



Kenmerk: 2023-0173-HZ_WABO/Z.77840

Omgevingsvergunning

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : Moleneind 6a te Kortenhoef

ingediend op : 5 april 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning

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).

ZIENSWIJZE

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van xx xx xxxx gedurende zes weken ter inzage.

Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze(n) naar voren worden gebracht.

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, d.d. 5 april 2023.
02. Situatie, gevels, doorsneden en plattegronden, d.d. 06 december 2023.
03. Details tekeningen, d.d. 6 december 2023.
04. Constructieve schetsen, d.d. 5 april 2023.
05. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 5 april 2023.
06. Constructieprincipe, d.d. 5 april 2023.

07. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 5 april 2023.
08. Bouwbesluit en MPG berekening, d.d. 5 april 2023.
09. QuickScan ecologie, d.d. 5 april 2023.
10. BENG berekening, d.d. 5 april 2023.
11. Akoestisch onderzoek, 10.01.2022 d.d. 27 september 2023.
12. Bezonningsstudie Moleneind 6a Kortenhoef, d.d. 27 september 2023.
13. Stikstofonderzoek 18.09.2023, d.d. 27 september 2023.
14. Asbestinventarisatie, d.d. 5 april 2023.
15. Bodemonderzoek, d.d. 27 september 2023.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de beroepstermijn (zes weken na publicatiedatum besluit). 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, **XX-XX-XXXX**

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren

K.G. Vrielink
seniormedewerker Vergunningen

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 verrichte (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 overwegen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Het Wijde Blik 2004” valt;
- 1.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de bestemming “Woondoeleinden (artikel 8)” heeft;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemming, omdat in het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- 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;
- 1.1 de aanvraag is gepubliceerd in ‘Wijdemeren Informeren’ en op Gemeenteberichten;
- 1.2 tijdens behandeling van de aanvraag wel/geen zienswijze zijn binnengekomen;
- 1.3 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft gegeven op 10 januari 2024;
- 1.4 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- 1.5 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 af afronden 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.wijdemeren.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 Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder beperking toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende lichtverontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruiksmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Toepassen van meer dan 50 m³ grond moet altijd worden gemeld via het 'Meldpunt bodemkwaliteit'.
- 2.10 Uiterlijk vier weken voor plaatsing van een (gesloten) bodemenergiesysteem dient hiervoor een melding te worden ingediend via het omgevingsloket. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de melding is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV).
- 2.11 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).
- 2.12 Het bodem en geluidsonderzoek zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV). Het advies luidt als volgt:
- De omgevingsvergunning kan voor wat betreft de bodemkwaliteit worden verleend, deze is geen belemmering voor de bouw van de woning.
 - Het rapport geluidwering gevels d.d. 20-12-2023 toont aan dat de gevels voldoende geluidwerend worden uitgevoerd. De binnenwaarde voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.
 - De gegevens ten behoeve van de buitenunit van de warmtepomp zijn onvoldoende gebleken. Het type en het daarbij behorende bronvermogen van de buitenunit zijn niet aangegeven. Daarbij ontbreekt een berekening om aan te tonen dat de installatie kan voldoen aan art. 3.8 van het Bouwbesluit.
U zal alvorens te beginnen met dit onderdeel, uiterlijk vier weken voor plaatsing gegevens moeten indienen, om aan te tonen dat de aanvraag op dit onderdeel voldoende is.

Met de uitvoering van de werkzaamheden voor dit onderdeel, mag pas worden gestart nadat deze is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV).

2.13

ONTWERP

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- 1.1 op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004" van toepassing is;
- 1.2 voor de aanvraag de regels voor de bestemming "Woondoeleinden (artikel 8)" gelden;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemming, omdat in het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- 1.4 in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- 1.5 het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- 1.6 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning kan worden verleend indien zij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- 1.7 de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- 1.8 door de situering van de woning in de nieuwe situatie, ontstaat geen negatief effect op de bezonning van naastgelegen kavels en woningen;
- 1.9 de nieuwe situatie voorziet op parkeren op eigen terrein;
- 1.9 het toekomstig gebruik van het perceel derhalve geen nadelige gevolgen geeft voor de omliggende gronden;
- 1.10 wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de ruimtelijke afweging die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- 1.11 de gemeenteraad in september 2016, heeft besloten categorieën van gevallen aan te wijzen, waarvoor deze verklaring niet noodzakelijk is. De aanvraag wordt aangemerkt als een categorie zoals aangewezen in artikel 2.27 Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwvlak van de woning wordt weliswaar gewijzigd, maar de betreffende wijziging past binnen de uniforme bestemmingsplanregels (artikel 1, lid 4, van de VVGB-lijst). Bij benadering blijkt dat er kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat er geen instemming van de raad is vereist (artikel 30, lid 4, van het bestemmingsplan).
- 1.12 gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.