

Ontwerp omgevingsvergunning

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag van : M.A.M. Braamhaar
straat : Hinderdam 1a
postcode en woonplaats : 1394 JB Nederhorst den Berg
ingekomen : 21 oktober 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen en gebruiken van een woonschip plaatselijk bekend : Hinderdam 1a te Nederhorst den Berg

BESLUIT

Burgemeester en wethouders verlenen hierbij, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een woonschip op bovengenoemde locatie voor de volgende activiteiten:

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

DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ DIT BESLUIT

De onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze vergunning. Deze stukken worden per mail en per post aan u toegezonden. De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

01. Aanvraagformulier ontvangen op 21 oktober 2019.
02. Situatie bestaand en nieuw (blad 1a) ontvangen op 6 februari 2020.
03. Plattegrond/gevels/doorsnede (2x blad 1a) ontvangen op 6 februari 2020.
04. Details (blad 1a) ontvangen op 6 februari 2020.
05. EPG en bouwbesluit en MPG berekening ontvangen op 21 oktober 2019.
06. Constructieberekening ontvangen op 21 oktober 2019.
07. Foto's bestaand ontvangen op 21 oktober 2019.
08. Foto bronleidingen waterpomp in het werk ontvangen 6 februari 2020.
09. Warmtepomp leidingen in cascovloer ontvangen op 6 februari 2020.
10. Toestemming waterschap ontvangen op 17 februari 2020.
11. Onderbouwing maatvoering ontvangen op 17 februari 2020.
12. Advies welstandscommissie d.d. 24 augustus 2020.
13. Ontwerp-VVGB d.d. 30 juni 2020.
14. Definitieve VVGB d.d.
15. Ruimtelijke onderbouwing.

16. Besluit om ontheffing van Gedeputeerde Staten d.d. 21 januari 2021.

De bij dit besluit gevoegde overwegingen/motivaties maken tevens deel uit van dit besluit.

Wijdmeren,

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Wijdmeren

de secretaris

de burgemeester

mw. Mr. W. Heeg

mw. Drs. C.R. Larson

ZIENSWIJZEN

De ontwerpbeschikking en de ontwerp – VVGB hebben vanaf 17 maart 2021, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen gediend op de ontwerpbesluit en de ontwerp-VVGB.

LEESWIJZER

Dit besluit bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Procedure
2. Overwegingen, opgedeeld in:
 - 2.1 Het bouwen van een bouwwerk
 - 2.2 Handelen in strijd met het bestemmingsplan
3. Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)
4. Redelijke eisen van welstand
5. Voorschriften
6. Aandachtspunten

1. PROCEDURE

De besluitvorming is, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. De aanvraag is getoetst aan 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).

Kennisgeving aanvraag

De kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag is gepubliceerd op 6 november 2019 in het huis-aan huis blad op de pagina's "Wijdemeren informeren" en op 14 november 2019 in het gemeenteblad (2019 nr. 276989).

VVGB

Op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist alvorens het college een omgevingsvergunning kan verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De ontwerpbeschikking zal vanaf 17 maart 2021, gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen mondeling en schriftelijk zienswijzen bij het college worden ingediend op dit ontwerpbesluit en de ontwerp-VVGB.

Schriftelijke zienswijzen dienen ten minste te bevatten:

- uw naam en adres, datum en handtekening;
- een omschrijving, datum en kenmerk van deze ontwerpvergunning
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met deze ontwerpvergunning en/of de ontwerp-VVGB.

De gemeenteraad heeft op de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Advies welstand

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, Wabo jo. artikel 6.2 Bor vraagt het college advies aan de welstandscommissie in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo, indien het college het inwinnen van advies noodzakelijk acht om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, Wabo.

Op 27 juli 2020 heeft de welstandscommissie voorlopig advies uitgebracht. Op 24 augustus 2020 heeft de welstandscommissie definitief advies gegeven, waarin zij heeft aangegeven niet akkoord te zijn met het bouwplan. Het college acht het bouwplan van het aangevraagde woonschip niet in strijd met de redelijke eisen van welstand en besluit dan ook af te wijken van het welstandsadvies. Het college zal dit nader motiveren in paragraaf 4.

Ontheffing Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 2 november 2020 heeft het college een ontheffing aangevraagd van artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van 7 juni 2019. Op 21 januari 2021 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland besloten de gevraagde ontheffing te weigeren, omdat een ontheffing volgens Gedeputeerde Staten niet aan de orde is. Volgens Gedeputeerde Staten is geen sprake van strijd met artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Gedeputeerde Staten hebben geconcludeerd dat geen regel uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt overtreden, zodat een ontheffing niet aan de orde is.

2. OVERWEGINGEN

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.1 HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

- De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft c.q. de ligplaats van het aangevraagde woonschip valt binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst Den Berg', onherroepelijk geworden op 18 september 2013;
- Op de locatie van het aangevraagde woonschip rusten de enkelbestemming 'Water-Woonschepenligplaats', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de functieaanduiding 'prostitutie';
- Sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1331) worden woonschepen aangemerkt als bouwwerken;
- Hoewel naar aanleiding van voornoemde uitspraak artikel 8.2a Wabo in werking is getreden, welk artikel overgangsrecht bevat voor bestaande woonboten, is in dit geval sprake van een nieuwe situatie zodat het overgangsrecht niet van toepassing is en een omgevingsvergunning nodig is;
- Aangezien het bestemmingsplan ter plaatse van de ligplaats geen bouwwerken, tevens gebouwen zijnde toestaat en de maatvoering van het aangevraagde woonschip in strijd is met het bestemmingsplan, is tevens een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (zie hierna paragraaf 2.2);
- Op nieuw te bouwen drijvende bouwwerken is ingevolge artikel 1b van de Woningwet het Bouwbesluit 2012 van toepassing. De aanvraag is dan ook, overeenkomstig artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a en b, Wabo getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Wijdmeren 2012;
- Op grond van artikel 2.27, eerste lid, Wabo jo. artikel 6.2 Bor vraagt het college advies aan de welstandscommissie. De welstandstoets wordt besproken in paragraaf 4;
- Op grond van artikel 2.10, tweede lid, Wabo wordt een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch regime, mede aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo. De vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2.2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

- De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, zodat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo vereist is, om de navolgende redenen:
 - een woonschip dient sinds de uitspraak van de Raad van State van 16 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1331) te worden aangemerkt als een bouwwerk. Op grond van artikel 21.2 van de bestemmingsplanregels zijn op of in de gronden met de bestemming 'Water – Woonschepenligplaats' enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter. Een woonschip kan echter tevens worden aangemerkt als gebouw in de zin van artikel 1.34 van de planvoorschriften en heeft een bouwhoogte die meer dan 3 meter bedraagt, zodat de aanvraag in strijd is met artikel 21.2 van de planvoorschriften. Op de ligplaats op de verbeelding is ook geen bouwvlak ingetekend. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de bouw van een woonschip als bouwwerk, tevens gebouw zijnde, op deze locatie;
 - de maatvoering van het aangevraagde woonschip is in strijd met artikel 21.3 en artikel 35 van de planvoorschriften. Het aangevraagde woonschip heeft – evenals het bestaande woonschip – een lengte van 34,8 meter (inclusief terras) en een breedte van 5,00 meter. De hoogte van het aangevraagde woonschip bedraagt 4,10 meter vanaf de waterlijn. Op grond van de specifieke gebruiksregels mag de lengte van woonschepen ter plaatse van ligplaatsen met de bestemming 'Water – Woonschepenligplaats' niet meer bedragen dan 20 meter (artikel 21.3, lid 1, sub c van het bestemmingsplan), zodat het aangevraagde woonschip in strijd is met deze bepaling. In artikel 35 van de planvoorschriften is bepaald dat indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en oppervlakten van bestaande bouwwerken, woonschepen en recreatiwoonschepen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden (artikel 35.1 sub a van de planvoorschriften). Het aangevraagde woonschip is op de eerste plaats in strijd met artikel 35 van de planvoorschriften omdat dit artikel bepaalt dat ook de inhoud van het bestaande bouwwerk als ten hoogste toelaatbaar geldt. Het aangevraagde woonschip heeft een grotere inhoud dan het bestaande woonschip. Daarnaast gelden ingevolge artikel 35 van de planvoorschriften de feitelijke, gedifferentieerde hoogten van het bestaande woonschip als maximaal toelaatbaar. Het aangevraagde woonschip heeft over bijna de gehele lengte (exclusief het terras aan de waterzijde en het gedeelte aan de walzijde) een hoogte van 4,10 meter, terwijl het bestaande woonschip grotendeels lager is en uitsluitend de stuurhut een hoogte van 4,10 meter bereikt (te weten maximaal circa 4,20 meter). Aangezien het aangevraagde woonschip de feitelijke, gedifferentieerde maten van het bestaande woonschip overschrijdt, is sprake van strijd met artikel 35 van de planvoorschriften.

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst Den Berg' biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het aangevraagde woonschip (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 1, Wabo) en evenmin is de kruimelgevallenregeling van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2, Wabo jo. artikel 4, bijlage II, Bor). Daarom dient de aanvraag te worden behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3, Wabo.
- Voorwaarde voor vergunningverlening op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, Wabo is dat het besluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist alvorens het college een omgevingsvergunning kan verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 30 juni 2020 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven en op de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daaruit blijkt dat de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen heeft tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.
- Bij dit besluit wordt een ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd, waaruit blijkt dat het aangevraagde woonschip in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3. VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2020 een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daaruit blijkt dat de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen heeft tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De gemeenteraad heeft vervolgens op de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

4. REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

4.1 Uitgangspunten redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk mag, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. De beoordeling of aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan, geschiedt op basis van de Welstandsnota 2013 van de gemeente Wijdereen. De gemeenteraad stelt op grond van artikel 12a Woningwet de welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 6.2 Bor vraagt het college advies aan de welstandscommissie in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo, indien het college het inwinnen van advies noodzakelijk acht om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, Wabo.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is het college niet gebonden aan een welstandsadvies. Het college heeft een discretionaire bevoegdheid om van een negatief welstandsadvies af te wijken. Het besluit omtrent het al dan niet afwijken van het welstandsadvies behoeft een deugdelijke motivering. Hoewel aan het advies van de welstandscommissie gewicht toekomt, berust de wettelijke beslissingsbevoegdheid ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning geheel bij het college. Ook de verantwoordelijkheid voor de welstandstoetsing berust bij het college zelf, zodat het college zich steeds een eigen oordeel moet vormen over de welstandsaspecten van het bouwplan.

4.2 Advisering door welstandscommissie

Op 27 juli 2020 heeft de welstandscommissie een voorlopig advies uitgebracht. De belangrijkste voorlopige bevindingen zijn:

"De commissie kan zich de wens voor een nieuw volume op deze plek voorstellen. Zij wijst op het belang van de locatie als prominente en zichtbare plek aan de Vecht. Een modern object op deze plek acht de commissie op zich voorstelbaar, maar het voorgestelde plan is in haar ogen te hoog (over de gehele breedte) en daarmee te fors. Het volume ontwikkelt zich van in de praktijk eenlaags naar tweelaags. Het ontwerp is in haar ogen ingetogen en zorgvuldig, maar zij vreest dat het bij de uitwerking en realisatie aan hoogte zal winnen en de verfijndheid dus niet geheel realistisch is. Daarnaast wijst zij op de wijziging in het karakter. Het bestaande schip heeft een natuurlijk karakter passend bij het water en voegt zich wat betreft de hoogte in het omringende landschap. Hiervoor in de plaats komt een tweelaags bouwwerk met een meer stedelijk en niet locatie-specifiek karakter dat het zicht op het water ontnemt. Daarnaast wijst zij op het bijgebouw dat de zichtlijn langs de wal ontnemt. Om deze redenen is zij het niet eens met deze ontwikkeling op deze locatie.

De commissie is niet overtuigd van de gemeentelijke toestemming en ruimtelijke motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan en wenst meer informatie over de gronden, waarop de toestemming is verleend. Zij besluit het plan aan te houden in afwachting van meer informatie."

Op 24 augustus 2020 heeft de adviescommissie definitief advies gegeven waarin zij heeft geadviseerd niet akkoord te gaan met het bouwplan. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt:

"De commissie herhaalt haar advies: Het plan omvat het vervangen van een traditioneel varend schip naar een woonark en betekent een forse toename van het volume op deze plek. Het belemmert daarmee het zicht en betekent een inbreuk op de landschappelijke kwaliteiten en doorzichten die zo kenmerkend zijn voor deze locatie.

Het plan is beoordeeld op grond van de algemene criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota 2013. Hierin wordt gesteld dat van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Naar mening van de commissie voldoet het plan hier niet aan.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met het plan en ziet een aanpassing met belangstelling tegemoet."

4.3 Motivering afwijking welstandsadvies

Het college acht het bouwplan van het aangevraagde woonschip niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, maar juist daarmee in overeenstemming. Het college besluit dan ook af te wijken van het welstandsadvies. Naar het oordeel van het college is het advies van de welstandscommissie bovendien op enkele onderdelen onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.

Ruimtelijke aspecten (volume en situering bouwwerk in omgeving)

De welstandscommissie toetst het bouwplan aan de hand van de criteria in de welstandsnota aan de redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft zich daarbij in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, dan wel, indien het bouwplan daarvan afwijkt, die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen. Indien het college – zoals in dit geval – bereid is om planologische medewerking te verlenen voor de gekozen situering en maatvoering van een bouwplan, dan dienen deze situering en maatvoering bij de welstandstoets te worden gerespecteerd en kan daarin geen grond zijn gelegen voor een negatief welstandsoordeel (ABRvS 14 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU7930; ABRvS 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3449). De vraag of het bouwvolume al dan niet past in de omgeving mag in dit geval niet door de welstandscommissie in haar advies worden betrokken (ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1565).

Blijkens de aanhef van het voorlopig advies is de welstandscommissie er (terecht) vanuit gegaan dat het college wenst mee te werken aan een 'buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, Wabo. De welstandscommissie heeft haar negatieve advies evenwel gebaseerd op de hoogte en volume van het bouwwerk en de situering daarvan in de omgeving. Volgens de welstandscommissie is het bouwplan te hoog (over de gehele breedte) en daarmee te fors. Het bouwplan voorziet in een (in de ogen van de welstandscommissie) forse toename van het volume op deze plek, hetgeen de welstandscommissie niet aanvaardbaar acht. Zoals blijkt uit de ontwerp-VVGB heeft de raad uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning en dus evenmin tegen de toename van het volume op deze plek ten opzichte van het bestaande woonschip. Dit standpunt van de raad had bij de welstandstoets moeten worden gerespecteerd.

Overigens maakt het bijgebouw waar de welstandscommissie naar verwijst geen onderdeel uit van onderhavige aanvraag.

Het volume van het bouwwerk

Het college acht een belangrijke nuancering op zijn plaats voor wat betreft het volume van het bouwplan. Het aangevraagde woonschip kent andere afmetingen dan het bestaande woonschip, waardoor de inhoud van het bouwwerk toeneemt. Echter is, anders dan de welstandscommissie heeft overwogen, geen sprake van een bouwwerk dat zich in de praktijk ontwikkelt naar een tweelaags bouwwerk. Hoewel het bouwwerk dubbellaags is, bevindt de onderste laag van het bouwwerk zich grotendeels onder het waterpeil. De vrees dat de welstandscommissie dat het plan "*bij de uitwerking en realisatie aan hoogte zal winnen*" kan het college dan ook niet plaatsen. Bovendien gaat het bouwplan uit van een maximale hoogte. Het college moet beslissen op de aanvraag en het daarbij behorende bouwplan. Het bouwwerk zal niet hoger (mogen) worden dan hetgeen wordt vergund.

De stelling van de welstandscommissie dat het aangevraagde bouwwerk vanwege de forse toename van het volume het zicht op het water ontnemt en daarom een inbreuk betekent op de landschappelijke kwaliteiten en doorzichten die zo kenmerkend zijn voor deze locatie, ziet op

een ruimtelijke afweging. Zoals hierboven toegelicht, is die ruimtelijke afweging aan de raad en dient de welstandscommissie dit bij de welstandstoets te respecteren.

Het ontwerp en karakter van het bouwplan

Het college acht het plan – net als de welstandscommissie – ingetogen en zorgvuldig. Het college meent dat het ontwerp van het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (landschappelijke) ruimte. Het aangevraagde woonschip heeft een modern ontwerp, met een gevelbekleding van donker gebeitste houten delen en voor het overige terughoudende en rustige kleuren. Het college acht een modern bouwwerk op deze locatie – net als de welstandscommissie – voorstelbaar. Het ontwerp levert naar het oordeel van het college een verbetering op ten opzichte van het bestaande woonschip, dat thans uiterlijke kenmerken van veroudering vertoont.

4.4 Conclusie welstand

Het college acht het bouwplan in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand en besluit af te wijken van het negatieve advies van de welstandscommissie.

5. VOORSCHRIFTEN

- 5.1** 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
- 5.2** 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@wijdemer.nl.
- 5.3** Het 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@wijdemer.nl.
- 5.4** 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.
- 5.5** 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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'.

5.10 Een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen.