

Omgevingsvergunning

2022-0280-HZ_WABO/Z.72442

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

Locatie : Noordereinde 249, 1243JV 's Graveland

Ingediend op : 23 mei 2022

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van drie woningen.

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
- het slopen van een bouwwerk in beschermd dorpsgezicht;

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde documenten en overwegingen/motivatie 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 artikelen 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wabo. Voorts 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 18 april 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van 23 april 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze(n) tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb naar voren gebracht.

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is volgens het 'Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016, de gemeenteraad geen definitieve vvgb af te geven.

Volgens de mandaatregeling is verlening van de omgevingsvergunning door het college gemandateerd aan de ambtelijke organisatie. Omwille van de ondertekening van de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst is er derhalve toch besloten om ook de vergunning ter besluitvorming aan te bieden.

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.

01 Aanvraagformulier publiceerbaar

01a Aanvullende activiteit beschermd stads- of dorpsgezicht

02. Situatietekening bestaand met bladnummer 1.00a, d.d. 5-8-2023

03. Situatietekening nieuw met bladnummer 2.00a, d.d. 5-8-2023

03. Situatietekening nieuw met bladnummer 2.00b, d.d. 27-11-2023

04. Tekening Plattegrond, gevels en doorsnede bestaand met bladnummer BA-01, d.d. 23 mei 2022

05. Tekening Plattegrond, gevels en doorsnede nieuw met bladnummer 2.01c, d.d. 27-11-2023

06. Tekening details met bladnummer 2.02b, d.d. 27-11-2023

07. Tekening details met bladnummer 2.06, d.d. 27-11-2023

08. Tekening Plattegrond dak met bladnummer 2.03, d.d. 23 mei 2022

09. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 30 januari 2024

10. Rapport Afwijken van provinciale omgevingsverordening, 8-09-2022

11. Rapport Archeologisch onderzoek, d.d. 23-05-2022

12. Rapport Verkennend bodemonderzoek, 23-05-2022

13. Rapport QuickScan ecologie, d.d. 23-05-2022

14. Aeries stikstofberekening aanlegfase met kenmerk Rc8NCeKxAUyS, d.d. 23 mei 2022

15. Aeries stikstofberekening gebruiksfase (blad RRp9X76TL29k), d.d. 23 mei 2022

16. Rapport Akoestisch onderzoek, d.d. 23 mei 2022

17. Onderzoek externe veiligheid, d.d. 23 mei 2022

18. Bouwbesluittoets, d.d. 23 mei 2022

19. MPG berekening, d.d. 23 mei 2022

20. BENG berekening, d.d. 23 mei 2022

21. Participatie presentatie, d.d. 23 mei 2022

22. Participatieverslag, d.d. 23 mei 2022

22. Omschrijving constructieprincipe, d.d. 23 mei 2022

23. Projectgegevens met bladnummer 0.01, d.d. 23 mei 2022

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).

Onderwerp : Omgevingsvergunning
Kenmerk : Z2023-00000620
Datum : 19 november 2024

3

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, 26 november 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

K.G. Vrielink
Senior medewerker vergunningen

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.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwogen wij dat:

- 1.1 Op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wijdemeren, Kern 's-Graveland en landgoederen' van toepassing is.
- 1.2 Voor de aanvraag de regels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding bedrijf t/m categorie B1 (artikel 5) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 19) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) gelden.
- 1.3 De aanvraag in strijd is met de geldende bestemming, omdat de bestemming 'Bedrijf' geen woningen toestaat.
- 1.4 De aanvraag is gepubliceerd op Gemeenteberichten en in 'Wijdemeren Informeren'.
- 1.5 De welstands- en erfgoedcommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft gegeven op 29 november 2023.
- 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:

1 Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 1.8 Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend:
 - Constructietekeningen en -berekeningen (derden, indien van toepassing);
 - overige berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies;
 - berekeningen en tekeningen van alle toe te passen installaties;
 - een aanvullende stikstofberekening;
 - een aanvullend bodemonderzoek na sloop van de bestaande bebouwing. 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 doel.

- 1.9 De rookmelders in de verkeersroute op elke bouwlaag moeten conform NEN 2555 worden uitgevoerd.
- 1.10 De vloerafscheidingen moeten voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit (artikel 2.16 t/m 2.20). Ook moeten deze vloerafscheidingen voldoende sterk zijn tegen doorvallen conform NEN-EN 1990.
- 1.11 Ingevolge artikel 8.2 van het Bouwbesluit moeten bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- 1.12 de op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 van het Bouwbesluit 2012 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - i. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - ii. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - iii. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - iv. de aan- en afvoerwegen;
 - v. de laad-, los- en hijszones;
 - vi. de plaats van bouwketen;
 - vii. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - viii. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - ix. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - i. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - ii. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - iii. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel

8.3, lid 2 en 3 van Bouwbesluit 2012, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, lid 4 Bouwbesluit;

- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, lid 1 Bouwbesluit 2012;

- 1.13 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@wijdemer.nl met als onderwerp 'MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN' en het zaaknummeO.
- 1.14 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@wijdemer.nl met als onderwerp 'GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN' en het zaaknummer.
- 1.15 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.
- 1.16 Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting. (zie www.wijdemer.nl). Voor een aansluiting op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met het Team Projecten, telefoonnummer 14 035.
- 1.17 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 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.
- 1.18 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'.

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- 2.1 Op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wijdemeren, Kern 's-Graveland en landgoederen' van toepassing is.
- 2.2 Voor de aanvraag de regels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding bedrijf t/m categorie B1 (artikel 5) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 19) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) gelden.
- 2.3 De aanvraag in strijd is met de geldende bestemming, omdat de bestemming 'Bedrijf' geen woningen toestaat.
- 2.4 De omgevingsvergunning kan niet worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo).
- 2.5 De omgevingsvergunning kan evenmin worden verleend met de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo) jo. artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht.
- 2.6 De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo.
- 2.7 Bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend (bijlage 26), waaruit blijkt dat er ruimtelijk gezien geen belemmeringen zijn tegen de bouw van drie woningen.
- 2.8 Op grond van artikel 2.27 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, de omgevingsvergunning enkel kan worden verleend indien de gemeenteraad hiervoor een vvgb heeft afgegeven.
- 2.9 De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 de ontwerp vvgb afgegeven.
- 2.10 Hierna is het ontwerpplan gepubliceerd en zijn belanghebbenden gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
- 2.11 Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, hoeft volgens het 'Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016, de gemeenteraad geen definitieve vvgb af te geven.
- 2.12 Volgens de mandaatregeling is verlening van de omgevingsvergunning namens het college in dat geval gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.

HET SLOPEN VAN EEN BOUWWERK IN BESCHERMD DORPSGEZICHT

3 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwogen wij dat:

- 3.1 Op de aanvraag het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wijdemeren, Kern 's-Graveland en landgoederen' van toepassing is.
- 3.2 Het in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) verboden is om zonder omgevingsvergunning gebouwen te slopen.
- 3.3 De welstands- en erfgoedcommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland heeft op 29 november 2023 een positief welstandsadvies voor het nieuwe bouwplan en hiermee impliciet ingestemd met de sloop van de bestaande bebouwing.

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

3 Voorschriften voor het slopen van een bouwwerk in beschermd dorpsgezicht

- 3.4 Voordat met de sloopwerkzaamheden wordt aangevangen dient een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd en ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente.
- 3.5 De start van de sloopwerkzaamheden moet **minimaal 1 week voor aanvang** worden gemeld de gemeente.
- 3.6 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.