

Ontwerp omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-17-1758

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 21 november 2017 van de heer B. van de Boom van Hagedoorn Ontwikkeling B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herindelen en het gebruik te wijzigen van de percelen ten behoeve van de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen 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.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het herindelen en het gebruik te wijzigen van de percelen ten behoeve van de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen (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-17-1758

Zaaknummer: 600940

Verzenddatum besluit: ONTWERP

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
de heer B. van de Boom
Ambachtsweg 46
1271 AM HUIZEN
bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- **Bijlage III – Zienswijzen**
- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing (d.d 11 juni 2018)
- Situatie bestaand (29-05-18)
- Situatie nieuw (29-05-18)
- Advies Veiligheidsregio (02-03-18)
- Milieuadvies Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (15-01-18)
- Milieuadvies Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (20-02-18)
- QuickScan natuur (01-11-17)
- Bureau voor Archeologie rapport 568 (30-01-18)

Stukken bij besluit vervolg

- Akoestisch onderzoek (25-01-18)
- Onderzoek externe veiligheid (08-11-17)
- Verkennend en nader bodemonderzoek (07-11-18)

Procedure

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

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

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

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie of Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inwerkingtreding

Ingevolge artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, 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 d.d. gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Voorschriften

Conform artikel 2.22 van de Wabo heeft ons college voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij naar de bijlagen bij dit besluit.

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.

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

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-17-1758

Overwegingen planologische afwijking

Bestemmingsplan

Het voor het bouwplan vigerende bestemmingsplan is 'Brediuskwartier' Bussum. Het bouwplan behelst het herindelen en het gebruik van de percelen ten behoeve van de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen. Door de herindeling van de kavels worden er vier woningen beoogd, te weten twee twee-onder-een-kap woningen.

De huidige twee-onder-een-kap woning is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden' en gesitueerd binnen een bouwvlak. De gronden voor de bestaande woning zijn bestemd als 'Tuinen'. Het gehele perceel kent de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied'.

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 in strijd met het bestemmingsplan 'Brediuskwartier'.

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1^o van de Wabo geeft ons de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks deze strijdigheid, als het bestemmingsplan de mogelijkheid daartoe biedt. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1^o Wabo.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2^o van de Wabo geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen. Hiervoor komen in aanmerking de situaties genoemd in artikel 4 van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Artikel 4 van Bijlage II Bor biedt geen mogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken.

Artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3^o geeft ook de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor grotere afwijkingen van het bestemmingsplan zoals het wijzigen van een bestemming of een bouwvlak. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is derhalve voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Overweging

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 11 juni 2018 wordt beschouwd als uitgangspunt ter onderbouwing van het feit dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is getoetst op volledigheid en juistheid. Hieromtrent wordt het volgende overwogen;

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

In de huidige situatie is de bebouwing op zeer korte afstand van de J.J.H. Verhulstlaan gelegen. Mede met het oog op de vorm en grootte van de kavel en de situering van de omliggende bebouwing is dat stedenbouwkundig en esthetisch niet optimaal. Bij de nieuwe kavelindeling is aansluiting gezocht bij de ligging van omliggende woningen en met de beoogde bebouwing ten opzichte van de kavel. Hierbij is er voor gekozen om de beoogde bebouwing verder van de weg af te situeren. Hiermee zal, net als bij omliggende woningen, een voortuin van enige omvang met oprit worden gecreëerd zonder de afmetingen van de achtertuin te beperken. Voorts zijn twee bouwvlakken gerecreëerd om enerzijds aansluiting te zoeken bij de gevellijn van de woningen aan de J.J.H. Verhulstlaan en anderzijds van de woningen aan de Amersfoortsestraatweg.

De beoogde situering sluit aan bij die van de omliggende woningen (in de wijk) en past daarmee binnen de uitstraling van het Brediuskwartier. Ook de voorgestelde richting past op deze locatie. Een tweekapper gericht op de J.J.H. Verhulstlaan en een tweekapper gericht op de Amersfoortsestraatweg zorgt voor een goede afsluiting van het blok (omsloten door de Jacob Obrechtlaan, de J.J.H. Verhulstlaan, de Amersfoortsestraatweg en de Burgemeester s'Jacoblaan) waardoor er aan beide kanten voorgevels naar de weg gepositioneerd zijn. Ook de ligging van de toekomstige woning op het perceel en de grootte van de woning in relatie tot het perceel sluit goed aan bij de percelen op de Jacob Obrechtlaan. De onderbouwing voor deze perceelsplitsing zit hem vooral in de perceelgrootte en de korrelgrootte van de woning op het perceel en beide zijn genoemd of te verantwoorden.

De ontwikkeling zorgt stedenbouwkundig gezien voor een versterking van de wijk.

Milieu

Op 15 januari 2018 heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFVG) milieuvadvis uitgebracht.

Besluit hogere waarden

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder noodzaakt. Derhalve is een hogere waardenprocedure gestart. Het hogere waardenbesluit zal via de uitgebreide procedure tot stand komen. Dit besluit op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder met betrekking tot vaststelling van hogere waarden in verband met de omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo ten behoeve van de bouw van vier woningen aan de J.J.H. Verhulstlaan 14/Amersfoortsestraatweg 31 te Bussum ligt gelijktijdig ter inzage met dit ontwerp omgevingsvergunning.

Zoals in 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 10m³. 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. Ingevolge artikel 2.4.1 van onze Bouwverordening Gooise Meren 2016 mag op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers niet worden gebouwd. Derhalve is initiatiefnemer voornemens om de gronden te saneren.

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 2 maart 2018 aangegeven geen inhoudelijke op- en aanmerkingen te hebben op het onderzoek 'externe veiligheid'.

Archeologie

Voor het perceel is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een relevante vindplaats. Het advies van het onderzoeksbureau om geen verder onderzoek te doen in het kader van de vergunningverlening is derhalve logisch. Het advies om geen vervolgonderzoek te doen is door onze archeologieskundige 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en 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 en dienen behouden te blijven. Initiatiefnemer geeft in zijn ruimtelijke onderbouwing aan dat deze bomen behouden blijven.

Wet natuurbescherming Flora en Fauna

Het is verboden bij een ruimtelijke ontwikkeling de natuurwet- en regelgeving te overtreden. Er 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.

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 (her)bouw van twee 2-onder-1 kappers aan de J.J.H. Verhulstlaan 14 te Bussum in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan is getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. 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° Wabo een omgevingsvergunning worden verleend voor afwijking van het bestemmingsplan (bestemmingsplan Brediuskwartier).

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.

Wettelijk vooroverleg

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 30 van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat alvorens een ontwerp omgevingsvergunning in procedure wordt gebracht, vooroverleg is gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie of Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wettelijk vooroverleg is op donderdag 5 juli 2018 gestart en is gedurende twee weken voor reactie opengesteld. Niet alle benaderde partijen hebben gereageerd, hieronder worden de reacties benoemd.

Reactie TenneT TSO B.V.: Bij dit plan zijn geen belangen van ons bedrijf betrokken.

Reactie Gasunie: Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie Waternet: De paragraaf in de ruimtelijke onderbouwing over water is akkoord bevonden.

Liandon: Het plan geeft geen beperkingen voor het elektriciteits- en gasnet van Liander Infra.

Brandweer: De opmerkingen van de brandweer zijn reeds verwerkt. De brandweer heeft verder geen op- of aanmerkingen

Provincie Noord-Holland: Deze omgevingsvergunning ziet toe op een toekomstige sloop en nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Geen commentaar op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Rijksoverheid: geen reactie

PWN: geen reactie

GGD: geen reactie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: geen reactie

Conclusies wettelijk vooroverleg

De reacties worden ter kennisgeving aangenomen.

Disclaimer Givaudan

1. De Gemeente, en dan met name haar (bestuurs)organen, is/zijn gebonden aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. Het bepaalde in deze Vergunning kan niets afdoen aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van onderhavige overeenkomst of de voortgang van de realisatie van het Project.
2. Gezien het bepaalde in het vorige lid en het feit dat realisatie van uw Project geheel voor rekening en risico van vergunninghouder geschiedt, is de Gemeente behoudens aantoonbare opzet of grove schuld nooit aansprakelijk c.q. kan vergunninghouder jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien:
 - (i) het nemen van enig besluit uitblijft;
 - (ii) een besluit niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - (iii) een besluit – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
 - (iv) een besluit – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.
3. Het in het vorige lid bepaalde geldt in het bijzonder voor het geval enig besluit zou worden geschorst dan wel vernietigd, herroepen of ingetrokken vanwege de geurhinder van Givaudan aan de Huizerstraatweg 28 te Naarden.

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 twee twee-onder-een-kap woningen, met bijbehorende garages is dus alleen mogelijk als ook omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is aangevraagd en 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 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 van 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.

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 houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient zelf zorgt te dragen voor eventueel andere vereiste vergunningen op basis van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
2. De houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Bijlage III
Kenmerk: HZ_WABO-17-1758

Zienswijzen

CONCEPT

CONCEPT