lijn met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan ontsiert het straatbeeld en is een dissonant in het beschermde dorpsgezicht. De terechte vrees is er dan

ook dat het bouwplan een ongeoorloofde aantasting van het beschermde dorpsgezicht tot gevolg heeft.

Reactie 28: Het bouwplan is diverse malen voorgelegd en beoordeeld door de CRK&E, voor een advies omtrent redelijke eisen van welstand (gebouwen en bouwwerken) en ook in het kader van de waarden van het beschermde dorpsgezicht (groen en verharding). De CRK&E heeft op 4 januari 2017 positief geadviseerd over het definitieve ontwerp en tevens geconstateerd dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. De CRK&E is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal hebben overgenomen.

29. Gezien al het voorgaande verzoeken cliënten u met klem niet uw medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Uw college wordt verzocht meer gewicht toe te kennen aan de belangen van cliënten en prioriteit te verlenen aan het behoud van de natuurwaarden van de vormen en het landschapsschoon van het beschermde dorpsgezicht.

Reactie 29: de ingediende zienswijzen vormen, gelet op de inhoudelijke reactie bij de voorgaande punten, voor ons geen aanleiding om de aanvraag af te wijzen.

## **2. Zienswijze Appellant 2**

Samengevat richt de ingediende zienswijze van mevrouw De Vree en de heer Bijleveld zich op het volgende:

1. In deze wijk vormen historische bomen en natuur een belangrijk element voor een harmonisch samenleven tussen bewoners en nog aanwezig groen. Met deze aanvraag zal een stuk groen verdwijnen, dichtbij een groot complex als het Jan Tabak Hotel. Deze hoge bomen hebben nog een additionele functie in de absorptie van het geluid en daarmee het dempen van verkeerslawaaï van onder meer de A1.

Reactie 1: Bij de berekening van de overdracht van het geluid wordt groen (de bestaande bomen) beschouwd als zachte ondergrond (bodemfactor 1). Beton of water wordt beschouwd als harde ondergrond (bodemfactor 0). Bij een volledig harde ondergrond zal geluid sterker worden overgedragen dan bij volledig zachte ondergrond. Het spreekt voor zich dat in de praktijk de ondergrond in het stedelijk gebied nooit volledig hard of volledig zacht is. Bij de Brediusweg 77 gaat het om een oppervlak van ongeveer 40 meter bij 20 meter (dus 800 m<sup>2</sup>) wat als "zacht" beschouwd kan worden vanwege aanwezigheid van bomen. Dit deel zal door bebouwing harder worden maar niet volledig hard (bodemfactor 0,5). Immers de tuin zal ook deels groen worden ingericht. De afstand van de woningen aan de Jan Toebacklaan naar de A1 bedraagt ongeveer 500 meter. Het oppervlak tussen de Jan Toebacklaan naar het deel van de A1 welke invloed heeft op de overdracht van het geluid naar de Jan Toebacklaan bedraagt ongeveer 500.000 m<sup>2</sup>. Van dit oppervlak wijzigt 800 m<sup>2</sup> van de bodemfactor van zacht (1) naar minder zacht (0,5). Gezien het beperkte oppervlak (800 m<sup>2</sup>) welke een lagere bodemfactor gaat krijgen ten opzichte van het totale oppervlak (500.000 m<sup>2</sup>) welke van invloed is op de overdracht zal de invloed van het bouwplan op het geluidniveau bij de woningen aan de Jan Toebacklaan vanwege de A1 nihil zijn.

2. Heeft de gemeente voldoende onderzoek gedaan naar de natuurwaarden van de flora en fauna?

Reactie 2: Er is voldoende onderzoek gedaan naar ecologie op dit perceel. Dit is opgenomen in paragraaf 4.10 van de Ruimtelijke onderbouwing. Er is zowel bureauonderzoek als veldonderzoek gedaan. De rapportage van het veldonderzoek is toegevoegd aan deze onderbouwing in bijlage 3. Hieruit blijkt dat de ecologie geen belemmering vormt voor dit bouwplan. Zie ook reactie 16 op de zienswijze van Wieringa advocaten.

3. Bent u bekend met de kap van een flink aantal bomen op dit perceel 2,5 jaar geleden?

Reactie 3: In 2012 is vergunning verleend voor het kappen van 6 bomen op dit perceel en in 2013 voor het kappen van een acacia.

4. Bent op de hoogte van sanering van groen in 2016?
5. Is hiervoor vergunning verleend?

Reactie 4 en 5: Dit is bij de gemeente niet bekend. Er is, na bovengenoemde vergunningen, geen vergunning verleend meer verleend op dit adres voor het kappen van bomen of het verwijderen van groen.

6. Als dit zonder vergunning is gedaan, kunt u hiervoor dan nog een herplantplicht opleggen?

Reactie 6: Om een herplantplicht op te leggen hadden wij dit destijds moeten beoordelen naar aanleiding van bijvoorbeeld een melding of constatering ter plaatse. Dit is nu niet meer te herleiden en inhoudelijk is dit niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag die er nu ligt.

7. Op luchtfoto's kunt u dit verdwenen groen van de afgelopen 2,5 jaar zien. Het kan toch niet zo zijn dat er nog meer groen moet wijken voor woningbouw op deze locatie?

Reactie 7: Vanaf luchtfoto's is dit niet te herleiden.

8. De eigenaar van dit perceel heeft op Jan Toebacklaan 20, voorheen in zijn eigendom, veel groen beschadigd. Ook op dit perceel zal nu nagenoeg al het groen verdwijnen. Jan Toebacklaan 20 ligt vlakbij Brediusweg 77. Wij maken ons zorgen over de aantasting van het nog aanwezige groen, er is zoveel groen gekapt de afgelopen jaren.

Reactie 8: Inhoudelijk is er op dit onderwerp al gereageerd onder punt 1 en 14 van de zienswijze van Wieringa advocaten, waarnaar wij verwijzen.

9. Als er wel toestemming verleend wordt voor de bouw van deze woning, dan zal vanaf de Brediusweg in plaats van het huidige groen een woning te zien zijn, die de halve breedte van het perceel in beslag neemt. Wij zijn van oordeel dat dit in het beschermde dorpsgezicht Brediuskwartier, waar voor al het groen dat hoger is dan 2 meter al een vergunning moet aanvragen, door het verlenen van een vergunning voor dit grote huis op een in verhouding klein perceel, het beschermen van dit historische gebied tot een aanfluiting maakt

Reactie 9: Inhoudelijk is er op dit onderwerp gereageerd onder andere bij punt 4 t/m 7, en 28 van de zienswijze van Wieringa advocaten, waarnaar wij verwijzen.

### **Zienswijze Appellant 3**

Het terrein is nu een wildgroei van bomen en struiken en een woonhuis met een goed aangelegde tuin zal het aanzicht van de Brediusweg verbeteren. Het voorgenomen besluit om vergunning te verlenen wordt door mij ondersteund.

Reactie: Deze zienswijze nemen wij ter kennisgeving aan.

### **Zienswijze Appellant 4**

Wij wonen in het aangrenzende huis op de Brediusweg 79 en juichen de bouw van het huis toe. Het perceel is in de huidige staat en bestemming een nogal vreemde eend in de bijt en zeer geschikt voor woningbouw. Het bouwplan past goed in de omgeving.

Reactie: Deze zienswijze nemen wij ter kennisgeving aan.

### **Zienswijze Appellant 5 (niet ontvankelijk)**

Wij steunen het verlenen van de voorgenomen bouwvergunning. Wij zijn betrokken bij het ontwerp zoals dat is ingediend en kunnen ons erin vinden dat het perceel nu ordentelijk wordt ingericht.

**Conclusie**

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

**Bijlagen:**

1. Ingediende zienswijzen
2. Tekeningen bouwplan
3. Beschikking