

Memo



Aan: Leden van de gemeenteraad Gooise Meren
Van: J. Franx, portefeuillehouder financiën
Onderwerp: Toelichting op mogelijke vraagpunten raadsvoorstel (932895)
Vaststellen ontwerp verklaring van geen bedenkingen J.J.H. Verhulstlaan 14 en
Amersfoortsestraatweg 31 te Bussum
Datum: 14 september 2018

Geachte raadsleden,

In bovengenoemd raadsvoorstel wordt u gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herindelen en het wijzigen van het gebruik van de percelen J.J.H. Verhulstlaan 14 en Amersfoortsestraatweg 31 ten behoeve van de realisatie van een tweetal twee-onder-een-kap woningen. Hierbij een toelichting daarop.

Herontwikkeling

Deze omgevingsvergunning ziet toe op het herindelen en het wijzigen van het gebruik van de percelen ten behoeve van de realisatie van een tweetal twee-onder-een-kap woningen. Qua bouwvlak past het beoogde bouwplan niet binnen het bestemmingsplan. Hiervoor geldt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor extra bouwvlakken. Het slopen en de nieuwbouw van de woningen zal later, in een nieuwe separate aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het staat een aanvrager vrij om voor een dergelijke procedure te kiezen. Deze verklaring van geen bedenkingen vergunt de sloop en de nieuwbouw dus nadrukkelijk niet. De gevraagde omgevingsvergunning levert – vooruitlopend op de aanvraag van de vergunning om te slopen en te bouwen - een toetsingskader voor de vergunning om te slopen en te bouwen.

Voor dergelijke initiatieven is het gebruikelijk dat de initiatiefnemer eerst een QuickScan aanvraagt of vooroverleg met de gemeente start. De initiatiefnemer heeft voor de gehele herontwikkeling, te weten de herindeling van de percelen, de sloop en de nieuwbouw van twee twee-onder-een-kap woningen, zowel een QuickScan als een vooroverleg ingediend. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in een vroeg stadium omwonenden betrokken bij deze herontwikkeling.

Sloop

De herontwikkeling ziet toe op de sloop van de twee houten woonhuizen op de percelen. Deze woningen zijn gelegen binnen het, sinds 2007, door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht 'Brediuskwartier'. Panden die binnen een beschermd dorpsgezicht gelegen zijn krijgen niet automatisch de status van beschermd monument. De twee woonhuizen op het perceel J.J.H. Verhulstlaan 14 en Amersfoortsestraatweg 31 zijn niet aangewezen als gemeentelijk-, provinciaal- of Rijksmonument. De twee woningen hebben geen monumentale bescherming.

De gemeente heeft, ingevolge het aangewezen beschermde gebied, in het bestemmingsplan 'Brediuskwartier' regels opgenomen om nieuwe ontwikkelingen in het gebied te reguleren. Deze gebiedsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veilig stellen. Op basis van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Brediuskwartier' is het verboden zonder een omgevingsvergunning op de gronden die liggen binnen het op de kaart als "beschermd dorpsgezicht" aangewezen gebied een gebouw te slopen. Een dergelijke vergunning kan slechts worden verleend indien uit een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed en de groendeskundige blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed

In de fase van de QuickScan en het vooroverleg is advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Deze onafhankelijke commissie bestaat uit deskundigen op het gebied van architectuur en cultuurhistorie. De commissie heeft op 28 maart 2018 positief geadviseerd. De commissie is positief over het verlenen van een sloopvergunning onder voorwaarde dat op deze plek woningen terug komen, die qua bouwvolume en kavel architectonisch hoogwaardig zijn en recht doen aan de karakteristieken van het Brediuskwartier. Twee twee-onder-een-kap woningen vindt de commissie voorstelbaar. De beoogde situering sluit aan bij die van de omliggende woningen (in de wijk) en past daarmee binnen het beschermde dorpsgezicht het Brediuskwartier. De ontwikkeling zorgt stedenbouwkundig gezien voor een versterking van de wijk.

Naast advisering van de commissie is de groendeskundige akkoord met de herontwikkeling. Uit het wettelijk vooroverleg, zoals met de provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zijn ook geen negatieve adviezen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Onderzocht is of de herindeling van de percelen ten behoeve van twee twee-onder-een-kap woningen aan de J.J.H. Verhulstlaan 14 en Amersfoortsestraatweg 31 te Bussum in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is en er geen onevenredige negatieve effecten zijn op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. De herontwikkeling is daarmee niet in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 6.5, lid 2 Besluit omgevingsrecht kan uw raad de gevraagde verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring van geen bedenkingen niet wordt vastgesteld en wordt geweigerd, moet de omgevingsvergunning ook worden geweigerd.

Rechtsbescherming

Indien een omgevingsvergunning wordt voorbereid met de uitgebreide procedure kan eenieder zienswijzen indienen tegen zowel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als het ontwerpbesluit.