



Kenmerk: 2020-0624-HZ_WABO/Z.60943

Omgevingsvergunning

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : Slotlaan 4 te Nederhorst den Berg
kadastrale aanduiding : Nederhorst den Berg, sectie A, nummer 1715
ingediend op : 28 oktober 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het wijzigen van een rijksmonument, het afwijken van het bestemmingsplan voor het herbestemmen van gebouwen op het landgoed 'De Nederhorst' naar woonfunctie voor realisatie van 35 woningen, het realiseren van 17 van deze woningen, het bouwen van een brug en een tuinhuis

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 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
- het bouwen van een bouwwerk
- het wijzigen van een rijksmonument

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde documenten en overwegingen/motivatatie 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, 2.12 lid 1 sub a onder 3° en 2.13 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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

ZIENSWIJZE

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb hebben van 17 februari 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend.

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad heeft bij besluit van 12 juli 2022 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven.

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 activiteit strijdig gebruik.
- 01a. Aanvraagformulier activiteit bouwen.
- 01b. Aanvraagformulier activiteit monumenten.
02. Kadastrale kaart ontvangen op 28 oktober 2020.
- 02a. Plangebied ontvangen op 28 oktober 2020.
- 02b. Situatie bestaand (blad BT-SI) ontvangen op 26 januari 2021.
- 02c. Situatie nieuw ontvangen op 23 november 2021.
03. Kasteel en schuurwoningen: restauratievisie binnengekomen 15 juli 2021.
04. Landgoed: Archeologisch bureau onderzoek binnengekomen 15 juli 2021.
05. Landgoed (bebouwing): Rapportage Asbestinventarisatie (kasteel en bijgebouwen / 240220) ontvangen op 26 januari 2021.
- 05a. Landgoed (bebouwing): Projectplan asbestverwijdering (zichtwerk) binnengekomen 15 juli 2021.
- 05b. Kasteel: te slopen en te verwijderen onderdelen binnengekomen 15 juli 2021.
06. Kasteel: Bouwhistorisch onderzoek & Waardestelling ontvangen op 26 januari 2021.
07. Kasteel: fotobladen ontvangen op 26 januari 2021.
08. Kasteel: plattegronden + dakaanzicht bestaande toestand (BT-PL-01 t/m BT-PL-05 / 130120) ontvangen op 26 januari 2021.
- 08a. Kasteel: gevels bestaande toestand (blad BT-GE-01 t/m BT-GE-04 / 130120) ontvangen op 26 januari 2021.
- 08b. Kasteel: doorsneden A-A en B-B bestaande toestand (blad BT-DS-01 en BT-DS-02 / 130120) ontvangen op 26 januari 2021.
- 08c. Kasteel: principe details bestaande toestand (blad BT-DE-01 t/m BT-DE-08 / 011220) ontvangen op 26 januari 2021.
09. Kasteel: Plattegronden, dakaanzicht, doorsneden A-A en B-B, gevelaanzichten definitief (DO-PL-01 t/m DO-PL-05 / DO-DS-01 en DO-DS-02 / DO-GE-01 t/m DO-GE-04) ontvangen op 11 oktober 2021.
- 09a. Kasteel: principe details definitief ontwerp (DO-DE-01 t/m DO-DE-08 / 011220) ontvangen op 26 januari 2021.
- 09b. Kasteel: afwerkstaat (091220) ontvangen op 26 januari 2021.
- 09c. Kasteel: Rapportage bouw fysica & installaties en brandveiligheid ingekomen 15 juli 2021.
- 09d. Kasteel: Constructieprincipe inclusief uitleg hoofddraagconstructie bij brand (171220) ontvangen op 26 januari 2021.
10. Brug: achterzijde kasteel (DO-BRUG) binnengekomen 15 juli 2021.

11. Schuurwoningen (Toonder studio's) en Koetshuis: bouwhistorisch onderzoek & waardestelling (ontvangen 8 april 2021).
12. Schuur (Toonder studio's): plattegrond/gevels/doorsnede bestaande toestand (blad BT-AL-10 / 201120) ontvangen op 26 januari 2021.
13. Schuurwoningen: Plattegronden, gevelaanzichten en doorsnede (DO-AL-10) ingekomen 11 oktober 2021.
- 13a. Schuurwoningen: Principe Details binnengekomen 15 juli 2021.
- 13b. Schuurwoningen: afwerkstaat ingekomen 15 juli 2021.
- 13c. Schuurwoningen: Brandcompartimentering binnengekomen 16 juli 2021.
- 13d. Schuurwoningen: Rapportage Bouwfysica & Brandveiligheid ontvangen op 16 juli 2021.
- 13e. Schuurwoningen: Daglicht- en (spui)ventilatieberekeningen ontvangen op 16 juli 2021.
- 13f. Schuurwoningen: Sanitairberekeningen (tabblad: vwa) binnengekomen 16 juli 2021
14. Landgoed: Tuin historisch onderzoek en waardestelling (VO_tuinhistorie) binnengekomen 15 juli 2021.
15. Bergingen (DO) ontvangen op 25 november 2021.
16. Kasteel Nederhorst, Ruimtelijke onderbouwing 20201555 van 19 mei 2022.

NOG AAN TE LEVEREN GEGEVENS

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de gegevens met betrekking tot de onderstaande punten bij de casushouders van Vergunningen en Toezicht & Handhaving worden ingediend:

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.

1. Bouwconstructie

Tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) volgens het Bouwbesluit.

2. Brandveiligheid

Uitwerking brandveiligheid conform de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer
Met kenmerk **RB-ATH21-003964**.

3. Sloopwerkzaamheden

Overeenkomstig het gestelde in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 dient voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend. De sloopmelding heeft te voldoen aan de eisen gesteld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

4. Rijkmonumentenadvies

Uitwerken van de voorwaarden volgend uit het advies met documentnummer **1173968** van de Rijkdienst voor het Cultuur Erfgoed (RCE).

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, 19 juli 2022

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

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is for R.S.M. Heintjes MCM, and the second signature on the right is for drs. C. Larson.

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.

ZIENSWIJZEN

Het college heeft op 27 oktober 2021 een ontwerpbesluit omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwplan aan de Slotlaan 4 te Nederhorst den Berg onder de voorwaarde dat de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft. De gemeenteraad het deze ontwerpverklaring vvgb afgegeven in haar besluit op 16 december 2021.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik is in eerste instantie van 5 januari tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegd. Omdat de aanvraag echter ook de activiteit bouwen betrof, is de omgevingsvergunning voor beide activiteiten opnieuw ter inzage gelegd van 17 februari tot en met 30 maart 2022. Er zijn hierop drie zienswijzen ingediend.

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

Zienswijzen indiener A, ingekomen op 31 maart 2022 (gedateerd 30 maart 2022)

1. In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning staat een ander aantal woningen genoemd, dan in een eerder ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Het strookt ook niet met het aantal woningen dat aangegeven wordt in de voorstellen aan college en gemeenteraad.
2. Er is aangegeven dat er een participatieproces is doorlopen, maar dit is niet het geval geweest.
3. Het aantal van 35 woningen is niet eerder gecommuniceerd en werd pas duidelijk eind 2021 toen in de raad van 16 december werd gevraagd voor dit aantal woningen omgevingsvergunning te vragen. Daarvoor was er enkel in februari 2021 een summiere publicatie dat er 17 woningen zouden komen.
4. In paragraaf 4.4 wordt de conclusie ten aanzien van verkeer en parkeren niet onderschreven. Die had juist omgekeerd moeten zijn.
5. In de memo stikstofberekening wordt beweerd dat 50% van het verkeer via oostelijke toegang verloopt en 50% via de zuidelijke, maar al het verkeer gaat via oostelijke toegang.
6. Met de herontwikkeling van het kasteel en bijgebouwen van kantoorruimte naar woonruimte zal op de toegangsweg Juliana-Bernardplein een onacceptabele verkeersdruk en –overlast ontstaan. Dit zowel door toekomstige bewoners en bezoekers als door het bouwverkeer.
7. Dit verkeer zal volgens indiener ook voor problemen zorgen op de deels onoverzichtelijke kruising met de Torenweg en met de Brilhoek/Overmeerseweg.
8. Er wordt verwezen naar een gevraagd advies van een ingenieursbureau toegevoegd.
9. Indiener pleit voor een ontsluiting van het kasteelterrein via de zuidzijde waar kan worden aangesloten op de weg naar de begraafplaats. Eventueel met gescheiden ingangen voor bewoners en bezoekers.
10. Indiener geeft aan nimmer betrokken te zijn bij de plannen en is zeer bereid tot overleg.

Reactie gemeente:

1. De aanvraag en stukken laten zien dat het plan voorziet in maximaal 35 woningen, verdeeld over drie bouwfases. Dit is ook verwoord in het college- en raadsvoorstel. Dat er ook sprake is van 17 woningen is een gevolg van het feit dat de bouwplannen nu enkel de eerste bouwfase bevatten. Deze fase betreft de realisatie van 14 woningen in het kasteel en 3 woningen in de voormalige schuur.
De aanvraag omgevingsvergunning gaat over 35 woningen wat betreft het planologisch strijdig gebruik (afwijken van het bestemmingsplan. Het aspect bouwen betreft 17 woningen. Vandaar dat beide getallen in de stukken voorkomen. Voor de maximaal 18 te bouwen woningen in latere bouwfases zal afzonderlijk een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden aangevraagd.
2. Er heeft op 22 maart 2021 een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met indiener. Daarnaast is indiener per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 6 juli 2021. Verder zijn er meerdere openbare bijeenkomsten in juni en september 2021 geweest die in de lokale krant zijn bekend gemaakt.
3. Zie onze reactie onder punt 1.
4. Deze conclusie wordt ondersteund door rekening te houden met de parkeernorm en de cijfers voor verkeersgeneratie. Gezien de capaciteit van de ontsluitingsweg vormt de realisatie van 17 (maar ook 35) woningen geen probleem. Ook is er voldoende parkeerruimte beschikbaar.
5. Dat is inderdaad een niet correct uitgangspunt geweest. De stikstofberekening is hierop geactualiseerd en met meest actuele rekenprogramma (Aerius) opnieuw uitgevoerd. Dit heeft niet geleid tot een andere conclusie ten aanzien van het aspect stikstof.
6. De herontwikkeling van het kasteel en bijgebouwen van kantoorruimten naar woonruimten leidt niet tot een zodanige verkeersintensiteit dat hierdoor verkeerskundige problemen ontstaan. Een erftoegangsweg als het Juliana Bernardplein/Slotlaan kan een verkeersintensiteit van 4.000 motorvoertuigen per dag verwerken.
7. In de huidige situatie is er sprake van 3.650 m² aan kantoorruimte. Dit kan leiden tot een verkeersintensiteit van maximaal 425 motorvoertuigbewegingen (mvt) op een werkdag. Met de voorgestane ontwikkeling is de maximale verkeersgeneratie 250 mvt per dag. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige planologisch mogelijke situatie en ligt ver onder de capaciteit van de weg.
Van bouwverkeer is slechts tijdelijk sprake. Tijdens de uitvoeringsfase kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt met indiener.
8. Gezien de lage verkeersintensiteit als gevolg van de herontwikkeling is er geen sprake van verkeersproblemen voor genoemde kruisingen. Het zich op deze kruisingen is goed en deze wegen zijn ingericht op hogere verkeersintensiteiten dan nu aanwezig.
9. De noodzaak hiertoe ontbreekt (zie reactie bij punt 1) en is ook ongewenst gezien de hogere snelheid op de Overmeerseweg t.o.v. de Brilhoek. Daarnaast is het kasteel en het kasteelterrein een rijksmonument. Dergelijke doorbraken zouden het monumentale karakter sterk aantasten;
10. Er heeft op 22 maart 2021 een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met indiener. Daarnaast is indiener per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 6 juli 2021. Verder zijn er meerdere openbare bijeenkomsten in juni en september 2021 geweest die in de lokale krant zijn bekend gemaakt.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

1. De stikstofberekening is aangepast. Dit leidt niet tot een andere conclusie.

Zienswijzen indiener B, ingekomen op 31 maart 2022 (gedateerd 30 maart 2022)

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet permanente parkeerterrein op het weiland naast de woning van indieners. Dit is een aantasting van onze leefomgeving en privacy.
2. Als er al meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan dienen deze aan de westzijde van het huidige parkeerterrein te worden gevonden of bij de weg naar de begraafplaats.
3. Indiener geeft aan nimmer betrokken te zijn bij de plannen en is zeer bereid tot overleg.

Reactie gemeente:

1. Op het streefbeeld in de ruimtelijke onderbouwing (p. 16) is een beeld van de mogelijke toekomstige situatie weergegeven. Het gaat om een indicatieve schets. Op dit streefbeeld staat op de noordelijke weide in tekst aangegeven 'extra parkeergelegenheid' voor incidentele gevallen en zonder verharding. Dit is verder niet concreet gemaakt. Daarmee is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze extra parkeergelegenheid wordt ingevuld. De tekst over de 'extra parkeergelegenheid' op het streefbeeld in de ruimtelijke onderbouwing zal worden verwijderd. Dit niet-permanente parkeerterrein maakt daarmee geen deel uit van de omgevingsvergunning.
2. Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1.
3. Er heeft op 22 maart 2021 een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met indiener. Daarnaast is indiener per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 6 juli 2021. Verder zijn er meerdere openbare bijeenkomsten in juni en september 2021 geweest die in de lokale krant zijn bekend gemaakt.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

1. Op het Streefbeeld en in de ruimtelijke onderbouwing zal de tekst over de extra parkeergelegenheid worden verwijderd.

Zienswijzen indiener C, ingekomen op 11 februari 2022 (per brief bevestigd dat als zienswijze wordt gezien in opnieuw gestarte terinzagelegging vanaf 17 februari)

1. Indiener heeft een agrarisch bedrijf en voert agrarische activiteiten uit in het buitengebied rondom het kasteelterrein. Dit kan stank en geluidhinder opleveren. Indiener wil waarborgen dat hij deze activiteiten kan blijven uitvoeren en niet gehinderd wordt door klachten van nieuwe bewoners.
2. Figuur 4.6 op pagina 53 klopt niet. Het perceel tegenover Juliana Bernardplein 1-7 is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland.

Reactie gemeente:

1. Het agrarisch bedrijf van indiener is verplaatst van het Juliana-Bernardplein naar de Eilandseweg. Daarmee grenst dit agrarische bedrijf niet meer aan het kasteelterrein. De afstand tot dit bedrijf is nu minimaal 400 meter en de herontwikkeling van het kasteel vormt in die zin geen beperking voor dit bedrijf.

Toen het agrarische bedrijf nog op het Juliana Bernardplein was gevestigd stonden er al woningen ten noorden van het bedrijf op 10 meter afstand. De nieuwe woningen in het kasteel staan op minimaal 90 meter afstand en zouden dus ook in dat geval geen belemmering hebben opgeleverd.

Aangrenzend aan het kasteelterrein zijn gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Deze gronden worden agrarisch gebruikt door onder andere indiener. Het agrarisch gebruik van deze weidegronden verhoudt zich goed met de omliggende woonfuncties. Rondom de hele kern van Nederhorst den Berg grenzen deze agrarische gronden aan de woonbebouwing.

Daarnaast worden de nieuwe woonfuncties in het kasteel en in de bijgebouwen nog gescheiden van de agrarische gronden door het kasteelpark. Daarmee is sprake van een substantiële afstand (ca. 100 meter) tussen de nieuwe woonfunctie en de agrarische gronden. Indiener wordt dan ook niet gehinderd in zijn activiteiten door de voorgestane ontwikkeling.

2. Volgens de provinciale Omgevingsverordening NH 2020 behoort dit perceel wel tot het Natuurnetwerk Nederland.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

1. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

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 'Kern Nederhorst den Berg' valt;
- 1.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Gemengd - 2' (artikel 6) en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 20) en 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 22) heeft;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met de bestemming 'Gemengd - 2' (artikel 6), omdat in de bestemming 'Gemengd - 2' geen woningen zijn toegestaan;
- 1.4 de aanvraag voldoet aan het gestelde in de artikelen 22 en 22 van het bestemmingsplan, respectievelijk 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie 3' voor het realiseren van de 17 woningen conform de bij deze vergunning behorende gegevens;
- 1.5 voor de overige te realiseren woningen moet worden aangetoond dat deze voldoen aan het gestelde in de artikelen 22 en 22 van het bestemmingsplan, respectievelijk 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie 3';
- 1.6 de aanvraag is gepubliceerd in 'Wijdemeren Informeren' en op Gemeenteberichten;
- 1.7 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief advies heeft gegeven op 6 december 2021;
- 1.8 de brandweer Gooi- en Vechtstreek een positief advies met voorwaarden heeft gegeven op 29 november 2021;
- 1.9 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.10 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 Brandveiligheidsvoorwaarden uit advies met kenmerk RB-ATH21-003964 dienen te worden opgevolgd en uitgewerkt. De uitvoering is ter akkoord van het bevoegd gezag. Het advies is toegevoegd als bijlage in de vergunning.

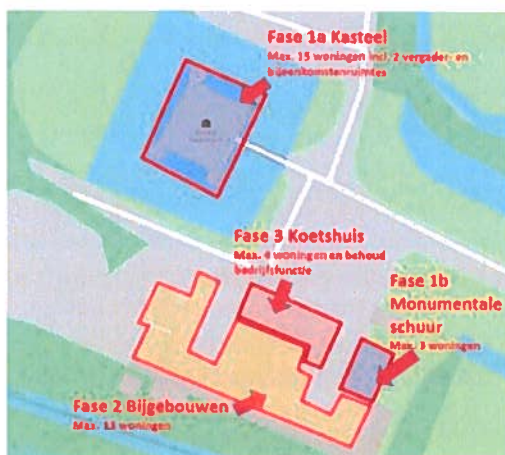
- 2.3 De start van de bouwwerkzaamheden moet minimaal 1 week voor aanvang worden gemeld aan het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier 'MELDING aanvang werkzaamheden' opsturen, of een mail zenden aan info@wijdemeren.nl.
- 2.4 Het afronden van 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@wijdemeren.nl.
- 2.5 Met de bouw van het tuinhuis (bergingen) in de moestuin 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.
- 2.6 Het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving moet tijdig in kennis worden gesteld:
- 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.
- 2.7 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.
- 2.8 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.
- 2.9 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.
- 2.10 Hergebruik van licht-verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder beperking toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht-verontreinigde 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'.
- 2.11 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).

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 'Kern Nederhorst den Berg' valt;
- 3.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Gemengd - 2' (artikel 6) en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 20) en 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 22) heeft;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen, omdat in de bestemming 'Gemengd - 2' geen woningen zijn toegestaan;
- 3.4 de aanvraag voldoet aan het gestelde in de artikelen 22 en 22 van het bestemmingsplan, respectievelijk 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie 3';
- 3.5 voor de overige te realiseren woningen moet worden aangetoond dat deze voldoen aan het gestelde in de artikelen 22 en 22 van het bestemmingsplan, respectievelijk 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie 3';
- 3.6 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;
- 3.7 de 35 woningen in drie fasen wordt gerealiseerd:
 - fase 1: 14 huurwoningen in het kasteel en 3 sociale huurwoningen in het bijgebouw; de bestaande monumentale schuur 'Toonder studio';
 - fase 2: maximaal 13 huurwoningen in het bestaande bijgebouw;
 - fase 3: maximaal 4 huurwoningen in het bestaande koetshuis.



- 3.8 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- 3.9 de gemeenteraad op 16 december 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven;
- 3.10 de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en ontwerp vvgb vanaf 17 februari 2022 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- 3.11 gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan in de zin dat het tijdelijke parkeerterrein bij evenementen geen onderdeel meer uitmaakt van het plan;
- 3.12 de gemeenteraad op 12 juli 2022 de definitieve vvgb heeft afgegeven.

HET WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

4 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwegen wij dat:

- 4.1 de aanvraag het verbouwen van de bebouwing op de historische buitenplaats kasteel 'Nederhorst' betreft, met monumentennummer 520084;
- 4.2 de aanvraag om die reden voor advies is voorgelegd aan de monumentencommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE);
- 4.3 de monumentencommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland op 6 december 2021 een positief monumentenadvies heeft uitgebracht;
- 4.4 het eindadvies en de voorgaande adviezen van de monumentencommissie luiden als volgt:

Bevindingen
12-04-2021

De architecten, de aanvrager en de jurist ruimtelijke ordening van de gemeente zijn aanwezig om de plannen toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor het wijzigen en het wijzigen van de functie van het Kasteel Nederhorst en één van de bijgebouwen, beide een Rijksmonument.

Het complex bestaat uit het kasteel en een aantal bijgebouwen, die in de loop der tijd zijn bijgebouwd. Een koetshuis en een schuur maken onderdeel uit van het rijksmonumentale ensemble. De overige bijgebouwen zijn van na 1960, zijn zonder noemenswaardige planning gerealiseerd en hebben een indifferente waarde. Er zijn bouwhistorische rapporten bijgeleverd van de verschillende onderdelen. Opvallend aan het kasteel is een ingrijpende restauratie uit 1960-1967 en een hevige brand uit 1971. Door deze gebeurtenissen hebben met name op de hogere verdiepingen ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden. In het kasteel zijn wel nog verschillende stijlkamers en bijzondere interieuronderdelen aanwezig. Bijzonder aan het kasteel is een centrale middengang en een zichtlijn over het terrein in het verlengde hiervan. Deze is echter niet meer op elke verdieping herkenbaar.

Voorgesteld wordt een renovatie van het kasteel en wijzigingen om het pand geschikt te maken voor 14 appartementen.

- *Er zullen op elke verdieping (m.u.v. de bel-etage) vier appartementen worden gerealiseerd. Deels gaat hierbij de structuur met de centrale gang verloren. Met name op de bel-etage en op de eerste verdieping. Ook worden maatregelen genomen om de vloeren en wanden brandscheidend te maken en te isoleren. Kenmerkende delen, zoals balkenplafonds worden zoveel mogelijk in het zicht gehouden.*
- *Op de bel-etage worden twee appartementen gerealiseerd en zullen tevens twee stijlkamers worden ingericht voor een publieke functie. Hiervoor worden monumentale, maar van oorsprong van een andere locatie afkomstige onderdelen van interieur worden herplaatst.*
- *De routing door het gebouw wordt herzien, waarbij een centraal trappenhuis op een logische plaats wordt aangebracht. Naast het trappenhuis wordt een lift geplaatst.*
- *Op de bel-etage wordt een aanvullende toiletgroep en keuken aangebracht.*
- *De torens worden per verdieping bij de betreffende kamers betrokken. Op de tweede verdieping worden daartoe intern extra openingen in de toren gemaakt.*
- *Asbesthoudend materiaal wordt verwijderd.*
- *De vensters worden voorzien van voorzetramen, met uitzondering van de stijlkamers waar monumentenglas wordt toegepast.*
- *Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Op het dak worden lichtkoepels*

- en PV-panelen geplaatst.
- Aan de achterzijde van het kasteel wordt een trap gerealiseerd en een aanvullende brug geplaatst met toegang vanuit de bel-etage naar het achterliggende terrein. Hiervoor zal een gemetseld landhoofd worden gerealiseerd en bestaand smeedijzerwerk worden herplaatst.
- De indifferente bijgebouwen van na 1960 zullen worden verwijderd.
- Een monumentale schuur wordt ook gerenoveerd en voorzien van een woonfunctie (3 HAT-woningen). Hier hebben met name spanten, zichtbaar op zowel de begane grond als de verdieping historische waarde. In de gevels en de dakvlakken zijn wijzigingen gepland.

De verschillende aanpassingen zullen in verschillende fases worden ontworpen en aangevraagd.

De commissie bedankt de aanvragers voor de uitgebreide presentatie. Zij ziet dat het kasteel wordt gekenmerkt door periodes van verwaarlozing, renovatie en een brand en dat daarbij al veel verloren is gegaan. Er dient om deze reden zorgvuldig met de nog aanwezige historische onderdelen. De geplande wijzigingen zijn talrijk en er is een aanmerkelijke hoeveelheid aan aangeleverd documentatiemateriaal. De commissie heeft meer tijd en inzicht nodig om tot een volledig advies te komen. Zij vraagt hiervoor om een locatiebezoek op korte termijn alvorens zij inhoudelijk wenst te reageren. Ook is een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangevraagd, maar nog niet gereed. De commissie wil dit advies afwachten. Wel kan zij alvast meegeven om bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met bijkomende zaken als bijvoorbeeld het parkeren en de bergingen op het terrein of installaties en om alle toekomstige (functie-) wijzigingen integraal te benaderen.

De commissie besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende informatie en het locatiebezoek.

Advies 12-04-2021	Aanhouden
Mon. Advies 12-04-2021	Aanhouden
Bevindingen 10-05-2021	Op 19 april 2021 heeft de commissie op locatie kennisgenomen van het monument in het bijzijn van de initiatiefnemer en de architecten. De commissie benadrukt dat zij is te spreken over de wijze waarop de renovatie en herbestemming van het monument worden benaderd, in het bijzonder over de zorgvuldige studie die is verricht. Aansluitend op eerder (algemeen) advies heeft het locatiebezoek aanvullende inzichten opgeleverd: - Karakteristiek en beeldbepalend voor het kasteel vandaag de dag zijn de hoofdvorm (een in essentie vierkante plattegrond met vier torens), de interne structuur (constructie met een middengang) en het gevelbeeld. Ondanks de vele wijzigingen die het gebouw in de loop van enkele eeuwen heeft ondergaan, zijn dit de kenmerken die de tand des tijds hebben doorstaan en die het gebouw zijn waarde geven. Behoud van deze kenmerken heeft daarom eerste prioriteit. - Nieuwe gevelopeningen. In beide torens aan de noordgevel zijn nieuwe gevelopeningen getekend. De commissie begrijpt dat een nieuwe functie om aanpassingen vraagt, maar is wat betreft de kozijnsparingen nog niet overtuigd van hun noodzaak. De commissie adviseert daarom de noodzaak te onderbouwen, danwel de openingen hier te laten vervallen. - Toegang tot de torentjes. In aansluiting op het advies van de RCE wordt geadviseerd de beoogde verbindingen tussen bovenste verdieping en de toren aan de noordzijde te laten vervallen. Dit is een te grote inbreuk op het silhouet en aangezicht van het monument aan deze zijde. De commissie adviseert op een andere manier te zoeken naar een verbinding van de ruimtes. - Noodtrap achtergevel. De noodtrap langs de achtergevel is erg prominent aanwezig en utilitair vormgegeven. Geadviseerd wordt hier nog een slag in te maken. - Dichtzetten gang op de eerste verdieping. Het afsluiten van de gang is ongewenst, omdat de gangstructuur, met dominante middenas nu juist erg kenmerkend is voor het slot, het gebouw leesbaar maakt, en doorzicht bewerkstelligt tussen voor- en achterzijde. De commissie vraagt te overwegen of de gewenste ruimte-toevoeging kan worden uitgevoerd bij de studio's, in de bijgebouwen, daar is het wenselijker dan in het

	slot zelf. - Sloop Toonderstudio's. Stedenbouwkundig gezien ziet de commissie het slopen van de studioruimtes als een goed plan. De U-vorm kan worden afgemaakt op traditionele wijze. - Sociale woningbouw. De commissie vraagt zich gezien de kwetsbare locatie af, of het wenselijk is om het programma te combineren met sociale woningbouw. Het ontwerp voor de sociale woningen heeft een kwetsbare voor- en achterkant. De commissie vraagt hier aandacht voor bij een uitgewerkt ontwerp. - Publieksfunctie in relatie tot installaties. De commissie moedigt de openbare functie van het gebouw van harte aan. Wel wil zij meegeven dat dit consequenties heeft voor het ontwerp. Zo vraagt het om aanvullende installaties. Omdat dit moeilijk te integreren is in de architectuur, is het logischer de publieksfunctie ondergeschikt te maken aan het programma, danwel op één plek te concentreren (de Bel-etage). - Aanvullende gebruiksvoorzieningen. Bergingen / c.q. fietsenstalling voor bewoners ontbreken in het plan. De commissie ziet een verdere uitwerking en aanscherping van het ontwerp met belangstelling tegemoet.
Advies 10-05-2021	collegiaal overleg
Mon. Advies 10-05-2021	collegiaal overleg
Bevindingen 25-05-2021	De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel wordt het advies nader toegelicht en worden opties besproken. • De nieuwe gevelopeningen in de torens aan weerszijden van de noordgevel zijn gewenst om de hieraan gelegen appartementen te voorzien van voldoende licht. • Het ontwerp van de noodtrap aan de achterzijde wordt opnieuw bekeken en eventueel bijgestaan door een publiekstoegang vanuit het souterrain. Hiervoor wordt een doorbaak (verbreding van een bestaande doorgang) in het souterrain voorgesteld. Deze wordt voorgesteld in de centrale as van het kasteel. • De aanvragers kunnen zich voorstellen dat het dichtzetten van de centrale gang op de eerste verdieping de monumentale waarden aantast. Deze was gewenst om ook een groter appartement in de plannen te krijgen, maar deze zal worden heroverwogen. De commissie gaat uit van het standpunt dat zoveel mogelijk historisch materiaal behouden dient te blijven. Ook is zij van mening dat ingrepen voor publieksfuncties ondergeschikt zijn aan ingrepen die noodzakelijk zijn voor bewoning en dat een verminderde bereikbaarheid één van de eigenschappen van een dergelijk historische gebouw is. Zij kan zich afwijkingen voorstellen, maar het totale aantal ingrepen dient in verhouding te zijn. • Wat betreft het voorgestelde volume voor de sociale huurwoningen is de commissie van mening dat hierin nog teveel afleesbaar is dat het om drie eenheden gaat. De commissie kan zich het voorstel als een schuur-achtig volume voorstellen, maar dat is nu nog onvoldoende als zodanig herkenbaar. Dit kan worden verholpen door deuren of raamopeningen te bundelen. • Met betrekking tot bergingen en fietsenstallingen geeft de commissie mee dat deze wellicht geen vereiste zijn, maar dat het wel wenselijk is om hierover na te denken om verrommeling te voorkomen. Deze dienen zorgvuldig te worden meegenomen in het ontwerp voor het terrein, net als plek voor containers, een milieustraat en parkeerruimte. De door de gemeente gestelde parkeernorm is in de ogen van de commissie hier niet gewenst. De commissie ziet een volgende stap in het proces met belangstelling tegemoet.
Advies 25-05-2021	collegiaal overleg
Mon. Advies 25-05-2021	collegiaal overleg

Bevindingen 27-09-2021	De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. • Het ontwerp van de toegangsbrug is aangepast. De brug sluit aan op het niveau van het souterrain. Op de brug is een trap die leidt naar de bel-etage. De brug verbreedt zich nabij het slot om toegang te bieden aan beide zijden rondom de trap en leidt naar de toegang naar het souterrain. • In de kelder wordt een sparing voorgesteld door een brede wand met historische waarde in het interieur om de rolstoeltoegankelijkheid van het pand te verbeteren. De wand was in de eerste bouwfase een buitengevel. Een besproken alternatief is om de brug aan te passen voor een lift aan de buitenzijde. • De toegang tot de torentjes is achterwege gelaten. • In de torens worden aanvullende gevelopeningen voorgesteld. • Een slaapkamer op de eerste verdieping wordt achterwege gelaten, zodat de gangstructuur behouden blijft. • Bij de entree wordt een tochtportaal voorgesteld, bestaande uit twee glazen tochtdeuren in aanvulling op de bestaande voordeur. • Het ontwerp van de sociale huurwoningen is aangepast. Het is als schuurachtig volume ontworpen en de positie van de gevelopeningen is meer willekeurig, zodat de afleesbaarheid van de individuele woningen minder afleesbaar is. • Bij de moestuinen zijn bergingen ontworpen. Het ontwerp hiervan is nog niet gereed en de behandeling wordt naar een volgende vergadering verplaatst. Een advies van de RCE is toegevoegd aan het dossier. De commissie dankt de aanvragers voor de heldere presentatie. Zij kan zich vinden in het grootste deel van de aanpassingen. Zo is het nieuwe ontwerp van de brug met trap en bordes een verbetering die eenvoudiger, maar toch goed passend is bij het beeld. Zij kan ook akkoord gaan met de extra gevelopeningen in de torens en het nieuwe ontwerp van de schuurwoningen. Wel vraagt zij nog aandacht voor de volgende punten: • De sparing in het souterrain is een forse aantasting van de cultuurhistorische waarden, maar de commissie kan zich de noodzaak voor rolstoeltoegankelijkheid goed voorstellen. De voorkeur gaat uit naar een oplossing waarbij op een andere wijze een invulling wordt gegeven aan de toegankelijkheid (een niet-bouwkundige oplossing). • De commissie kan zich de twee tochtdeuren voorstellen, maar is van mening dat de deur direct achter de voordeur zeer subtiel dient te worden gedetailleerd met alleen glas, om een zo optimaal doorzicht en ervaarbaarheid van de middenas te behouden. • De bergingen zijn niet behandeld, maar de commissie geeft als opmerking op de voorlopige plannen mee dat het beter is om één schuurachtig volume op een andere locatie te ontwerpen met hierin alle bergingen dan alle bergingen als aparte bouwwerkjes, omdat dit voor een verrommellend effect zorgt. Vanwege bovenstaande, maar ook omdat het plan nog niet geheel volledig is uitgewerkt kan de commissie op dit moment nog niet akkoord gaan met het plan. Zij besluit het plan aan te houden in afwachting van de aanvullende en gewijzigde tekeningen.
Advies 27-09-2021	Aanhouden
Mon. Advies 27-09-2021	Aanhouden
Bevindingen 25-10-2021	Het plan ligt opnieuw voor en is gewijzigd. De doorbraak in de middeleeuwse muur is komen te vervallen. De bel-etage met tochtsluis is komen te vervallen. De rolstoeltoegankelijkheid wordt nu via de achterzijde gefaciliteerd. De bergingen zijn naar bij de moestuin verplaatst. De rij met schuurwoningen is aan de achtergevel voorzien van 1 dubbele deur. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de geldende welstandscriteria. Zij is van mening dat de weg die nu gekozen is, het meest logisch

	<i>toont en het minst schadelijk voor het monument is. Zij heeft geen bezwaar tegen de ingrepen in het kasteel. De schuurwoningen vindt zij verbeterd. Verder is zij verheugd over de ontsluiting naar de entrees van de bergingen aan de binnenzijde door de middengang. Wel is zij van mening dat het passender is de twee bergingblokken als één schuurachtig volume vorm te geven bijvoorbeeld door tussenruimte bij de kopse gevels (van 1.5m breed) dicht te zetten en als één doorlopende gevel te ontwerpen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de bergingen worden aangepast en ziet deze laatste wijziging met vertrouwen tegemoet.</i>
Advies 25-10-2021	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
Mon. Advies 25-10-2021	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
Bevindingen 06-12-2021	Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De bergingen zijn gewijzigd. Er is naar de mening van de commissie volledig tegemoetgekomen aan haar adviezen. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en van de redengevende omschrijving. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
Welstandscriteria	Objectgerichte criteria
Advies	Akkoord
Mon. advies	Akkoord

4.5 de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed RCE een positief advies (onder voorschriften) heeft gegeven op 25 november 2021;

4.6 het eindadvies is als bijlage bij het besluit bijgevoegd.

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

5 Voorschriften voor veranderen van een monument

- 5.1 Alvorens met verplaatsing van het beschilderde plafond begonnen kan worden dient een plan van aanpak m.b.t. het uitnemen, vervoeren en herplaatsen van het plafond opgesteld te worden door een erkend restaurator. Dit plan dient goedgekeurd te worden door de RCE.
- 5.2 Voordat tot uitvoering wordt overgegaan dient een nadere uitwerking van de brug op het punt van het liftplateau en de uiteindelijke reling ter afstemming en accordering van de RCE te worden aangeleverd.
- 5.3 Het is aan te bevelen om de isolatiepakketten nader onder de loep te nemen en dunner uit te voeren met eenzelfde RC-waarde. Dit geeft minder problemen bij de diverse aansluitingen en detaillering van plafonds en vensters.
- 5.4 Het aannemelijk is dat de aanvraag voor de onderdeel sloop en verwijderen asbest voldoet aan artikelen 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo en het Asbestverwijderingsbesluit 2005.