

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

Locatie : Kastanjelaan 1 t/m 15, Nederhorst den Berg

Ingediend op : 25 juli 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 24 sociale huurwoningen.

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

PROCEDURE

De bestuursvorming heeft plaatsgevonden overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen in de Wabo voor de aangevraagde activiteiten, al dan niet in samenhang met betrokken verordeningen. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN GEMEENTERAAD

De gemeenteraad van Wijdemeren heeft op 12 september 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven. De definitieve vvgb is door de gemeenteraad op [dd-mm-jjjj] afgegeven.

ZIENSWIJZE (alleen bij uitgebreide procedure)

Het ontwerpbesluit heeft van [PM] tot en met [PM] ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen/wel zienswijze(n) naar voren gebracht.

DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ HET BESLUIT

De onderstaande stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De 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.

Type	dd.	Titel
Aanvraagdocument publiceerbaar	25 juli 2023	01 Aanvraagformulier publiceerbaar, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690276673514_publiceerbareaanvraag.pdf - D2023-00001311</i>
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	03 Situatie - nieuw (D001), d.d. 30-1-2024 <i>7955935_1706603303207_ALG_Arch_situatie_nieuw-2024-01-24.pdf - D2024-00000899</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	13 Bouwbesluit woningen langskap - oppervlakte, ventilatie, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273853643_EGW_Adv_BBtoets_langskap.pdf - D2023-00001288</i>

Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	23 Checklist veilig onderhoud - woningen, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690274601256_EGW_formulier-veilig-onderhoud.pdf - D2023-00001294</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	04 Woningen - K&M staat, overzicht gevels (D200-201), d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690274600966_EGW_Arch_gevel_en_doorsnede.pdf - D2023-00001292</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	05 Woningen - Renvooi, gevels, doorsneden, plattegronden (D100-102), d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690274600999_EGW_Arch_plattegronden.pdf - D2023-00001314</i>
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	02 Situatie - bestaand (D002), d.d. 30-1-2024 <i>7955935_1706603233484_ALG_Arch_situatie_bestaand-2024-01-24.pdf - D2024-00000898</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	06 Woningen - details (D401, D001-017), d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273853706_EGW_Arch_details.pdf - D2023-00001297</i>
Bijlage bij verzoek	10 december 2024	06a Woningen - details 2.01 en 4.01, d.d. 10-12-2024 <i>06a Woningen - details 2.01 en 4.01, d.d. 10-12-2024.pdf - D2025-00000606</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	08 Appartementen - K&M-staat, overzicht gevels (D250-252), d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273049692_APP_Arch_gevel_en_doorsnede.pdf - D2023-00001287</i>
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	10 Appartementen - doorsneden (D301), d.d. 30-1-2024 <i>7955935_1706603142079_ALG_Arch_Doorsneden_met_Peil_tov_N AP.pdf - D2024-00000897</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	12 Bouwbesluit woningen - daglicht, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273853670_EGW_Arch_daglicht.pdf - D2023-00001285</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	15 Bouwbesluit woningen dwarskap - oppervlakte, ventilatie, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273853616_EGW_Adv_BBtoets_dwarskap.pdf - D2023-00001320</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	16 Bouwbesluit appartement PLN0-1 - oppervlakte, daglicht, ventilatie, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273049644_APP_Adv_BBtoets_App_A_Tussen_bgg_1e_verd.pdf - D2023-00001290</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	18 Bouwbesluit appartement PLN2 - oppervlakte, daglicht, ventilatie, d.d. 25-7-2023 <i>7955935_1690273049628_APP_Adv_BBtoets_App_A_Tussen_2e_verd.pdf - D2023-00001293</i>
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	20 Bouwbesluit appartementen algemene ruimte - ventilatie, d.d. 25-7-2023

		7955935_1690273853176_APP_Arch_ventilatie_alg_ruimte.pdf - D2023-00001319
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	07 Woningen - overzichtstekening bergingen, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690274601015_EGW_Arch_Tekening_berging.pdf - D2023-00001305
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	09 Appartementen - Renvooi, plattegronden (D150-152), d.d. 30-1-2024
		7955935_1706603791689_APP_Arch_plattegronden-2024-01-24.pdf - D2024-00000904
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	11 Appartementen - details (D451, D001-D023), d.d. 25-7-2023
		7955935_1690273049660_APP_Arch_details.pdf - D2023-00001318
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	14 Bouwbesluit appartementen - daglicht, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690274062460_APP_Arch_daglicht.pdf - D2023-00001301
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	17 Bouwbesluit appartement hoek PLN0-1 - oppervlakte, daglicht, ventilatie, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690273049612_APP_Adv_BBtoets_App_A_Hoek_bgg_1e_verd.pdf - D2023-00001309
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	19 Bouwbesluit appartement hoek PLN2 - oppervlakte, daglicht, ventilatie, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690273049593_APP_Adv_BBtoets_App_A_Hoek_2e_verd.pdf - D2023-00001295
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	21 BENG-berekening - woningen, d.d. 30-1-2024
		7955935_1706603513558_EGW_Adv_BENG.pdf - D2024-00000901
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	22 BENG-berekeningen - appartementen, d.d. 30-1-2024
		7955935_1706603431965_APP_Adv_BENG.pdf - D2024-00000900
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	24 Checklist veilig onderhoud - appartementen, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690273853592_APP_formulier-veilig-onderhoud.pdf - D2023-00001302
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	25 Bouwveiligheidsplan, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690272047749_ALG_Bouwveiligheidsplan.pdf - D2023-00001281
Bijlage bij verzoek	25 juli 2023	26 Tekening bouwplaatsinrichting, d.d. 25-7-2023
		7955935_1690272047609_ALG_Bouwveiligheid_BPl.pdf - D2023-00001307
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	27 Brand - woningen - brandveiligheid, d.d. 30-1-2024
		7955935_1706603728147_EGW_Adv_Brand.pdf - D2024-00000903
Bijlage bij verzoek	30 januari 2024	28 Brand - appartementen - brandveiligheid, d.d. 30-1-2024
		7955935_1706603674643_APP_Adv_Brand.pdf - D2024-00000902
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	44 Bijlage 17 Aanmeldnotitie m.e.r. (K22103), d.d. 17-12-2024

		44 Bijlage 17 Aanmeldnotitie m.e.r. (K22103), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000618
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	41 Bijlage 14 Rapport ecologische voortoets stikstof (244456), d.d. 17-12-2024 41 Bijlage 14 Rapport ecologische voortoets stikstof (244456), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000615
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	40 Bijlage 10 Memo watertoets (P21-0861-006), d.d. 17-12-2024 40 Bijlage 10 Memo watertoets (P21-0861-006), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000614
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	43 Bijlage 15 AERIUS-berekening - bouwfase, d.d. 17-12-2024 43 Bijlage 15 AERIUS-berekening - bouwfase, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000617
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	42 Bijlage 9 AERIUS-berekening - gebruiksfase, d.d. 17-12-2024 42 Bijlage 9 AERIUS-berekening - gebruiksfase, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000616
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	38 Bijlage 12 Ontheffing ODNHN Wnb, d.d. 17-12-2024 38 Bijlage 12 Ontheffing ODNHN Wnb, d.d. 17-12-2024.PDF - D2025-00000612
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	37 Bijlage 8 Rapport stikstof (224888), d.d. 17-12-2024 37 Bijlage 8 Rapport stikstof (224888), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000611
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	35 Bijlage 6 Rapport asbestinventarisatie (P21-0520-014), d.d. 17-12-2024 35 Bijlage 6 Rapport asbestinventarisatie (P21-0520-014), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000609
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	39 Bijlage 13 Verslag bewonersparticipatie (P21-0520-041), d.d. 17-12-2024 39 Bijlage 13 Verslag bewonersparticipatie (P21-0520-041), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000613
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	34 Bijlage 5 Rapport verkennend bodemonderzoek (P21-0520-020), d.d. 17-12-2024 34 Bijlage 5 Rapport verkennend bodemonderzoek (P21-0520-020), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000624
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	31 Bijlage 2 Notitie vleermuizenonderzoek, d.d. 17-12-2024 31 Bijlage 2 Notitie vleermuizenonderzoek, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000621
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	36 Bijlage 7 Rapport archeologisch onderzoek (P21-0520-044 1182), d.d. 17-12-2024 36 Bijlage 7 Rapport archeologisch onderzoek (P21-0520-044 1182), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000610
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	33 Bijlage 4 Akoestisch onderzoek gevelbelasting, d.d. 17-12-2024

		<i>33 Bijlage 4 Akoestisch onderzoek gevelbelasting, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000623</i>
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	29 Ruimtelijke onderbouwing (K22103), d.d. 17-12-2024
		<i>29 Ruimtelijke onderbouwing (K22103), d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000619</i>
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	32 Bijlage 3 Notitie tijdelijke faunavoorzieningen, d.d. 17-12-2024
		<i>32 Bijlage 3 Notitie tijdelijke faunavoorzieningen, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000622</i>
Bijlage bij verzoek	17 december 2024	30 Bijlage 1 Quickscan Wnb, d.d. 17-12-2024
		<i>30 Bijlage 1 Quickscan Wnb, d.d. 17-12-2024.pdf - D2025-00000620</i>

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, [dd-mm-jjjj]

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
De secretaris,

de burgemeester

Mw. E. Ruizeveld de Winter

Dhr. M. Verheijen

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 twee 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.

1 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwogen wij dat:

- 1.1 De aanvraag het bouwen van 24 sociale huurwoningen (8 eengezinswoningen en een appartementengebouw met 16 appartementen) met bijbehorende voorzieningen betreft;
- 1.2 op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' van toepassing is;
- 1.3 voor de aanvraag de regels voor de bestemmingen 'Tuin' (artikel 14), 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 16) en 'Wonen' (artikel 19) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 22) en 'waterstaat – Waterkering' (artikel 23) gelden;
- 1.4 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen, omdat:
 - a. voor wat betreft de grondgebonden woningen deze alleen zijn toegestaan in het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter ten opzichte van het aansluitende maaiveld. De grondgebonden woningen deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd en de maximale goot- en bouwhoogte met respectievelijk ca. 0,10 meter en 0,90 meter overschrijden;
 - b. voor wat betreft de appartementen deze alleen zijn toegestaan in een bouwvlak met de nadere aanduiding 'gestapeld' en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter ten opzichte van het aansluitende maaiveld. De appartementen gestapeld zijn, deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd, de maximale goothoogte met ca. 0,10 en 0,60 meter en de maximale bouwhoogte met ca. 0,50 meter overschrijden;
- 1.5 op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan planologisch, tevens moet worden aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
- 1.6 de aanvraag ter advisering is voorgelegd aan de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland en deze commissie op 16 oktober 2024 een positief welstandsadvies heeft gegeven;
- 1.7 op 22 augustus 2023 Waternet namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een watervergunning (kenmerk WN2023-004943) voor de aanvraag heeft afgegeven;
- 1.8 het onder voorwaarden aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.9 het onder voorwaarden 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 (bouw)werkzaamheden 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;
 - definitieve geotechnische gegevens, sonderingen en funderingsadvies;
 - definitieve statische berekening, gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - definitieve tekening palenplan;
 - wapeningsberekening- en tekeningen fundatie;
 - definitieve berekeningen en tekeningen van staal- en houtconstructie op details- en uitvoeringsniveau;
 - alle overige constructieberekeningen- en tekeningen op details- en uitvoeringsniveau;
 - paalafwijkingen en doormetrapporten (indien van toepassing) en voorzieningen zo snel mogelijk na uitvoering;
 - in het kader van brandveiligheid werktekeningen met daarop de volgende gegevens:
 - een definitieve tekening van de horizontale en verticale brandcompartimentering met doorvoeren en schachten van het woningblok en het appartementencomplex;
 - definitieve details van de aansluitingen van woningscheidende gevels, vloeren en (schuine) wanden van alle woningen;
 - definitieve detailtekeningen van alle vloerafscheidingen;
 - in het kader van installatiegeluid:
 - Tekeningen waarop de locatie van de buitenunits van de warmtepompen staan vermeld;
 - het type buitenunit en bijbehorend bronvermogen dat wordt toegepast;
 - een berekening van het geluidniveau op de relevante beoordelingspunten conform bijlage VIII van het Bouwbesluit;
 - een actualiserende bodemonderzoek na sloop van de bestaande opstellen op het projectgebied. Indien dit onderzoek hier aanleiding toe geeft, moet een saneringsplan ter goedkeuring worden overgelegd waaruit blijkt dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruik;
 - een terreintekening met alle rioolaansluitingen naar gemeentegrond. De rioolaansluitingen moeten 0,6 meter onder maaiveld niveau zijn gesitueerd;
 - een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC-plan).
- 2.2 De start van de bouwwerkzaamheden moet **minimaal 1 week voor aanvang** worden gemeld de gemeente. Wij verzoeken u hiervoor een mail te sturen aan info@wijdmeren.nl met als onderwerp 'MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN' en het zaaknummer.
- 2.3 Het afronden van de bouwwerkzaamheden moet **uiterlijk 1 week na voltooiing** worden gemeld aan de gemeente. Wij verzoeken u hiervoor een mail te sturen aan info@wijdmeren.nl met als onderwerp 'GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN' en het zaaknummer.
- 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 van de start van de volgende werkzaamheden:
- 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 Indien tijdens de uitvoering van het bouwplan, vergunningvrije onderdelen aan het bouwwerk worden toegevoegd (dakkapel, uitbouw etc.), dan dient hiervan een aangepaste tekening te worden ingediend. De vergunningvrije onderdelen dienen hierbij expliciet op tekening te worden aangegeven.
- 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 een nieuwe aansluiting op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting, die u kunt vinden op de website van Wijdemeren. Voor een nieuwe 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 geloosd. Dit regenwater moet op eigen terrein worden geborgen. Of in overleg en na goedkeuring van de gemeente op een schoonwaterriool, het oppervlaktewater, een 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 lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder beperking toegestaan. Bij afvoer van lichtverontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruiksmogelijkheden van de grond en de vervolg procedure. Het toepassen van meer dan 50 m³ grond moet altijd worden gemeld via het 'Meldpunt bodemkwaliteit'.
- 2.11 Uiterlijk vier weken voor plaatsing van een (gesloten) bodemenergiesysteem dient hiervoor een melding te worden ingediend via het omgevingsloket. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de melding is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV).
- 2.12 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).

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- 1.1 De aanvraag het bouwen van 24 sociale huurwoningen (8 eengezinswoningen en een appartementengebouw met 16 appartementen) met bijbehorende voorzieningen betreft;
- 1.2 op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' van toepassing is;
- 1.3 voor de aanvraag de regels voor de bestemmingen 'Tuin' (artikel 14), 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 16) en 'Wonen' (artikel 19) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 22) en 'waterstaat – Waterkering' (artikel 23) gelden;
- 1.4 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen, omdat:
 - a. voor wat betreft de grondgebonden woningen deze alleen zijn toegestaan in het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter ten opzichte van het aansluitende maaiveld. De grondgebonden woningen deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd en de maximale goot- en bouwhoogte met respectievelijk ca. 0,10 meter en 0,90 meter overschrijden;
 - b. voor wat betreft de appartementen deze alleen zijn toegestaan in een bouwvlak met de nadere aanduiding 'gestapeld' en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter ten opzichte van het aansluitende maaiveld. De appartementen gestapeld zijn, deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd, de maximale goothoogte met ca. 0,10 en 0,60 meter en de maximale bouwhoogte met ca. 0,50 meter overschrijden;
- 1.5 op 22 augustus 2023 Waternet namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een watervergunning (kenmerk WN2023-004943) voor de aanvraag heeft afgegeven;
- 1.6 de vergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 1.7 de vergunning niet kan worden verleend middels de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- 1.8 de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van Wabo indien zij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.9 dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- 1.10 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (Kastanjelaan, Nederhorst den Berg, Ruimtelijke onderbouwing, projectnummer K22103, d.d. 13 december 2024) is ingediend;
- 1.11 uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er tegen de gevraagde afwijkingen geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing;
- 1.12 op grond van artikel 2.27 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij tegen het voorgenomen project geen bedenkingen heeft;
- 1.13 de gemeenteraad van Wijdmeren op 12 september 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. De definitieve vvgb is door de gemeenteraad op [dd-mm-jjjj] afgegeven.
- 1.14 de ontwerpbeschikking van [PM] tot en met [PM] ter inzage heeft gelegen;
- 1.15 gedurende deze termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;
- 1.16 gelet op het voorgaande beoordeeld is dat wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.