

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-19-1887

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 8 november 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 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 RO) op het perceel J.J.H. Verhulstlaan 14 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-19-1887
Zaaknummer: 1687284
Verzenddatum besluit: 10 augustus 2020

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
- W. Aanvraagformulier publ.
- W.T. Situatie - bestaand
- W.T. Situatie - nieuw
- W. Archeologisch onderzoek
- W. Quicksan natuur
- W. Verkennend en nader bodemonderzoek
- W. Aerijsberekening realisatiefase
- W. Aerijsberekening
- W. Pfas onderzoek
- W. Ruimtelijke onderbouwing 07-02-2020
- W. Akoestisch onderzoek 31-01-2020
- W. Onderzoek externe veiligheid

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.

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief.

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.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf 29 mei 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het conceptbesluit.

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-19-1887

Overwegingen planologische afwijking

Bestemmingsplan

Voor het perceel aan de J.J.H. Verhulstlaan 14 geldt het bestemmingsplan 'Brediuskwartier'. Het perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met een bouwvlak en de aanduiding (t). De gronden aan de voorzijde van de bestaande woning zijn bestemd als 'Tuinen'. Het gehele perceel kent de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied'.

Het bouwplan betreft de sloop van de woning, waarbij de realisatie van een nieuwe woning buiten het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. De naastgelegen 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° 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° 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° 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. 7 februari 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

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 gecreëerd 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.

Milieuaspecten

Op 20 november 2019 heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFVG) milieuvadvisie 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 52 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken dient een besluit tot het vaststellen 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. Significante 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. Bij het booronderzoek zijn geen concrete aanwijzingen voor een relevante vindplaats aangetroffen. Op dit moment wordt gewerkt aan de actualisering van het archeologie beleid. In dit beleid wordt voorgesteld om het regime voor het gebied rondom de J.J.H. Verhulstlaan te verruimen (op de nieuwe beleidskaart). Vooruitlopend op dit nieuwe beleid is het advies om geen vervolgonderzoek te doen door onze archeologiesdeskundige 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 J.J.H. Verhulstlaan 14 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 J.J.H. Verhulstlaan 14 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.

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 het (ver)bouwen van de woning is dus alleen mogelijk als ook omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is aangevraagd en verleend.

De te realiseren woning dient te voldoen aan de maatvoering zoals in de ruimtelijke onderbouwing waarbij de woning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11 m.

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 bij de Gemeente een zogenaamd tuinplan in te dienen waarin is aangegeven op welke wijze de nieuwe tuin van de woning zal worden aangelegd. De nieuwbouw van de woning mag worden gestart nadat door de 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.