

Hertenkamp Laren B.V.
De heer A. van Rijn
Biltseweg 8
3735 MC BOSCH EN DUIN

briefnummer WABO 2020-0916
bijlage(n)
datum 24 juni 2021
inf. bij Dhr. J. van de Geest
afdeling Vergunningen en Handhaving
telefoonnr. 14 035
uw kenmerk
onderwerp Besluit omgevingsvergunning

VERZONDEN 24 JUN 2021

Geachte heer Van Rijn,

Bijgaand ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning, voor de nieuwbouw van 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage gelegen op het perceel Stationsweg 1, 1a t/m 1e, 1g t/m 1h en 1j t/m 1n te Laren. Over de voortgang delen wij u het volgende mee.

Bij dit besluit zijn de daarbij behorende gewaarmerkte documenten bijgevoegd, waarbij van sommige documenten/rapporten alleen het voorblad gewaarmerkt is. De statische berekeningen (en tekeningen) zijn conform het collegebesluit van 18 maart 2014 niet gecontroleerd en worden separaat gecontroleerd.

Deze stukken dienen tijdens de werkzaamheden op het werk aanwezig te zijn.

Uitgebreide Procedure en inwerkingtreding besluit

De voorbereiding van de beschikking is uitgevoerd overeenkomstig hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Daarom kan tegen bijgevoegd besluit slechts in onderstaande situaties binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroep schriftelijk bij de rechtbank worden ingediend:

- a. U heeft een zienswijze ingebracht tegen het ontwerp van het besluit;
- b. U heeft geen zienswijze ingebracht tegen het ontwerp van het besluit, maar bent wel belanghebbende.

Het beroep schriftelijk schorst de werking van het besluit niet. Daarom kan degene die een beroep schriftelijk indient - als spoedeisende belangen gelden - tevens een verzoek tot het treffen van voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

In verband met het voorgaande wordt geadviseerd geen aanvang met de werkzaamheden te maken tot de genoemde beroepstermijn is verstreken. Indien u besluit toch aan te vangen met de bouwwerkzaamheden is dit geheel voor uw eigen risico.

U dient de start van de werkzaamheden voor de aanvang hiervan aan het team Vergunningen van de BEL Combinatie te melden. Voorts maken wij u attent op de regelgeving in de Wet Natuurbescherming: wij adviseren u tijdens het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) niet te vellen.

Intrekken vergunning

Wij kunnen de aan u verleende vergunning onder meer intrekken wanneer blijkt, dat de werkzaamheden niet zijn aangevangen binnen 26 weken na afgifte van de vergunning of indien de werkzaamheden geruime tijd hebben stilgelegen. Voordat we overgaan tot intrekking zullen wij u in de gelegenheid stellen hierop te reageren.

Omgevingsvergunning om te vellen, het maken van een uitweg of rioolaansluiting

Wanneer u ten behoeve van het op te richten bouwwerk bomen gaat kappen, een uitweg wilt maken of aangesloten moet worden op het gemeenteriool dan dient u hiervoor een vergunning aan te vragen. Hiervoor kunt u via de website de formulieren downloaden.

Afscheiding bouwterrein

Volgens artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012, dient het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open terrein te zijn afgesloten indien gevaar of hinder te duchten is. Wij vragen u daarom om vanaf de start van de bouw tot aan de gereed melding van de bouwwerkzaamheden, zorg te dragen voor een afsluiting van de bouwplaats.

Bouwmaterialen

Regelmatig komt het voor dat bouw- en sloopmaterialen, containers, bouwketen en toiletten op of aan de openbare weg, trottoirs of plantsoen worden geplaatst. Mocht op eigen terrein geen mogelijkheid zijn deze zaken op te slaan en wilt u deze op de openbare weg plaatsen, dan dient u hiervoor vooraf een schriftelijke melding in te dienen bij het team Vergunningen. De schriftelijke melding dient minimaal 10 werkdagen voorafgaande aan de plaatsing te worden gedaan bij de gemeente. De melding dient in ieder geval de volgende informatie te bevatten: een tekening met opgave van locatie, aard, afmetingen van de container of de andere voorwerpen en vermelding van de periode waarin de voorwerpen op de openbare weg worden geplaatst. Wanneer u zonder toestemming deze zaken plaatst op of aan de openbare weg, trottoirs of plantsoen zal hiertegen worden opgetreden. Kosten voortvloeiend uit eventuele schade als gevolg van de opslag, plaatsing of transport zullen bij de vergunninghouder in rekening worden gebracht. Voor het plaatsen van materialen op gemeentegrond brengen wij u precario in rekening.

Start bouw en gereed melden bouw

Wij hopen dat de bouwwerkzaamheden voorspoedig verlopen. Wanneer u aanvangt met de bouwwerkzaamheden dan bent u verplicht dit aan ons te melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bovenste gedeelte van het bijgevoegde kaartje. Wij verzoeken u het onderste gedeelte van het kaartje op te sturen wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. De start en voltooiing van de werkzaamheden kunt u ook melden via bouwtoezicht@belcombinatie.nl.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het team Vergunningen. Dit telefoonnummer is vermeld bovenaan deze brief.

Deze brief is digitaal ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
J. van de Geest
Beleidsmedewerker Vergunningen en Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 24 juni 2021
Nummer : WABO 2020-0916

Burgemeester en wethouders van Laren

gezien het verzoek, ingekomen op d.d. 22 oktober 2020 van:

Hertenkamp Laren B.V.
De heer A. van Rijn
Biltseweg 8
3735_MC_BOSCH EN DUIN

om vergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het bouwen van 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage gelegen op het perceel:

Plaatselijk bekend : Stationsweg 1, 1a t/m 1e, 1g t/m 1h en 1j t/m 1n te Laren
Kadastraal perceel : gemeente Laren, sectie C, nummer 1326, 1327 en 2001

overwegende dat:

Het (ver) bouwen van een bouwwerk

artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, een bouwwerk op te richten;

artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een bouwwerk of gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;

Bestemmingsplan

het bouwplan is geprojecteerd binnen het geldende bestemmingsplan "Centrum Laren 2018";

volgens de bij dit bestemmingsplan bijbehorende verbeelding, het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming "Horeca", "Tuin" en "Wonen";

volgens de verbeelding eveneens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Beschermd dorpsgezicht" van toepassing is;

het bouwplan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. Dit bouwplan voldoet niet, qua bouwen en gebruik, binnen de geldende horeca, tuin en woonbestemming;

vanwege de strijdigheden tevens is aangevraagd het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo;

artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- 1° met toepassing van de regels inzake afwijking genoemd in het bestemmingsplan,
- 2° bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of
- 3° als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheid biedt om af te wijken van de regels voor het bouwen van 12 appartementen, waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°;

het bouwplan eveneens niet voldoet aan artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°;

wel medewerking kan worden verleend aan het bouwplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;

voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door BJZ.nu (d.d. maart 2021), waaruit naar voren komt dat het bouwen van 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage planologisch aanvaardbaar is;

de raad op 16 december 2020 heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de toepassing van een grote planologische afwijgingsprocedure voor het bouwen van 12 appartementen met ondergrondse parkeergarage op deze locatie;

uit het archeologisch rapport van "Laagland Archeologie BV", d.d. augustus 2020 en bekend onder rapportnr. 477, blijkt dat er van uit het oogpunt van cultuurhistorie, ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied geen belemmeringen zijn. Ten aanzien van de verwachte archeologische waarden dient nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, aan de hand van een Archeologisch Programma van Eisen (PvE), uitgevoerd te worden. Het onderzoek dient plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing;

uit de Aerius berekening van maart 2021 blijkt dat geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0.00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig;

het college van B&W op 22 juni 2021 met toepassing van artikel 110a Wet geluidhinder hogere grenswaarden heeft vastgesteld voor deze ontwikkeling;

uit het Akoestisch onderzoek van ALCEDO, d.d. 29 maart 2021, rapportnr. 21-08278.R01.V03, naar de geluidwering van de gevels van de appartementen blijkt dat er geluidswerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te voldoen. Er wordt aan de normen van het Bouwbesluit voldaan indien de standaard constructies, materialen en voorzieningen, zoals weergegeven in tabel 2 van onderhavig rapport, worden uitgevoerd;

op basis van een Bomen Effect Analyse van TREEVISION, is inmiddels voor de activiteit "vellen" een vergunning verleend en is bekend onder WABO 2021- 0178, d.d. 6 april 2021, met in acht name van aanvullende boom beschermende maatregelen voor de aanwezige bomen op het terrein;

het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 21 april 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

in de bedoelde periode van zes weken geen zienswijzen zijn ingediend, waardoor medewerking kan worden verleend aan het bouwplan;

Welstand

het bouwplan ingevolge artikel 12 van de Woningwet is voorgelegd aan de BEL-Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

de commissie het bouwplan heeft getoetst aan de relevante criteria uit de welstandsnota en op 17 november 2021 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgestelde plan;

het college zich conformeert aan bovenstaand welstandsadvies en geen reden ziet om af te wijken van het advies;

Bouwbesluit 2012 en bouwverordening

uit het bodemonderzoeksrapport van Milieutechniek ZVS Eemnes, d.d. 7 juli 2020, proj.nr. BO20135, blijkt dat de grond t.p.v. de bouwlocatie ter hoogte van boring 04 (diepte van 0.05-0.50 m-mv) over een oppervlakte van 25 m² sterk is verontreinigd met zink. Volgens de Wet Bodembescherming geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging en er daarom voorwaarden aan het gebruik en transport van de vrijkomende grond moeten worden gesteld. Uit het aanvullende rapport blijkt dat de bodemkwaliteit er geen belemmeringen vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling;

uit het masterplan brandveiligheid van RBG, adviesbureau voor brandveiligheid (nr. 120.162r01, d.d. 11 augustus 2020), blijkt dat er diverse brandtechnische voorzieningen noodzakelijk zijn. Indien de voorzieningen, zoals weergegeven is in bovengenoemd rapport worden uitgevoerd, er een brandveilig gebouw kan worden gerealiseerd. De uitgangspunten als voorwaarden zijn opgenomen;

voldoende aannemelijk is gemaakt dat zal worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening;

er bij ons college geen reden bekend is waarom de vergunning moet worden geweigerd;

gelet op het bepaalde in de Wabo, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en het geldende bestemmingsplan;

besluiten:

- I. aan aanvrager voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen voor de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier, de tekeningen en documenten;
- II. aan de vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

voorschriften voor bouwen

- de voor de bouw noodzakelijke (aanvullende) constructieberekeningen en bijbehorende tekeningen (in drievoud) dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring bij het team handhaving te worden overgelegd;
- dat uitvoering van de constructies hout, staal en gewapend beton pas mag worden uitgevoerd na goedkeuring van het team handhaving;
- voor de aanvang van de bouw dient contact te worden opgenomen met het team handhaving voor het bepalen van de peilmaat van het bouwwerk en de plaatsbepaling van het bouwwerk in het terrein;
- er dient aan alle relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan;
- het hemelwater dient gescheiden te worden afgevoerd (bijvoorbeeld naar infiltratiekratten) en tenminste 60 mm aan hemelwater op eigen terrein kunnen vasthouden. Voordat met de uitvoering van de bouw wordt gestart dienen daarom de rioleringstekening (vuil- en hemelwater) ter goedkeuring bij de gemeente te worden aangeboden bij de Afdeling Vergunningen en Handhaving, alsmede Openbare ruimte. Contactpersoon voor deze is mw. M. Nijland;
- de kelder dient zodanig te worden uitgevoerd dat bij hevige regenval de kelder niet kan onderlopen. Te denken valt aan terugslagkleppen in de riolering en voorzieningen bij de inrit;
- de kwaliteit van de onderliggende bodem, dient conform het uitgevoerde bodemonderzoeksrapport van Milieutechniek ZVS, na sloop van de bestaande bebouwing, onder de bebouwing (de zinkverontreiniging) nader te worden onderzocht. Een en ander conform artikel 4.2.3 (conclusie) van bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing. Tevens dient na de sloop een asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd. De vrijkomende grond van het terrein, kan, voor zover het niet de zinkverontreiniging betreft, gebruikt worden voor het aanvullen van de bouwput. De overige grond dient te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker;
- op basis van het uitgevoerde archeologisch bodemonderzoek dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek wordt een Archeologisch Programma van Eisen (PvE) opgesteld en voor goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. De implementatie van dit

advies is in handen van de gemeente Laren en wordt vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevrouw E. van Rooijen (NMF Erfgoedadvies);

- er moet worden gebouwd overeenkomstig de rapportage van RBG (rapp. nr. 120.162r01, adviesbureau voor brandveiligheid en het advies van de brandweer (zie bijlage) van Gooi en Vechtstreek, d.d. 4 maart 2021, welke bekend is onder zaaknummer BRW: RB-ATH21-003969, met de daarbij behorende voorwaarden;
- om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, voor wat betreft de geluidswerende voorzieningen, conform afdeling 3.1 “Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw”, dienen de standaard constructies, materialen en voorzieningen te worden uitgevoerd zoals in het rapport van ALCEDO is aangegeven. Het toepassen van andere constructies en materialen is mogelijk, mits de isolatiewaarde (Ra) gelijk of beter is dan de isolatiewaarden genoemd in tabel 2. De door leveranciers opgegeven (Ra) waarden dienen hierbij gecorrigeerd te worden met -1.5 dB;
- in het rapport van TREEVISION, d.d. 18 mei 2018 en d.d. 4 maart 2021 bekend onder referentie BEA042018001, is een Bomen Effect Analyse gemaakt met aanvullende boombeschermende maatregelen (met name boom 11) om de negatieve invloeden tijdens het bouwen te beperken. De aanbevelingen maken onderdeel uit van dit besluit;
- de 22 parkeerplaatsen in de parkeergarage moeten ten allen tijde kunnen worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen;
- voor de start van de bouw dient een bouw- en veiligheidsplan ter goedkeuring te worden ingediend;
- het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen na goedkeuring van het team handhaving;

III. de originele besluiten te verstrekken aan:

- de aanvrager;
- het gemeente archief;

IV. een kopie van dit besluit te verstrekken aan:

- Financiën;
- BAG/Belastingen (Woz);
- Handhaving.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,



J. van de Geest

Beleidsmedewerker Vergunningen en Handhaving