

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

gezien de aanvraag van : Wonen Wijdemeren, de heer R. van der Wal
straat : Lindelaan 100
postcode en woonplaats : 1231 CN Loosdrecht
ingekomen : 19 december 2014

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het oprichten van 40 appartementen met bijbehorende infrastructuur op het perceel plaatselijk bekend: Godelindehof 1 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;
- uitrit aanleggen of veranderen.

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde gewaarmerkte 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).

Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 maart 2015 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

INSPRAAK

Ten aanzien van de aanvraag is inspraak gegeven. Het voorontwerp-plan heeft ingaande

9 april 2015 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn reacties ingediend. Voor de inhoud van de reacties alsmede het commentaar hierop wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende nota van inspraak en overleg.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben ingaande 22 oktober 2015 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht. Voor de inhoud van deze zienswijzen en het commentaar daarover wordt verwezen naar de nota zienswijzen.

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

De gewaarmerkte documenten zijn:

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 19 december 2014;
2. nota inspraak en overleg datum: 6 augustus 2015;
3. nota zienswijzen datum: 4 januari 2016;
4. TO-0.10 situatie met stempeldatum ontvangst 2 oktober 2015;
5. DO-0.01 renvooi met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
6. Kleur en materialenstaat met stempeldatum van ontvangst 29-09-2014;
7. DO-850 Isometrie straat- en binnenterreingevel met stempeldatum van 19 december ontvangst 2014;
8. TO-0.20 Plattegrond begane grond met stempeldatum ontvangst 8 oktober 2015;
9. TO-0.21 Plattegrond 1^e verdieping met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
10. TO-0.22 Plattegrond 2^e verdieping met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015 blok 1 ;
11. DO-0.23 Plattegrond dak met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
12. DO-0.25 Woningtype A met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
13. DO-0.26a Woningtype B met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
14. DO-0.26b Woningtype B- 3 kamers met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
15. DO-0.27a Woningtype B1 met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
16. DO-27b Woningtype B1- 3 kamers met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
17. DO-0.30 Gevelaanzichten met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
18. TO-0.31 Doorsneden met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
19. DO-0.40 Principe details met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
20. Verkennend bodemonderzoek Econsultancy.nl met stempeldatum van ontv.05 febr.2015;
21. DO-0.61 Bouwbesluit Berekeningen met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
22. Efectis voorstel gelijkwaardige invulling brandwerendheid voor RGA/VLT doorvoeringen en brandwerendheid PLI-C brandkleppen met stempeldatum van ontvangst 19 dec. 2014;
23. Promastop-U en A kunststof buisdoorvoeringen en brandmanchet met stempeldatum van ontvangst 19 december 2015;
24. V&G plan TO-0.65 met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
25. WABO-0 Installaties begane grond met stempeldatum van ontvangst 5 februari 2015;
26. WABO-1 installaties 1^e verdieping met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
27. WABO-2 installaties 2^e verdieping met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
28. WABO-3 installaties dak met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;

29. Rapportage funderingsadvies Lankelma met stempeldatum van advies 19 december 2014;
30. Statische berekening met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
31. BA-1 palenplan met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
32. BA-2 plattegrond balkenrooster met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
33. BA-3 plattegrond constructie bgg-vloer met stempeldatum van ontvangst 19 dec.2014;
34. BA-4 plattegrond constructie 1^e verdiepingvloer met stempeldat. van ontv.19 dec.2014;
35. BA-5 plattegrond constructie 2^e verdiepingvloer met stempeldat. van ontvangst 2014;
36. BA-6 plattegrond constructie dakvloer met stempeldatum van ontvangst 19 dec. 2014;
37. BA-8 langsdoorsnede C3, C4, C5, C6 en C7 met stempeldatum van ontv.19 dec. 2014;
38. BA-09 3D totaaloverzichten met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
39. BA-10 3D overzicht per bouwlaag met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
40. BA-11 gevelaanzichten met stempeldatum van ontvangst 19 december 2014;
41. De adviseurs: nagalm gemeenschappelijke verkeersruimten met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
42. De adviseurs: brandoverslag en bepaling weerstand tegen brandoverslag met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
43. Details 11 en 12 geluidisolatie kruising wanden vloeren, 6 november 2014 met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
44. Climarad verklaring geluid Bouwbesluit 2012 met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
45. Verzoek om ontheffing op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit voor een vereiste berging op grond van Bouwbesluit afdeling 4.5 artikel 4.31;
46. Calduran kalkzandsteen geluidisolatie woningbouw met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2015;
47. Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen met stempeldatum van ontvangst 8 oktober 2016.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn (zes weken na de verzenddatum van de 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).

BEROEP

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

Wijdmeren, 26 mei 2016

burgemeester en wethouders van Wijdmeren
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Visser

drs. M. Smit

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) vereisten van de afdeling Beheer Openbare Ruimte en binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoon (035) 65 59 493 of 494; 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:

- 1.6 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw Loosdrecht' valt;
- 1.7 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'wonen, tuin, verkeer-verblijfsgebied en waarde-archeologie-5' hebben;
- 1.8 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingen op de volgende onderdelen: een deel van het hoofdgebouw is geprojecteerd op grond met de bestemming tuin, verkeer-verblijfsgebied en grond met de specifieke aanduiding "garage" (bestemming wonen) en de toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden met respectievelijk 0.83 m en 0.23 m;
- 1.9 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;
- 1.10 de Stichting welstandszorg Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft uitgebracht (vergadering van 26 januari 2015) en wij instemmen met dit advies;
- 1.11 het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.12 in het op 8 oktober 2015 ingediende verzoek om ontheffing van artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 om af te mogen wijken van de bepaling dat de appartementen moeten zijn voorzien van een zelfstandige berging welke rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg of een gemeenschappelijke verkeersruimte, dit voldoende gemotiveerd is;
- 1.13 wij op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 hiervoor ontheffing verlenen omdat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing;
- 1.14 het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening
- 1.15 tijdens behandeling van de aanvraag zienswijzen zijn binnengekomen;
- 1.16 voor de inhoud van de zienswijzen en het commentaar daarover wordt verwezen naar de commentaarnota zienswijzen.

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:
Voorzover nog niet ingediend, de berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, stal- en houtconstructies (in tweevoud);
- 2.2 Gegevens en, voor zover aanwezig, CE-verklaringen van gebruikte materialen met betrekking tot de vloerafscheidingen (hekwerken, glas. Etc);
Gegevens betreffende de brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen (afwerking van ruimten);
- 2.3 Gegevens testrapporten en, voor zover aanwezig, CE-verklaringen van gebruikte materialen met betrekking tot de brandcompartimentering (wcd's bij schachten, doorvoeren, etc);
- 2.4 Er moet worden voldaan aan de voorwaarde dat een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert, tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie, moet zijn voorzien van rookmelders volgens NEN 2555;
- 2.5 Aantonen dat wordt voldaan aan de artikelen 3.7, 3.12 en 3.15 van het Bouwbesluit 2012;
- 2.6 De start van de bouwwerkzaamheden moet minimaal 1 week voor aanvang worden gemeld aan het cluster Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier 'MELDING aanvang werkzaamheden' opsturen, of een mail zenden aan secretariaat.reo@wijdemeren.nl.
- 2.7 Het afmaken van de bouwwerkzaamheden moet uiterlijk 1 week na voltooiing worden gemeld aan het cluster Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier 'GEREEDMELDING werkzaamheden' opsturen, of een mail zenden aan secretariaat.reo@wijdemeren.nl.
- 2.8 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 de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (035) 65 59 557.
- 2.9 Het cluster Handhaving moet in kennis worden gesteld van:
 - verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingswerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
 - de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).

- 2.10 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 .
Let op: bij het vrijkomen van meer dan 10 m³ bouw-en sloopafval dient een sloopmelding met eventueel een asbestinventarisatierapport te worden ingediend. Een sloopmelding is altijd noodzakelijk bij het verwijderen van asbest.
- 2.11 Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting. (zie www.wijdmeren.nl). Voor een aansluiting op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoonnummer (035) 65 59 595.
- 2.12 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 de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoonnummer (035) 65 59 595.
- 2.13 Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder beperking toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende 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 daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld via www.bodemloket.nl.

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 'Kernen Ankveeen, Kortenhoef en Nieuw Loosdrecht' valt;
- 3.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'wonen, tuin, verkeer-verblijfsgebied en waarde-archeologie-5' hebben;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat een deel van het hoofdgebouw is geprojecteerd op grond met de bestemming tuin, verkeer-verblijfsgebied en grond met de specifieke aanduiding garage (bestemming wonen) en de toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden met respectievelijk 0,83 m en 0,23 m;
- 3.4 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;
- 3.5 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning kan worden verleend, gelet op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan dat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan omvat en omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 3.6 de raad van de gemeente Wijdmeren in zijn vergadering van 26 maart 2015 heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en het bekendmaken van het bestemmingsplan Godelindehof en de omgevingsvergunning voor 40 appartementen met bij behorende infrastructuur op het onderhavige perceel
- 3.7 een kennisgeving in Wijdmeren Informeren en de Staatscourant is geplaatst met de mededeling dat de ontwerpbeschikking ingaande 22 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd vanaf en gedurende deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend;
- 3.8 gedurende deze termijn zienswijzen zijn ingediend;
- 3.9 wij de zienswijzen niet overnemen om redenen zoals verwoord in de commentaarnota zienswijzen.:

EEN UITWEG TE MAKEN, TE HEBBEN OF TE VERANDEREN OF HET GEBRUIK DAARVAN TE VERANDEREN

4 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 4.1 de aanvraag voldoet aan het 'Uitvoeringsbeleid uitritten' van de gemeente Wijdmeren van september 2005.

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

- 4.2 De uitweg dient te voldoen aan de inrichtingseisen van de gemeente Wijdmeren en wordt op kosten van de aanvrager in opdracht van de gemeente aangelegd.
- 4.3 Voor nadere informatie over de kosten van de uitweg kunt u contact opnemen met medewerkers van de afdeling Beheer Openbare Ruimte op telefoonnummer (035) 6559 495.