

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : achter Oud-Loosdrechtsedijk 63 te Loosdrecht
kadastraal bekend : Gemeente Loosdrecht, sectie C, nummer 4070
ingediend op : 12 november 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor bouwen van een woning

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 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 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 de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van 14 juli 2022 tot en met 25 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **geen/wel** zienswijze(n) naar voren gebracht.

DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ DE BESCHIKKING

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Deze 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, d.d. 12 november 2020.

02. Situatie, gevels, doorsnede, plattegronden en details, d.d. 04-06-2022 (wijziging) ontvangen op 4 juni 2022.
03. Rapport akoestisch onderzoek ontvangen op 27 augustus 2021.
04. Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangen op 27 augustus 2021.
05. Memo stikstofdepositie, d.d. 27-4-2022 (wijziging) ontvangen op 2 mei 2022.
06. Stikstofberekening gebruiksfase, d.d. 27-4-2022 (wijziging) ontvangen op 2 mei 2022 .
07. Quick scan ecologie-Wnb van juli 2021 ontvangen op 27 augustus 2021.
08. Raadsbesluit van 9 februari 2022.
09. Amendement vvgb van 9 februari 2022.

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:

- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies.
- Berekeningen en tekeningen van alle toe te passen installaties

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.

INWERKINGTREDDING 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.

Wijdemeren, xx xx xxxx

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdemeren

K.G. Vrielink
seniormedewerker 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 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 overwegen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2021' valt;
- 1.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Wonen - 1' (artikel 22) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 28) heeft
- 1.3 op de locatie van de te bouwen woning thans een hooiberg en tuinhuis aanwezig zijn;
- 1.4 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemming, omdat binnen het ter plaatse geldende bouwvlak met de enkelbestemming 'Wonen - 1', 4 woningen zijn toegestaan en met onderhavige aanvraag een 5^{de} woning mogelijk wordt gemaakt;
- 1.5 de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van de welstand;
- 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.
 - Berekeningen en tekeningen van alle toe te passen installaties
- 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@wijdemer.nl.
- 2.3 Het afmaken 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@wijdemer.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.wijdmeren.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 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. Toepassen van meer dan 50 m³ grond moet altijd worden gemeld via het 'Meldpunt bodemkwaliteit'.
- 2.10 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).

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

3 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwegen wij dat:

- 3.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2021' valt;
- 3.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Wonen - 1' (artikel 22) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 28) heeft;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met de geldende bestemming, omdat binnen het ter plaatse geldende bouwvlak met de enkelbestemming 'Wonen - 1', 4 woningen zijn toegestaan en met onderhavige aanvraag een 5^{de} woning mogelijk wordt gemaakt;
- 3.4 de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wabo);
- 3.5 de omgevingsvergunning evenmin kan worden verleend met de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2^o van de Wabo jo. artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor));
- 3.6 de omgevingsvergunning enkel kan worden verleend met toepassing van een grote buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o van de Wabo);
- 3.7 in geval van een grote buitenplanse afwijkingsprocedure de gemeenteraad voor een woning in het landelijk gebied een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) moet afgeven (artikel 2.27 van de Wabo jo. artikel 6.5 Bor);
- 3.8 de raad van de gemeente Wijdmeren in de vergadering van 9 februari 2022 bij amendement een ontwerp vvgb heeft afgegeven en het college heeft opgedragen om de ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
- 3.9 de raad van de gemeente Wijdmeren hierbij de volgende relevante ruimtelijke argumenten heeft genoemd:
 - a. het bebouwd oppervlak door de transformatie van de hooiberg met tuinhuis naar woning niet substantieel toeneemt;
 - b. de ruimtelijke kwaliteit door de transformatie van de in onbruik geraakte hooiberg naar nieuwe woning niet wezenlijk wordt aangetast;
 - c. het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt t.o.v. de bestaande situatie;
- 3.10 de ontwerpbeschikking van 14 juli tot en met 25 augustus 2022 ter inzage heeft gelegen;
- 3.11 binnen deze termijn **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend.