

Kenmerk: 2018-0198-HZ\_WABO/Z.42827 **Omgevingsvergunning**

---

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN**

Gezien de aanvraag van : Heijmans Vastgoed B.V.  
straat : Postbus 197  
postcode en woonplaats : 3800 AD Amersfoort  
ingekomen : 3 april 2018

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 8 pakhuizen met kantoor aan huis en/of commerciële ruimte op het perceel  
plaatselijk bekend : Boegspriet achter nummers 2 t/m 22 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.

**PROCEDURE**

De besluitvorming is, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. 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).

Op deze aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad van toepassing. De gemeenteraad van Wijdemeren heeft op 20 september 2018 een ontwerp vvgb afgegeven.

**ZIENSWIJZE**

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb hebben vanaf 26 september 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze(n) op de ontwerp beschikking omgevingsvergunning en/of ontwerp vvgb naar voren gebracht.

## **DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ DE BESCHIKKING**

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

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

1. Aanvraagformulier, ontvangen op 3 april 2018.
2. Projectie bouwplan blokken C4 en C5 t.o.v. het vigerende bestemmingsplan 'Dorpscentrum Oud-Loosdrecht', ontvangen op 7 september 2018.
3. C4\_OV\_000 Tekeningenlijst blok C4 met onderstaande bijbehorende tekeningen, ontvangen op 3 april 2018.
  - 01 Situatie
    - o C4-C5\_100 Bestaande situatie
    - o C4-C5\_101 Nieuwe situatie
  - 02 Plattegronden
    - o C4\_200 Plattegrond begane grond
    - o C4\_201 Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping
    - o C4\_202 Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping
    - o C4\_203 Plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping
    - o C4\_204 Plattegrond 4<sup>e</sup> verdieping
    - o C4\_205 Plattegrond dak
  - 03 Doorsneden
    - o C4\_300 Doorsnede A
    - o C4\_301 Doorsnede B
    - o C4\_302 Doorsnede C
  - 04 Gevels
    - o C4\_400 Gevel oost
    - o C4\_401 Gevel noord
    - o C4\_402 Gevel west
    - o C4\_403 Gevel zuid
  - 07 Details
    - o C4-C5\_701 Details pakhuizen exterieur
  - 09 Overig
    - o C4\_901 Renvooi
    - o C4\_902 BVO en GO
    - o C4\_903 Gebruiksfuncties
    - o C4\_904 Ruimtebenoeming bb 2012
    - o C4\_905 Checklist veilig onderhoud
    - o C4\_910 Kleur- en materialenstaat exterieur
4. C5\_OV\_000 Tekeningenlijst blok C5 met bijbehorende onderstaande tekeningen, ontvangen op 3 april 2018.
  - 02 Plattegronden
    - o C5\_200 Plattegrond begane grond
    - o C5\_201 Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping

- C5\_202 Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping
- C5\_203 Plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping
- C5\_204 Plattegrond dak
- 03 Doorsneden
  - C5\_300 Doorsnede A
  - C5\_301 Doorsnede B
- 04 Gevels
  - C5\_400 Gevel oost
  - C5\_401 Gevel noord
  - C5\_402 Gevel west
  - C5\_403 Gevel zuid
- 09 Overig
  - C5\_901 Renvooi
  - C5\_902 BVO en GO
  - C5\_903 Gebruiksfuncties
  - C5\_904 Ruimtebenoeming bb 2012
  - C5\_905 Checklist veilig onderhoud
  - C5\_910 Kleur- en materialenstaat exterieur
- 5. Uitgangspunten en constructief ontwerp, ontvangen op 3 april 2018.
- 6. Tekenlijst constructieprincipes met onderstaande bijbehorende tekeningen, ontvangen op 3 april 2018.
  - Blok C4
    - TO-C4-001 Funderingsoverzicht
    - TO-C4-101 1<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C4-201 2<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C4-301 3<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C4-401 4<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C4-P01 Palenplan
  - Blok C5
    - TO-C5-001 Funderingsoverzicht
    - TO-C5-101 1<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C5-201 2<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C5-301 3<sup>e</sup> verdieping
    - TO-C5-P01 Palenplan
    - TO-C-000 Details
- 7. Rapportage milieuprestaties van Peutz, ontvangen op 3 april 2018.
- 8. Rapport Bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid, ontvangen op 3 april 2018.
- 9. Partijkeuring Erfgooierstraat Hilversum 1, ontvangen op 3 april 2018.
- 10. Partijkeuring Erfgooierstraat Hilversum 2, ontvangen op 3 april 2018.
- 11. Bodemonderzoek Porseleinhaven eindkeuring september 2011, ontvangen op 3 april 2018.
- 12. Onderbouwing parkeerbehoefte, ontvangen op 31 mei 2018
- 13. Parkeertelling, ontvangen op 19 september 2018.
- 14. Kaart behorende bij parkeertelling, ontvangen op 31 mei 2018.
- 15. Bezonningsstudie, ontvangen op 14 september 2018.

### **NOG AAN TE LEVEREN GEGEVENS**

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

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

**Bouwveiligheidsplan:** de gegevens als bedoeld in artikel 2.2 onder 6 van de Mor en artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

**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 (conform 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, xxxxxx

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren

T. Bol  
teammanager Vergunningen Toezicht en Handhaving

## **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 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 overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht', vastgesteld op 26 februari 2009, valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'Centrumdoeleinden' met de aanduiding 'wonen' (w) (artikel 5), 'Groenvoorzieningen' (artikel 10) en 'Verkeersdoeleinden' (artikel 11) hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen op de volgende onderdelen:
  - a. de goothoogte van blok C4 maximaal 12,12 meter bedraagt, terwijl 11,50 meter is toegestaan;
  - b. de bouwhoogte van blok C5 maximaal 12,65 meter bedraagt, terwijl 11,50 meter is toegestaan;
  - c. de goothoogte van blok C5 maximaal 9,18 meter bedraagt, terwijl 8,50 meter is toegestaan;
  - d. een deel van de bestemming 'Centrumdoeleinden' gebruikt worden voor parkeren, hetgeen niet is 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 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland op 7 mei 2018 een positief welstandsadvies heeft gegeven;
- 1.6 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.7 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.
- 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](mailto:info@wijdemeren.nl).
- 2.3 Het afroonden 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](mailto: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](http://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.

## 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 'Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht', vastgesteld op 26 februari 2009, valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'Centrumdoeleinden' met de aanduiding 'wonen' (w) (artikel 5), 'Groenvoorzieningen' (artikel 10) en 'Verkeersdoeleinden' (artikel 11) hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen op de volgende onderdelen:
  - a. de goothoogte van blok C4 maximaal 12,12 meter bedraagt, terwijl 11,50 meter is toegestaan;
  - b. de bouwhoogte van blok C5 maximaal 12,65 meter bedraagt, terwijl 11,50 meter is toegestaan;
  - c. de goothoogte van blok C5 maximaal 9,18 meter bedraagt, terwijl 8,50 meter is toegestaan;
  - d. een deel van de bestemming Centrumdoeleinden gebruikt worden voor parkeren, hetgeen niet is toegestaan.

*Binnenplanse afwijking voor de strijdigheden genoemd onder 1.3 a t/m c*

- 1.4 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 1.5 burgemeester en wethouders bevoegd zijn af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de bepalingen inzake goot- en bouwhoogte met niet meer dan 10%, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 15,50 meter (artikel 14, lid 1 onder b);
- 1.6 niet mag worden afgeweken van de goot- en bouwhoogte, indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken onevenredig worden beperkt (artikel 14, lid 4);
- 1.7 het 'Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht' door de gemeenteraad op 26 februari 2009 is vastgesteld en op het moment van vaststelling andere wettelijke binnenwerkse verdiepingshoogten golden;
- 1.8 volgens het huidige Bouwbesluit 2012 de binnenwerkse verdiepingshoogten minimaal 2,60 meter moeten bedragen;
- 1.9 ten gevolge van deze hogere binnenwerkse verdiepingshoogten goot- en bouwhoogten van woningen ook hoger zijn;
- 1.10 de aangevraagde bouw- en goothoogten voldoen aan de binnenplanse afwijkingsbepaling genoemd in artikel 14, lid 1 onder b;
- 1.11 uit de bezonningsstudie blijkt dat de omliggende percelen geen onevenredig nadeel ondervinden van deze hogere goot- en bouwhoogten;
- 1.12 er evenmin sprake is van een ander onevenredige beperking van gronden en/of gebouwen.

*Buitenplanse afwijking voor de strijdigheid genoemd onder 1.3 d*

- 1.13 parkeren op de bestemming 'Centrumdoeleinden' niet is toegestaan;
- 1.14 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;
- 1.15 bij de aanvraag een onderbouwing van de parkeerbehoefte, parkeertelling en bijbehorende kaart voor de deelplannen I en IV is ingediend;
- 1.16 uit deze onderbouwing blijkt dat in plaats van een bouwvolume met een nokhoogte van maximaal 11,50 meter en een goothoogte van 8,50 meter een aantal parkeerplaatsen met bijbehorende toegangsweg op maaiveld wordt gerealiseerd, waardoor een deel van het bouwvlak onbebouwd blijft;
- 1.17 het totale bouwvolume van onderhavig bouwplan geringer is dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan;
- 1.18 volgens het bestemmingsplan op circa 13 meter afstand van de woning aan Oud-Loosdrechtsedijk 213a mag worden gebouwd;
- 1.19 de afstand van blok C5 tot de woning Oud-Loosdrechtsedijk 213a nu circa 29 meter gaat bedragen;
- 1.20 de afstand tot de bestaande bebouwing aan Boegspriet 7 en 9 en de twee nog te bouwen woningen aan de Boegspriet wordt vergroot;
- 1.21 hierdoor de transparantie en openheid van de locatie wordt verbeterd;
- 1.22 hierdoor de privacy en bezonning van omliggende percelen wordt verbeterd;
- 1.23 hierdoor voldaan wordt aan de totale parkeerbehoefte voor de deelplannen I en IV;
- 1.24 de gemeenteraad op 23 april 2015 een besluit heeft genomen tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor aanvragen omgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist;
- 1.25 het parkeren op de bestemming 'Centrumdoeleinden' niet voldoet aan artikel 1 van voornoemd besluit;
- 1.26 wij in de collegevergadering van 14 augustus 2018 hebben besloten om aan de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te vragen;
- 1.27 de gemeenteraad in de vergadering van 20 september 2018 de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.