



Kenmerk: 2018-0198-HZ_WABO/Z.42827 **Omgevingsvergunning**

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 acht pakhuizen met
kantoor-aan-huis op het perceel
plaatselijk bekend : Boegspriet 24 t/m 38 (even) 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 Wijdmeren heeft op 7 maart 2019 de vvgb afgegeven.

ZIENSWIJZE

De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp vvgb hebben vanaf 26 september 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp vvgb ingediend. De zienswijze en onze reactie daarop wordt verderop in deze beschikking besproken.

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, maar naar verlening van de omgevingsvergunning digitaal naar u toegezonden.

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.
 - 3.1 Situatie
 - 3.1.1 C4-C5_100 Bestaande situatie
 - 3.1.2 C4-C5_101 Nieuwe situatie
 - 3.2 Plattegronden
 - 3.2.1 C4_200 Plattegrond begane grond
 - 3.2.2 C4_201 Plattegrond 1^e verdieping
 - 3.2.3 C4_202 Plattegrond 2^e verdieping
 - 3.2.4 C4_203 Plattegrond 3^e verdieping
 - 3.2.5 C4_204 Plattegrond 4^e verdieping
 - 3.2.6 C4_205 Plattegrond dak
 - 3.3 Doorsneden
 - 3.3.1 C4_300 Doorsnede A
 - 3.3.2 C4_301 Doorsnede B
 - 3.3.3 C4_302 Doorsnede C
 - 3.4 Gevels
 - 3.4.1 C4_400 Gevel oost
 - 3.4.2 C4_401 Gevel noord
 - 3.4.3 C4_402 Gevel west
 - 3.4.4 C4_403 Gevel zuid
 - 3.5 Details
 - 3.5.1 C4-C5_701 Details pakhuizen exterieur
 - 3.6 Overig
 - 3.6.1 C4_901 Renvooi
 - 3.6.2 C4_902 BVO en GO
 - 3.6.3 C4_903 Gebruiksfuncties
 - 3.6.4 C4_904 Ruimtebenoeming bb 2012
 - 3.6.5 C4_905 Checklist veilig onderhoud
 - 3.6.6 C4_910 Kleur- en materialenstaat exterieur
4. C5_OV_000 Tekeningenlijst blok C5 met bijbehorende onderstaande tekeningen, ontvangen op 3 april 2018.
 - 4.1 Plattegronden
 - 4.1.1 C5_200 Plattegrond begane grond
 - 4.1.2 C5_201 Plattegrond 1^e verdieping

- 4.1.3 C5_202 Plattegrond 2^e verdieping
- 4.1.4 C5_203 Plattegrond 3^e verdieping
- 4.1.5 C5_204 Plattegrond dak
- 4.2 Doorsneden
 - 4.2.1 C5_300 Doorsnede A
 - 4.2.2 C5_301 Doorsnede B
- 4.3 Gevels
 - 4.3.1 C5_400 Gevel oost
 - 4.3.2 C5_401 Gevel noord
 - 4.3.3 C5_402 Gevel west
 - 4.3.4 C5_403 Gevel zuid
- 4.4 Overig
 - 4.4.1 C5_901 Renvooi
 - 4.4.2 C5_902 BVO en GO
 - 4.4.3 C5_903 Gebruiksfuncties
 - 4.4.4 C5_904 Ruimtebenoeming bb 2012
 - 4.4.5 C5_905 Checklist veilig onderhoud
 - 4.4.6 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.
 - 6.1 Blok C4
 - 6.1.1 TO-C4-001 Funderingsoverzicht
 - 6.1.2 TO-C4-101 1^e verdieping
 - 6.1.3 TO-C4-201 2^e verdieping
 - 6.1.4 TO-C4-301 3^e verdieping
 - 6.1.5 TO-C4-401 4^e verdieping
 - 6.1.6 TO-C4-P01 Palenplan
 - 6.2 Blok C5
 - 6.2.1 TO-C5-001 Funderingsoverzicht
 - 6.2.2 TO-C5-101 1^e verdieping
 - 6.2.3 TO-C5-201 2^e verdieping
 - 6.2.4 TO-C5-301 3^e verdieping
 - 6.2.5 TO-C5-P01 Palenplan
 - 6.2.6 TO-C-000 Details
- 7. Rapportage milieuprestaties van Peutz, ontvangen op 3 april 2018.
- 8. Rapport Bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid van Peutz, 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 gegevens 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).

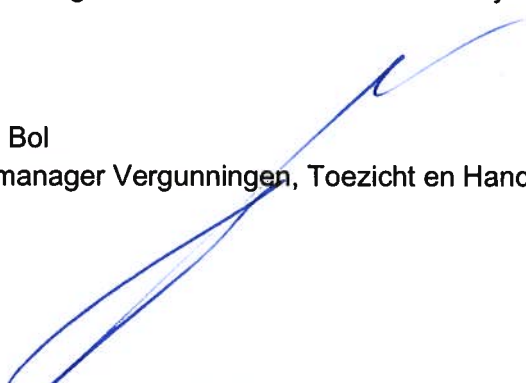
BEROEPSCHRIFT

In de bijlage bij de begeleidende brief bij deze omgevingsvergunning vindt u informatie over de wijze waarop u beroep kunt maken tegen dit besluit.

Wijdemeren, 8 maart 2019

namens burgemeester en wethouders van Wijdemeren,

T.D.S. Bol
Teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving



BEHANDELING ZIENSWIJZE

Op 5 november 2018 ontvingen wij een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

De indiener van zienswijze (hierna indiener) brengt het volgende naar voren:

1. Indiener is ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing van mening dat:
 - a. het plan geen rekening houdt met de consequenties voor omwonenden en een goede ruimtelijk onderbouwing, conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht, ontbreekt. Er vindt geen belangenafweging plaats op basis waarvan medewerking aan het plan wordt verleend. Het ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd en niet zorgvuldig tot stand gekomen en in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
 - b. de ruimtelijke onderbouwing, die tevens dient als parkeeronderzoek, niet concreet, incompleet, subjectief en onjuist is;
 - c. er door de parkeerdruk, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en aangetoond dient te worden dat daarvoor een behoefte bestaat;
 - d. de parkeerbalans niet aangeeft welke parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en de haalbaarheid van het plan niet wordt onderbouwd;
 - e. het parkeeronderzoek niet representatief is, omdat de parkeervoorziening zowel in als buiten het plangebied ligt en niet duidelijk wordt beschreven.
2. Indiener is ten aanzien van de parkeertellingen van mening dat:
 - a. de parkeertellingen niet overeenkomen met de gemeentelijke beleidsregels;
 - b. de genoemde oppervlakte voor beroep en bedrijf aan huis niet overeenkomt met de bouwtekening;
 - c. de parkeertellingen onduidelijk zijn en de aantallen niet kloppen met de functies in en buiten het plangebied;
 - d. er al parkeerproblemen in Oud-Loosdrecht bestaan en door dit plan wordt vergroot. Dit probleem kan opgelost worden door de aanleg van een parkeerkelder.
 - e. de parkeervoorzieningen niet op schaal zijn ingetekend, zodat de bruikbaarheid niet wordt aangetoond.
3. Indiener is ten aanzien van het ontwerpbesluit van mening dat:
 - a. de parkeerplaatsen niet als voorwaarde in het ontwerpbesluit zijn opgenomen, waardoor het besluit niet uitvoerbaar en handhaafbaar is.
 - b. de goothoogte van gebouw C5 volgens de tekening 9,35 meter bedraagt, in plaats van de genoemde 9,18 meter. Hetzelfde geldt voor gebouw C4.
 - c. bij de aanvraag tekeningen zitten die betrekking hebben op de gehele planinvulling, waardoor het onduidelijk is waar het plan zich nu op richt.
 - d. de detailtekeningen van het exterieur pakhuizen C1 t/m C5 en de kaart bij de parkeertelling tevens betrekking hebben op de gebouwen A, C1 en C3, die buiten het besluitvlak liggen. Hierdoor is het niet duidelijk waarop de aanvraag betrekking heeft.
4. Indiener is ten aanzien van de stedenbouwkundige visie van mening dat:
 - a. het niet inzichtelijk is of een stedenbouwkundige bij het plan betrokken is, zodat de belangen van de omgeving zijn gewaarborgd en afgewogen ten aanzien van de hogere bouwhoogten en het achterwege laten van de parkeerkelder.

5. Indiener is ten aanzien van privaatrechtelijke afspraken en bestuurlijke toezeggingen van mening dat:
- het bouwplan niet overeenkomt met de overeenkomsten tussen gemeente en indiener van 15 juni 2006 en 30 juni 2009 is;
 - volgens de toelichting van het bestemmingsplan er 61 woningen zouden worden gebouwd. Indiener heeft volgens het bestemmingsplan de mogelijkheid om 40 ligplaatsen aan te leggen, waarvan 1/3 als verkoopshaven en 2/3 voor de verhuur aan bewoners van het dorpscentrum. Volgens het huidige bouwprogramma wordt het aantal woningen geschat op 35 tot 38. Hierdoor zal de vraag naar ligplaatsen geringer zijn, waardoor de exploitatie van de haven van indiener wellicht onmogelijk wordt;
 - de kavel van indiener te klein is om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. Door het verminderen van het aantal parkeervoorzieningen in de openbare ruimte er een onevenredige parkeerdruk ontstaat en van indiener niet verlangd kan worden dat bezoekers aan zijn haven op zijn eigen terrein moeten parkeren, waardoor de parkeerproblemen toenemen;
 - er zullen extra parkeerplaatsen buiten het dorpscentrum in de openbare ruimte nodig zijn;
 - de zin 'dit om extra parkeerdruk te voorkomen' uit de overeenkomst van 2006 niet strookt met een goede ruimtelijke ordening. Uitgaande van de gebruiksmogelijkheden op het perceel van indiener moet er meer parkeergelegenheid gecreëerd worden.
6. Tot slot is indiener van mening dat de ontwerp omgevingsvergunning onvoldoende is gemotiveerd, in strijd is met de rechtszekerheid en niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Indiener verzoekt de gemeenteraad om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Indiener verklaart zijn zienswijze met een constructieve houding om de ontwikkeling niet tegen te houden, nader toe te willen lichten. Zijn belang is dat er voor alle functies voldoende parkeerplaatsen op de Bornholmkavel komen.

Beantwoorden zienswijze

Zienswijze 1

Aanvrager heeft ervoor gekozen om de bebouwing op de Bornholmkavel in twee fasen aan te vragen (deelplan I en IV). Voor de eerste fase, de bouwwerken A en C1, bestaande uit 7 appartementen en 4 pakhuizen met horeca en commerciële ruimten, is op 22 december 2017 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is onherroepelijk. Voor de volledigheid heeft aanvrager deze bebouwing op de tekeningen C4-C5_100 en C4-C5_101 aangegeven. Deze aanvraag handelt over fase twee en betreft de bouw van 8 pakhuizen met kantoor-aan-huis, de bouwwerken C4 en C5. Volgens het bestemmingsplan 'Dorpscentrum Oud-Loosdrecht' liggen deze bouwwerken in de bestemming 'Centrumdoeleinden' (artikel 5) met de nadere aanduiding 'wonen' (w). Volgens de doeleindenomschrijving zijn deze gronden 'uitsluitend bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf' (artikel 5, lid 1 onder f). De aanvraag voldoet aan de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat de ruimtelijke afweging ten aanzien van het gebruik in het vigerende bestemmingsplan is gemaakt en voor deze aanvraag geen nieuwe uitgebreide ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

Daarnaast merken wij op dat het totale bouwvolume van onderhavige aanvraag veel geringer is dan het bestemmingsplan toestaat. In de onderstaande figuur wordt het verschil aangegeven.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met contouren bouwplan (paarse vlak).

In plaats van bebouwing zal op een deel van de gronden in de bestemming 'Centrumdoeleinden' worden geparkeerd door bewoners van de acht pakhuizen en gebruikers van de overige gebruiksfuncties op de Bornholmkavel. Parkeren in de bestemming 'Centrumdoeleinden' is volgens de doeleindenomschrijving echter niet toegestaan. Om die reden is de uitgebreide procedure op deze aanvraag van toepassing en beperkt de ruimtelijke onderbouwing zich tot parkeren.

In de ontwerpbeschikking hebben wij de belangen van het gewijzigde gebruik in de bestemming 'Centrumdoeleinden' afgewogen en gemotiveerd. Hierbij komen wij tot de conclusie dat een minder massale bebouwing, op een grotere afstand van de omringende bebouwing, positief is voor de eigenaren en gebruikers van omliggende percelen. Daarbij wordt tegemoet gekomen aan de wens om het aantal parkeerplaatsen op de Bornholmkavel te maximaliseren.

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor de twee bouwplannen op de Bornholmkavel is berekend op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdemeeren' van 10 april 2015. Volgens deze beleidsregel zijn op de Bornholmkavel in totaal 68 parkeerplaatsen noodzakelijk. In werkelijkheid worden 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien er geeft in zijn zienswijze aan een maximaal aantal parkeerplaatsen wenselijk te achten. Aan deze wens komen wij dus tegemoet.

Zienswijze 2

De parkeertelling gaat uit van de vigerende beleidsregels uit 2015. Volgens dit parkeerbeleid is elke initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte op eigen terrein. Voor de acht pakhuizen (eengezinswoning), gelegen in de kern, geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning (pagina 10 van de beleidsregels). Voor de acht pakhuizen dienen dus 13 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ($8 \times 1,6$). Aanvrager hanteert echter een hogere parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,6 voor de bezoekers). In totaal zijn dus 21 parkeerplaatsen ($8 \times 2,6$) voor de acht pakhuizen beschikbaar. Dit aantal voldoet ruim aan de gestelde parkeernorm.

Zoals onder punt 1 al is opgemerkt is fase 1 op de Bornholmkavel, bestaande uit 7 appartementen, 4 pakhuizen met horeca en commerciële ruimten (bouwwerken A en C1) al verleend. Er komt in deze fase geen supermarkt. Ook de parkeerbehoefte voor deze

functies moet worden gerealiseerd op de Bornholmkavel. Voor deze functies zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

- 4 pakhuizen $4 \times 2,6 = 10$ parkeerplaatsen
(2 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,6 voor de bezoekers)
- 7 appartementen $7 \times 1,87 = 13$ parkeerplaatsen
(volgens beleidsregels geldt 1,3 parkeerplaats per appartement)
- 250 m² horeca = 25 parkeerplaatsen
(volgens beleidsregels geldt 10 parkeerplaats per 100 m² horeca)
- 750 m² commerciële ruimte en kantoor-aan-huis = 16 parkeerplaatsen
(volgens beleidsregels geldt 2,1 parkeerplaats per 100 m² voor een kantoor zonder baliefunctie)

Ingeval van een combinatie van meerdere functies die onderling aanvullend en ondersteunend zijn, heeft aanvrager de anti-dubbeltelbepaling volgens tabel B van de parkeerregels toegepast (pagina 13 en 14 van het parkeerbeleid). Aanvrager heeft deze regels toegepast voor de bezoekers van de pakhuizen en appartementen, horeca en commerciële ruimte (zie parkeertelling). Hierdoor komt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op 68 stuks, terwijl er in totaal 76 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Indiener stelt dat vanwege de genoemde maximale gebruiksoppervlakten in het bestemmingsplan; 300 m² voor een supermarkt, 300 m² voor horeca en 150 m² voor kantoren met baliefunctie, in het plan veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De in dit bestemmingsplan genoemde maximale gebruiksoppervlakten, worden echter niet gerealiseerd op de Bornholmkavel. Zo voorzien de al verleende omgevingsvergunning en onderhavige aanvraag niet in de bouw van een supermarkt en hoeft de berekening van de parkeerbehoefte hiermee geen rekening gehouden te worden. Tot slot zijn de parkeervoorzieningen op schaal ingetekend met een maatvoering conform de CROW en realistisch.

Aanvrager voldoet naar de mening van het college aan het geldende parkeerbeleid.

Zienswijze 3

Volgens de systematiek van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestaat een omgevingsvergunning uit een beschikking en de daarin genoemde documenten. Een bouwplan dient vervolgens conform deze verleende vergunning te worden uitgevoerd. De bijlagen, betreffende het parkeren, maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De gemeente houdt toezicht op uitvoering conform de verleende vergunning.

De maximale goothoogte van de gebouwen C4 en C5 is inderdaad resp. 12,29 en 9,35 meter. De beschikking is hierop aangepast.

De aanvraag betreft het bouwen van acht pakhuizen met kantoor-aan-huis (blokken C4 en C5). Hierover kan geen misverstand bestaan. Op de situatie- en parkeertekening geeft aanvrager aan hoe het uiteindelijke bouwplan op de Bornholmkavel eruit komt te zien. Dit schept juist duidelijkheid voor belanghebbenden bij het bouwplan.

Zienswijze 4

Volgens het bestemmingsplan, vastgesteld op 26 februari 2009, mag de bouwhoogte van gebouw C4, 15,50 meter en C5, 11,50 meter bedragen. Sinds het nieuwe Bouwbesluit in 2012 dienen de vrije hoogten van nieuwbouwwoningen minimaal 2,60 meter te bedragen. De totale bouwhoogten van woningen zijn om die reden hoger. In dit geval is het college van mening dat een geringe verhoging van de bouwhoogte, die binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% ligt, acceptabel is. Bij deze overweging speelt mee dat het

totale bouwvolume aanzienlijk geringer is dan het bestemmingsplan toestaat en de bebouwing op grotere afstand van de omliggende bebouwing komt. Dit is een verbetering voor alle belanghebbenden van het bouwplan. Tot slot is het college van mening dat het hier een nieuw te bouwen dorpscentrum voor Oud-Loosdrecht betreft, waardoor een iets hogere en markantere bebouwing in hoogte gerechtvaardigd is.

Zienswijze 5

In een bestemmingsplan zijn de gebruiks- en de bouwmogelijkheden voor een gebied vastgelegd. Een aanvraag dient aan deze kaders te worden beoordeeld. Indiener is van mening dat door dit bouwplan niet tegemoet wordt gekomen aan gemaakte privaatrechtelijke afspraken, omdat er in het totale plan dorpscentrum minder woningen worden gebouwd en daardoor de exploitatie van zijn nog aan te leggen 40 ligplaatsen voor vaartuigen in gevaar komt.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State staat een privaatrechtelijke belemmering een afwijking van een bestemmingsplan in de weg, indien die belemmering evident is. Er is sprake van evidentie indien de privaatrechtelijke aspecten de ontwikkelingen van een aanvraag in de weg staan. Hiervan is in dit geval geen sprake. De ingediende zienswijzen van privaatrechtelijke aard zijn niet relevant voor deze aanvraag.

Indiener heeft volgens het bestemmingsplan de mogelijkheid zijn water te gebruiken voor de verhuur en verkoop van 40 ligplaatsen voor boten ten behoeve van de pleziervaart (artikel 8 lid 1 onder d). Het al dan niet bezet krijgen van deze ligplaatsen binnen de voor hem geldende kaders van het bestemmingsplan komt voor rekening en risico van de eigenaar en ondernemer.

Zienswijze 6

Het college is van mening dat de aanvraag, die enkel buitenplans afwijkt van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren in de bestemming 'Centrumdoeleinden', zorgvuldig gemotiveerd en tot stand is gekomen en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het geringere bouwvolume, de grotere afstand van de pakhuizen tot de omliggende bebouwing en de maximalisering en het aantal parkeerplaatsen achten wij positief voor omwonenden. Indiener geeft in zijn zienswijze ook duidelijk aan een maximaal aantal parkeerplaatsen te wensen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geven het college geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

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 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.

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 12,29 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 9,35 meter bedraagt, terwijl 8,50 meter is toegestaan;
 - d. een deel van de bestemming 'Centrumdoeleinden' wordt gebruikt 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.
- 2.3 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@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.wiidedmeren.nl). Voor een aansluiting op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035.
- 2.8 Het regenwater dat van daken via regenpijpen naar beneden stroomt, en van terrassen en paden, mag niet op het vuilwaterriool worden aangesloten. Dit regenwater moet op een schoonwaterriool, oppervlaktewater, zakput of in de bodem worden geloosd. Schoonwaterriolen zijn nog niet in alle delen van de gemeente aanwezig. Als geen van de hierboven genoemde oplossingen mogelijk zijn, kan de gemeente toestemming geven om de regenwaterafvoer op het vuilwaterriool aan te sluiten. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035.
- 2.9 De wanden tussen de commerciële ruimte en de woning moeten 60 minuten brandwerend worden uitgevoerd, overeenkomstig het Rapport Bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid van Peutz.
- 2.10 Op de zolderverdieping van de woning dient een rookmelder geplaatst te worden.

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 'Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht', vastgesteld op 26 februari 2009, valt;
- 3.2 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;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen op de volgende onderdelen:
 - a. de goothoogte van blok C4 maximaal 12,29 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 9,35 meter bedraagt, terwijl 8,50 meter is toegestaan;
 - d. een deel van de bestemming Centrumdoeleinden wordt gebruikt voor parkeren, hetgeen niet is toegestaan.

Binnenplanse afwijking voor de strijdigheden genoemd onder 3.3 a t/m c

- 3.4 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;
- 3.5 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);
- 3.6 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);
- 3.7 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;
- 3.8 volgens het huidige Bouwbesluit 2012 de binnenwerkse verdiepingshoogten minimaal 2,60 meter moeten bedragen;
- 3.9 ten gevolge van deze hogere binnenwerkse verdiepingshoogten de goot- en bouwhoogten van de woningen hoger zijn;
- 3.10 de aangevraagde bouw- en goothoogten voldoen aan de binnenplanse afwijkingsbepaling van 10%;
- 3.11 het totale bouwvolume van de blokken C4 en C5 geringer is dan het bestemmingsplan toestaat, waardoor de bebouwing verder van de omliggende bebouwing komt te liggen;
- 3.12 het bouwplan onderdeel uitmaakt van het nieuwe dorpscentrum voor Oud-Loosdrecht, waardoor een iets hogere en markantere bouwhoogte gerechtvaardigd is;
- 3.13 uit de bezonningsstudie blijkt dat de omliggende percelen geen onevenredig nadeel van deze hogere goot- en bouwhoogten ondervinden;

- 3.14 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken daarom niet onevenredig worden beperkt.

Buitenplanse afwijking voor de strijdigheid genoemd onder 3.3 d

- 3.15 de aanvraag enkel in strijd is met het bestemmingsplan t.a.v. het onderdeel parkeren, omdat parkeren in de bestemming 'Centrumdoeleinden' niet is toegestaan;
- 3.16 de aanvraag voor de overige onderdelen in overeenstemming is met het 'Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht', zodat de ruimtelijke afweging voor de bebouwing in het kader van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden;
- 3.17 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend die zich beperkt tot het onderdeel parkeren;
- 3.18 uit deze onderbouwing blijkt dat voor de totale ontwikkeling op de Bornholmkavel 76 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 13 parkeerplaatsen voor de 8 pakhuizen C4 en C5 volgens het gemeentelijk parkeerbeleid noodzakelijk zijn;
- 3.19 op grond van 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;
- 3.20 in plaats van een bouwvolume met een bouwhoogte van maximaal 11,50 en 15,50 meter en een goothoogte van 8,50 en 11,50 meter een aantal parkeerplaatsen met bijbehorende toegangsweg op maaiveld wordt gerealiseerd, waardoor een deel van het bouwvlak onbebouwd blijft;
- 3.21 het totale bouwvolume van het bouwplan daarom geringer is dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan;
- 3.22 blok C5 van het bouwplan op circa 29 meter afstand van de woning op Oud-Loosdrechtsedijk 213a wordt gebouwd, i.p.v. 13 meter volgens het bestemmingsplan;
- 3.23 de afstand van het bouwplan tot de overige aanwezige bebouwing op Boegspriet 7 en 9 en de twee nog te bebouwen kavels aan de Boegspriet wordt vergroot;
- 3.24 hierdoor de transparantie en openheid van het gebied wordt verbeterd;
- 3.25 hierdoor de privacy en bezonning van omliggende percelen wordt verbeterd;
- 3.26 hierdoor ruim voldaan kan worden aan de totale parkeerbehoefte voor de deelplannen I en IV (blokken A, C1, C4 en C5);
- 3.27 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;
- 3.28 de aanvraag niet voldoet aan artikel 1 van voornoemd besluit;
- 3.29 wij om die reden in de collegevergadering van 14 augustus 2018 hebben besloten om aan de gemeenteraad een vvgb te vragen;
- 3.30 de gemeenteraad in haar vergadering van 20 september 2018 de ontwerp vvgb heeft verleend;
- 3.31 de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en ontwerp vvgb vanaf 26 september 2018 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- 3.32 gedurende deze termijn één zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp vvgb is ingediend;
- 3.33 wij op 29 januari 2019 een reactie op de zienswijze hebben vastgesteld;
- 3.34 de indiener van de zienswijze op 23 januari 2019 is gehoord door de raadscommissie;
- 3.35 de raadscommissie heeft ingestemd met de reactie op de zienswijze van ons college;
- 3.36 de gemeenteraad op 7 maart 2019 de vvgb heeft verleend;

- 3.37 het college beleidsruimte heeft bij het nemen van een beslissing op een aanvraag en van oordeel is dat dit bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en wij om die reden instemmen met de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.