



Kenmerk: 2020-0584-HZ_WABO/Z.60729 | **Omgevingsvergunning**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : Cannenburgerweg 3-7 en Herenweg 114-115 te Ankeveen
kadastraal bekend : Gemeente Ankeveen, sectie A, nummers 1333,
2489, 2490, 2072 en 2053
ingediend op : 20 oktober 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 32 woningen, waarvan 14 sociale koopwoningen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

➤ **het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde documenten en overwegingen/motivaties 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 artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren 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 ontvangen op 20 oktober 2020.
02. Ruimtelijke onderbouwing ontvangen november 2022.
03. Schetsontwerp ontvangen november 2022.
04. Quicksan natuurwaarden ontvangen op 29 oktober 2021.
05. Nader onderzoek vleermuizen en huismussen ontvangen op 2 september 2022.
06. Aerius berekening ontvangen op 28 oktober 2022.
07. Rapportage geluidbelasting ontvangen november 2022.
08. Rapportage archeologie ontvangen op 6 december 2021.
09. Verkeerskundig advies ontvangen november 2021.
10. Asbestinventarisatierapport ontvangen op 29 oktober 2021.
11. Klim melding ontvangen op 29 oktober 2021.
12. Bodemonderzoek ontvangen op 29 oktober 2021.
13. Bezonningsstudie ontvangen 31 augustus 2022.
14. Waterstructuurplan ontvangen november 2022.
15. Participatieverslag
16. Nota van zienswijzen van 15 november 2022
17. Memo akoestisch onderzoek, november 2022

INWERKINGTREDING VERGUNNING

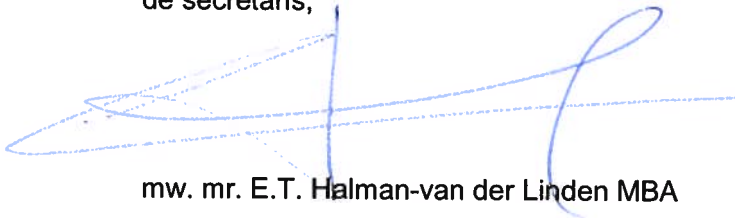
Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de beroepstermijn (zes weken na publicatiedatum beschikking). Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op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

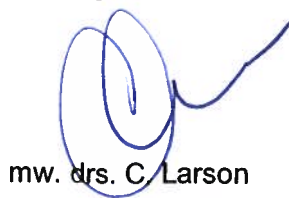
Wijdmeren, 16 november 2022

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris,



mw. mr. E.T. Halman-van der Linden MBA

de burgemeester,



mw. drs. C. Larson

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Ankeveen' valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming 'Bedrijf-3' hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming de bouw van woningen en het gebruik als woning niet toelaat;
- 1.4 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;
- 1.5 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend;
- 1.6 uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.7 de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woongebied sterk wordt verbeterd en de woningen bijdragen aan de grote woningbehoefte binnen de gemeente;
- 1.8 Het plan de bouw van 32 woningen betreft, waarvan 14 sociale koopappartementen. Er voor deze woningen 60 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- 1.9 de welstandscommissie in haar vergadering op 6 december 2020 een positief collegiaal advies heeft gegeven. De definitieve welstandsadvisering vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- 1.10 het college in haar besluit van 8 juni 2021 heeft aangegeven toepassing te geven aan de parkeernormen, zoals is vastgelegd in de aangenomen motie van de gemeenteraad op 11 maart 2021.
- 1.11 de raad van de gemeente Wijdmeren in zijn vergadering van 9 februari 2022 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor deze aanvraag heeft afgegeven en daarbij heeft geadviseerd om de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
- 1.12 het ontwerp-besluit vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning bekend zijn gemaakt op de pagina 'Wijdmeren Informeren' in het huis-aan-huisblad en op Gemeenteberichten op www.overheid.nl;

- 1.13 genoemde stukken met bijlagen ingaande 3 maart 2022 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage hebben gelegen, binnen welke termijn een zienswijze kon worden ingediend;
- 1.14 gedurende deze termijn 19 zienswijzen zienswijzen zijn ingediend, waarvan er na deze termijn 2 zijn ingetrokken. De Nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage toegevoegd;
- 1.15 Als gevolg van de zienswijzen het plan op de volgende punten is aangepast en/of verduidelijkt:
- Er komt slechts één uitrit voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting op de Herenweg is enkel voor langzaam verkeer, calamiteitenverkeer en de vuilnisafhaal;
 - Er heeft een aanvullend verkeersonderzoek plaatsgevonden;
 - Er heeft een nader onderzoek vleermuizen en huismussen plaatsgevonden;
 - De bouwhoogte van de nieuwe tweekapper langs de Cannenburgerweg wordt verlaagd naar 9,60 meter en de bouwhoogte van de rijwoningen wordt verlaagd naar 10 meter;
 - Er is een bezonningsstudie uitgevoerd;
 - Het ontwerpbesluit hogere waarde is opnieuw ter inzage gelegd.
- 1.16 de raad op 15 november 2022 de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.
- 1.17 Het college, op verzoek van de raad, afwijkt van de parkeernormen zoals verwoord in de Beleidsnota parkeernormen gemeente Wijdmeren uit 2015 en de parkeernorm voor de sociale koopwoningen verlaagd van 2,3 naar 1,2. De overwegingen die hierbij een rol spelen zijn:
- Er is sprake van een grote woningbehoefte in de gemeente Wijdmeren;
 - De sociale koopwoningen bij uitstek geschikt zijn voor belangrijke doelgroepen als (startende) jongeren en senioren;
 - Er voor de kern Ankeveen sprake is van een unieke locatie waar een relatief fors aandeel sociale koopwoningen kunnen worden gerealiseerd;
 - De sociale koopwoningen een zodanige oppervlakte kennen dat hier voornamelijk huishoudens bestaande uit 1-2 personen kunnen worden gehuisvest;
 - Het autobezit van dergelijke huishoudens lager is dan de gestelde norm van 2,3;
 - De locatie de kenmerken van een locatie in de kern heeft en goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- 2.1 Er dient een noodoverloop te worden aangelegd die het water in voldoende mate kan afvoeren naar het oppervlaktewater in het geval van extreme neerslag.