

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag van : Aannemersbedrijf R. Wallenburg B.V.
straat : Oud-Loosdrechtsedijk 52e
postcode en woonplaats : 1231 NB Loosdrecht
ingekomen : 30 juli 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 12 appartementen op het perceel

plaatselijk bekend : Rading 128 te Loosdrecht,

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde documenten en overwegingen/motivatie met betrekking tot de eerder genoemde activiteiten.

PROCEDURE

Op onderhavige aanvraag is, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, de uitgebreide procedure van toepassing. De aanvraag is beoordeeld op de activiteiten zoals genoemd in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 juni 2020 de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding van het bestemmingsplan en de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft ingaande 23 december 2021, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Verwezen wordt naar de overwegingen van dit besluit en de commentaarnota zienswijze die als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ DE BESCHIKKING

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Deze stukken worden na het verlenen van de vergunning per mail aan u toegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

01. Aanvraagformulier ontvangen op 30 juli 2020.
02. Situatie bestaand 1:500 (blad BA-01a) ontvangen op 30 juli 2020.
03. Situatie nieuw 1:500 (blad BA-01b - versie b) ontvangen op 9 maart 2021.
04. Situatie nieuw 1:200 (blad BA-01c - versie b) ontvangen op 9 maart 2021.
05. Renvooi (blad BA-txt) ontvangen op 2 september 2020.
06. Plattegrond/gevels/doorsnede (blad BA-04A) ontvangen op 18 maart 2022.
07. Plattegrond kelder en begane grond 1:50 (blad BA-03) ontvangen op 2 september 2020.
08. Plattegrond 1e en 2e verdieping 1:50 (blad BA-04b) ontvangen op 4 september 2021.
09. Doorsnede B-B (blad BA-11) ontvangen op 2 september 2020.
10. Doorsnede A-A oost (blad BA-12b) ontvangen op 4 september 2021.
11. Doorsnede A-A west (blad BA-13) ontvangen op 2 september 2020.
12. Bouwbesluit (blad BA-bb) ontvangen op 7 september 2020.
13. EPC berekening ontvangen op 30 juli 2020.
14. MPG berekening ontvangen op 30 juli 2020.
15. Afschotisolatie ontvangen op 30 juli 2020.
16. Rc berekening Gevel 1 ontvangen op 30 juli 2020.
17. Rc berekening Gevel 2 ontvangen op 30 juli 2020.
18. Rc berekening Gevel 3 ontvangen op 30 juli 2020.
19. Rc berekening Vloer 1 (parkeren-wonen) ontvangen op 2 september 2020.
20. Rc berekening Vloer 2 (overstek) ontvangen op 30 juli 2020.
21. Rc berekening Vloer 3 (balkon) ontvangen op 30 juli 2020.
22. Overzicht oppervlaktes ontvangen op 2 september 2020.
23. Bodemonderzoek ontvangen op 30 juli 2020.
24. AERIUS aanlegfase (uitgangspunten) ontvangen op 30 juli 2020.
25. Aeries bijlage aanlegfase ontvangen op 30 juli 2020.
26. AERIUS gebruiksfase (uitgangspunten) ontvangen op 30 juli 2020.
27. Aeries bijlage gebruiksfase ontvangen op 30 juli 2020.
28. Impressies ontvangen op 9 maart 2021.
29. Foto bestaand 01 ontvangen op 30 juli 2020.
30. Foto bestaand 02 ontvangen op 30 juli 2020.
31. Foto bestaand 03 ontvangen op 30 juli 2020.
32. Foto bestaand 04 ontvangen op 30 juli 2020.
33. Bouwveiligheidsplan ontvangen op 3 september 2020.
34. Bouwveiligheidsplan bouwplaatsinrichting (blad BA-01d) ontvangen op 3 september 2020.

- 35. Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 ontvangen op 2 september 2020.
- 36. Brandklasse platowood ontvangen op 2 september 2020.
- 37. hoofdopzet constructie ontvangen op 4 februari 2021.
- 38. constructie tekeningen (blad OC-01) ontvangen op 4 februari 2021.

NOG AAN TE LEVEREN GEGEVENS

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens bij het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden ingediend:

Bouwconstructie:

- Gewichts- en stabiliteitsberekening
- Geotechnisch advies
- Constructietekeningen en -berekeningen (derden, indien van toepassing), geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) volgens het Bouwbesluit.

Brandveiligheid:

- Van deuren met een brandwerendheid dient men aan te kunnen tonen dat deze de betreffende brandwerendheid bezitten d.m.v. een certificaat/productinformatieblad.
- Doorvoeringen die schachten in gaan dienen brandwerend afgewerkt te worden. De producten die hiervoor worden gebruikt dienen volgens montage voorschriften te worden aangebracht en men dient op locatie aan te kunnen tonen dat de afwerking voldoet aan de brandwerendheid dat wordt geëist aan de betreffende wand.
- Voor men brandwerende afwerkingen bouwkundig wegwerkt dient men bevoegd gezag hierover te informeren zodat deze de afwerking kan beoordelen.

Opmerking: Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

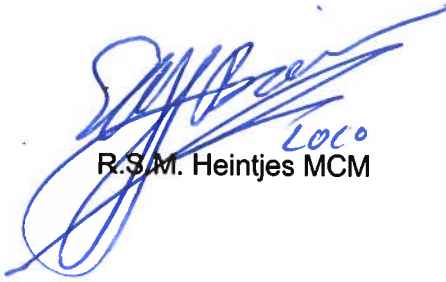
Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de beroepstermijn (zes weken na publicatiedatum beschikking). Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1 van de Wabo).

BEROEPSCHRIFT

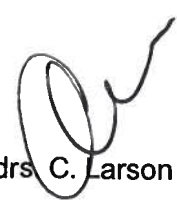
In de bijlage bij de begeleidende brief bij deze omgevingsvergunning vindt u informatie over de wijze waarop u beroep kunt maken tegen dit besluit.

Wijdmeren, 28 juni 2022

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,



R.S.M. Heintjes MCM



drs. C. Larson

ALGEMEEN

1 Algemene voorschriften

- 1.1 De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet te allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn.
- 1.2 Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moeten worden opgevolgd.
- 1.3 Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.
- 1.4 Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening).
- 1.5 Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Wijdmeren ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet overeenkomstig de (technische) eisen van de gemeente Wijdmeren binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035. Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Wijdmeren de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' valt;
- 1.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Bedrijf (artikel 4)' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' (artikel 24) en de gebiedsaanduiding 'Geluidszone' heeft;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat in de bestemming 'Bedrijf' geen woningen zijn toegestaan;
- 1.4 op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch toetsingskader, mede wordt aangemerkt als een verzoek om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.5 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning kan worden verleend, gelet op het ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening Rading 128 dat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan omvat en omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.6 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft gegeven op 15 maart 2021;
- 1.7 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.8 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

2 Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 2.1 Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend:
 - berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies.
 - Berekeningen en tekeningen van alle toe te passen installaties
- 2.2 De start van de bouwwerkzaamheden moet minimaal 1 week voor aanvang worden gemeld aan het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier 'MELDING aanvang werkzaamheden' opsturen, of een mail zenden aan info@wijdemeren.nl.
- 2.3 Het afmaken van de bouwwerkzaamheden moet uiterlijk 1 week na voltooiing worden gemeld aan het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier 'GEREEDMELDING werkzaamheden' opsturen, of een mail zenden aan info@wijdemeren.nl.

- 2.4 Met de bouw mag pas worden begonnen nadat de situering en het peil van het bouwwerk zijn uitgezet en goedgekeurd door een toezichthouder van de gemeente. Hiervoor kunt u contact opnemen met het secretariaat van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, telefoonnummer 14 035.
- 2.5 Het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving moet tijdig in kennis worden gesteld:
- tenminste drie werkdagen voordat wordt gestart met grondverbeteringswerkzaamheden;
 - tenminste drie werkdagen voordat wordt gestart met storten van beton, voor controle van de wapening;
 - tenminste drie werkdagen voordat sleuven worden gedicht, voor controle van de grondleidingen en afvoeren riolering.
- 2.6 Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen.
- 2.7 Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting. (zie www.wijdmeren.nl). Voor een aansluiting op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035.
- 2.8 Het regenwater dat van daken via regenpijpen naar beneden stroomt, en van terrassen en paden, mag niet op het vuilwaterriool worden aangesloten. Dit regenwater moet op een schoonwaterriool, oppervlaktewater, zakput of in de bodem worden geloosd. Schoonwaterriolen zijn nog niet in alle delen van de gemeente aanwezig. Als geen van de hierboven genoemde oplossingen mogelijk zijn, kan de gemeente toestemming geven om de regenwaterafvoer op het vuilwaterriool aan te sluiten. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035.
- 2.9 Wij adviseren u om bij de keuze van funderingstechniek rekening te houden met de omliggende bebouwing en te kiezen voor het toepassen van de meest geschikte funderingstechniek. Hiermee voorkomt u schade aan bebouwing van derden.(art.8.2 Bouwbesluit).

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

3 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 3.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' valt;
- 3.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Bedrijf (artikel 4)' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' (artikel 24) en de gebiedsaanduiding 'Geluidszone' heeft;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat in de bestemming 'Bedrijf' geen woningen zijn toegestaan;
- 3.4 op deze aanvraag de coördinatieregeling conform afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is, zodat de besluitvorming die nodig is voor de realisatie van dit bouwplan in één voorbereidingstraject gebundeld wordt en het ontwerp bestemmingsplan Rading 128 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage worden gelegd;
- 3.5 de gemeenteraad op hiervoor op 30 juni 2020 een coördinatiebesluit heeft genomen;
- 3.6 de ruimtelijke onderbouwing voor dit bouwplan wordt verwoord in het ontwerp bestemmingsplan Rading 128;
- 3.7 uit dit ontwerp bestemmingsplan blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 3.8 de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan Rading 128 vanaf 23 december 2021 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- 3.9 gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend (zie onder 4);
- 3.10 deze zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning;
- 3.11 het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder heeft afgegeven op 10 maart 2022.
- 3.12 een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden ter borging van de realisatie van een geluidwerende voorziening aan de gevel, zodat de geluidbelasting wordt gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde voor de daarachter liggende woningen (zie onder 5).

4. ZIENSWIJZEN

Het college heeft op 2 november 2021 een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen afgegeven voor het bouwplan aan de Rading 128 te Nieuw-Loosdrecht. Na een positief advies van de commissie Ruimte en Economie op 10 december 2021 zijn de stukken ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn op 22 december 2021 gepubliceerd. Deze stukken hebben van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop drie zienswijzen binnen gekomen. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

De hier beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van zoals deze door indieners zijn verwoord.

Zienswijze indiener A, ingekomen op 18 januari 2022

1. Indiener woont aan de Jhr. Van Sypesteynlaan en vreest een inbreuk op zijn privacy omdat er vanuit de nieuwbouw inkijk komt richting zijn tuin en woning.
2. Met het bouwplan van 12 woningen wordt ons huis minder aantrekkelijk en dat resulteert in minder waarde.
3. Indiener voorziet grote parkeerproblemen aan de Rading. Er ontstaan momenteel al gevaarlijke situaties vanwege geparkeerde auto's aan de Rading. Indiener verwacht dat dit zal toenemen. Dit omdat zijn inziens de woningen te duur zijn voor eenverdieners en omdat bezoekers op straat zullen parkeren.
4. Indiener is bang voor schade aan zijn garage die kan ontstaan door de nieuwbouw en als gevolg van wortels van nieuwe beplanting.

Reactie gemeente:

1. In de huidige situatie staat er een bedrijfsgebouw waarvan de goot- en bouwhoogte 7, respectievelijk 9 meter mag zijn. Richting de Jhr. Van Sypesteynlaan kent dit gebouw een dichte gevel. Het nieuwe wooncomplex kent een goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 9 meter. Ook dit gebouw kent een dichte gevel aan de zijde van de Jhr. Van Sypesteynlaan. Aan de noordzijde, richting indiener, bevinden zich de ingangen tot de woningen. Inkijk is hier eventueel mogelijk vanaf de 1^e verdieping en vanuit de kap van dit gebouw. Hier zijn de slaapruidten gelegen. Dat zijn geen ruimten waar mensen overdag verblijven of zelf graag inkijk in willen hebben. In de kap is enkel een klein dakvenster geprojecteerd. Daarmee zal de eventuele inbreuk van privacy zeer gering zijn. Daarnaast bedraagt de afstand van gevel tot gevel minimaal 15 meter. Dit wordt gezien als voldoende afstand. Een dergelijke afstand komt ook wel voor binnen bouwblokken waar de woningen met de achterzijden naar elkaar toe staan.
2. Voor eventuele planschade kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding doen bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en voldoet aan de gestelde parkeernormen. Deze normen zijn verwoord in

de Beleidsregel parkeernormen Wijdmeren 2015 en in de gedeeltelijke herziening hiervan (collegebesluit van 8 juni 2021).

4. Voor de bouw start zal de nulsituatie ten opzichte van de direct omliggende woningen door de ontwikkelaar in beeld worden gebracht. Hiermee is zowel voor de ontwikkelaar als voor de direct omwonenden duidelijk wat wel en niet een eventueel schadegevolg is van de bouwactiviteiten.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener B, ingekomen op 8 februari 2022

1. Indiener maakt zich zorgen over het gebruik van zijn inrit aangrenzend aan het bouwplan. De uitrit is nu al niet erg overzichtelijk en er wordt overlast van (verkeerd) geparkeerde auto's gevreesd. Indiener vraagt aandacht voor het verkeersveiligheid en bereikbaarheidsaspect bij de afweging

Reactie gemeente:

1. In plaats van een bedrijfsgebouw waar personeel en bezoek met auto's en busjes kunnen staan en waar ook wel opslag stond, zal er straks een verdiepte entree zijn naar de parkeergarage onder het woongebouw. Aan weerszijden van deze entree komt één parkeervak. Deze zijn zodanig geplaatst dat het uitzicht vanuit uw uitrit niet wordt gehinderd. De ontwikkeling voldoet verder aan de gemeentelijke parkeernorm en parkeren vindt plaats op eigen erf. Overigens geldt aan deze zijde van de Rading in het algemeen geen parkeerverbod. Hier mag nu al geparkeerd worden. Er mag niet voor uitritten worden geparkeerd.

Verder constateren wij dat de zienswijze, ondanks datering op de brief zelf van 27 januari 2022, pas bij de gemeente is ingekomen op 8 februari 2022 en daarmee feitelijk niet ontvankelijk is.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener C, ingekomen op 4 februari 2022

1. Indiener vindt het niet acceptabel dat er een tuinbank wordt geplaatst direct achter zijn kantoor woning zijn woning aan de Jhr. Van Sypesteijnlaan.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan regelt niet de plaatsing van een tuinbank. Wel is het zo dat er in het zuidwestelijke deel van het plangebied ruimte is voor een tuintje waar de bewoners buiten kunnen zitten. Dit is niet anders dan in andere achtertuinen die aan elkaar grenzen binnen

een bouwblok. Het plan voorziet in een erfafscheiding naar de zijde van de Jhr. Van Sypesteijnlaan. Wij leggen het belang hiervan in relatie tot uw zorg over mogelijke overlast onder de aandacht van de initiatiefnemer.

Verder constateren wij dat de zienswijze, ondanks datering op de brief zelf van 2 februari 2022, pas bij de gemeente is ingekomen op 4 februari 2022 en daarmee feitelijk niet ontvankelijk is.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan:

1. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels dat de nieuwbouw pas kan worden bewoond op het moment dat ook de twee gebouwgebonden geluidsschermen zijn aangebracht. Dit in lijn met het besluit hogere waarde Wet geluidhinder.