

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag van : R. Slikker Bouw Management B.V.
straat : Hilversumsestraatweg 9
postcode en woonplaats : 3744 KB Baarn
ingekomen : 3 augustus 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 5 vrijstaande, 6 twee-onder-één-kap woningen en 15 appartementen met bijbehorende infrastructuur op het perceel plaatselijk bekend : Rading 138 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 aanleggen of veranderen van een inrit of uitweg
- 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 en gecoördineerd met een wijziging van het bestemmingsplan volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen. De aanvraag is beoordeeld op de activiteiten zoals genoemd in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 juni 2020 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding van het bestemmingsplan en de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning.

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

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft ingaande 4 februari 2021, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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 ontvangen op 3 augustus 2020.
02. Situatie - verkaveling (blad BA-S1) ontvangen op 3 augustus 2020.
03. Situatie totaal oppervlaktes (blad BA-S3) ontvangen op 3 augustus 2020.
04. Situatie twee-onder-een-kap (blad BaA-S1a 1 t/m 3) ontvangen op 3 september 2020.
05. Renvooi - twee-onder-een-kap (blad BaA-Txtc) ontvangen op 3 september 2020.
06. Plattegrond/gevels/doorsnede - twee-onder-een-kap (blad BaA-00c) ontvangen op 3 september 2020.
07. Detailsnede - twee-onder-een-kap (blad BaA-13c) ontvangen op 3 september 2020.
08. Bouwbesluit - twee-onder-een-kap (blad BaA-BB) ontvangen op 3 september 2020.
09. Bouwbesluit - twee-onder-een-kap (erker) (blad BaA-BB) ontvangen op 3 september 2020.
10. VWA/HWA - twee-onder-een-kap (blad BaA-R1) ontvangen op 3 september 2020.
11. VWA/HWA - twee-onder-een-kap (erker) (blad BaA-R1) ontvangen op 3 september 2020.
12. EPC - twee-onder-een-kap ontvangen op 3 augustus 2020.
13. MPG - twee-onder-een-kap ontvangen op 3 augustus 2020.
14. Situatie vrijstaande woning (blad BaB-S1 1 t/m 3) ontvangen op 3 september 2020.
15. Renvooi - vrijstaande woning (blad BaB0-txt) ontvangen op 3 september 2020.
16. Plattegrond/gevels/doorsnede - vrijstaande woning B (blad BaB0-00) ontvangen op 3 september 2020.
17. Details - vrijstaande woning B (blad BaB0-13) ontvangen op 3 september 2020.
18. Plattegrond/gevels/doorsnede - vrijstaande woning BE (optie erker) (blad BaBe-00) ontvangen op 3 september 2020.
19. Plattegrond/gevels/doorsnede - vrijstaande woning B1 (blad BaB1-00) ontvangen op 3 september 2020.
20. Plattegrond/gevels/doorsnede - vrijstaande woning B2 (blad BaB2-00) ontvangen op 3 september 2020.
21. VWA/HWA - vrijstaande woning B (blad BaB0-R1) ontvangen op 3 september 2020.
22. VWA/HWA - vrijstaande woning B (erker) (blad BaBe-R1) ontvangen op 3 september 2020.
23. VWA/HWA - vrijstaande woning B1 (blad BaB1-R1) ontvangen op 3 september 2020.
24. VWA/HWA - vrijstaande woning B2 (blad BaB1-R1) ontvangen op 3 september 2020.
25. Bouwbesluit - vrijstaande woning B (blad BaB0-BB) ontvangen op 3 september 2020.
26. Bouwbesluit - vrijstaande woning Be (blad BaBe-BB) ontvangen op 3 september 2020.
27. Bouwbesluit - vrijstaande woning B1 (blad BaB1-BB) ontvangen op 3 september 2020.
28. Bouwbesluit - vrijstaande woning B2 (blad BaB2-BB) ontvangen op 3 september 2020.

29. EPC - vrijstaande woning (type B) ontvangen op 3 augustus 2020.
30. EPC - vrijstaande woning (type B1) ontvangen op 3 augustus 2020.
31. EPC - vrijstaande woning (type B2) ontvangen op 3 augustus 2020.
32. MPG - vrijstaande woning ontvangen op 3 augustus 2020.
33. Situatie - appartementen D/E (blad BaDE-S1 1 t/m 3) ontvangen op 3 september 2020.
34. renvooi - appartementen (blad BaDE-txt) ontvangen op 3 september 2020.
35. Plattegrond/gevels/doorsnede - appartementen D/E (blad BaDE-00) ontvangen op 8 december 2020.
36. Detailsdoorsnede - appartementen D/E (blad BaDE-13) ontvangen op 3 september 2020.
37. Bouwbesluit - appartementen D/E (blad BaDE-BB) ontvangen op 3 september 2020.
38. VWA/HWA - appartementen D/E (blad BaDE-R1) ontvangen op 3 september 2020.
39. EPC - appartementen D/E ontvangen op 3 september 2020.
40. MPG - appartementen D/E ontvangen op 3 september 2020.
41. Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 ontvangen op 3 september 2020.
42. Broedvogel en vleermuisonderzoek ontvangen op 26 november 2020.
43. Aeries berekening – aanlegfase ontvangen op 3 augustus 2020.
44. Aeries berekening - gebruiksfase ontvangen op 3 augustus 2020.
45. Bodemonderzoek ontvangen op 3 augustus 2020.
46. Bouwveiligheidsplan ontvangen op 8 september 2020.
47. Bouwplaatsinrichting ontvangen op 8 september 2020.
48. Inbouwdetails ventilatieroosters ontvangen op 3 september 2020.
49. Overzicht oppervlaktes - twee-onder-een-kap (type A) ontvangen op 3 september 2020.
50. Overzicht oppervlaktes - vrijstaande woning (type B) ontvangen op 3 september 2020.
51. Overzicht oppervlaktes - vrijstaande woning (optie erker) (type BE) ontvangen op 3 september 2020.
52. Overzicht oppervlaktes - appartementen D/E ontvangen op 3 september 2020.
53. Constructietekening fundering - twee-onder-een-kap (blad W01) ontvangen op 9 september 2020.
54. Constructietekening 1e verdiepingvloer - twee-onder-een-kap (blad W02) ontvangen op 9 september 2020.
55. Constructietekening 2e verdiepingvloer - twee-onder-een-kap A (blad W03) ontvangen op 9 september 2020.
56. Constructietekening fundering - vrijstaande woning (blad W01) ontvangen op 18 september 2020.
57. Constructietekening 1e verdiepingvloer - vrijstaande woning B (blad W02) ontvangen op 18 september 2020.
58. Constructietekening 2e verdiepingvloer - vrijstaande woning B (blad W03) ontvangen op 18 september 2020.
59. Constructieberekening - appartementen D/E ontvangen op 14 september 2020.
60. Constructieberekening - appartementen D/E (wijziging fundering) ontvangen op 5 oktober 2020.
61. Constructietekening fundering - appartementen D/E (blad W01) ontvangen op 5 oktober 2020.

62. Constructietekening 1e verdiepingsvloer - appartementen D/E (blad W02) ontvangen op 14 september 2020.
63. Constructietekening 2e verdiepingsvloer - appartementen D/E (blad W03) ontvangen op 14 september 2020.
64. Constructietekening dakvloer - appartementen D/E (blad W04) ontvangen op 14 september 2020.
65. Constructieberekening Bouwdeel A en B ontvangen op 5 oktober 2020.
66. Constructieberekening Type A wijziging ontvangen op 5 oktober 2020.
67. Constructieberekening Type B wijziging ontvangen op 5 oktober 2020.
68. Sonderingen ontvangen op 5 oktober 2020.
69. Verkennend onderzoek naar asbest ontvangen op 5 oktober 2020.
70. Doorsnede terrein (blad: BA-sit) ontvangen op 11 november 2020.
71. Bestaande gehandhaafde haag ontvangen op 11 november 2020.
72. Situatie inrit en eigen weg (blad: BA-S5a) ontvangen op 13 januari 2021.

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 van derden, indien van toepassing, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) volgens het Bouwbesluit.

Brandveiligheid:

- De woningen dienen voorzien te worden van rookmelders conform NEN-2555.
- Doorvoeringen door wanden en vloeren met een WBDBO eis (weerstand tegen brandoverslag en brand doorslag) dienen zo brandwerend te worden afgewerkt dat de doorvoer (bv. elektra leidingen, rioolafvoer), geen invloed hebben op de WBDBO van deze wanden. Van deze producten dient men aan te kunnen tonen dat deze aan de WBDBO eis voldoet.
- Wanneer brandwerende afwerkingen worden weggewerkt dient men aan te tonen dat de doorvoeringen achter de afwerking, brandwerend zijn afgewerkt. Men kan voor inspectie "voor" de afwerking contact leggen met bevoegd gezag voor een tussentijdse brandveiligheid inspectie.
- Van materialen, die worden gebruikt om doorvoeringen door wanden brandwerend af te werken, dient men de productinformatie te kunnen tonen en dient men aan te kunnen tonen dat deze op de juiste wijze zijn aangebracht.
- Schachten dienen brandwerend te worden afgewerkt en dien een eigen brandcompartiment te zijn of bij de woning te vallen. Afhankelijk van de keuze dienen deze verticaal of horizontaal brandwerend te worden afgewerkt.
- Van producten met een brandwerendheid, zoals bv. deuren, wanden en ramen, dient men aan te tonen dat deze de beschreven brandwerendheid (WBDBO) hebben. Dit kan op locatie wanneer de toezichthouder ter plaatsen is of men kan bewijzen aanleveren aan bevoegd gezag. Hierbij zal ook moeten worden gekeken of de combinatie deur/pui overeen komen met de test die is gedaan voor de betreffende deur.

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 (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, xxxxxxxxxxxxxx

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren

K.G. Vrielink
senior medewerker Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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 overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' valt;
- 1.2 het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' (artikel 24) en bovendien de gebiedsaanduiding 'Geluidszone', in verband met de vliegroute van het Vliegveld Hilversum heeft;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming Agrarisch geen woningbouwplan met bijbehorende infrastructuur toelaat;
- 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 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 Partiële herziening Rading 138 dat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan omvat en omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.6 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft gegeven op 14 december 2020, welk advies door hun college wordt onderschreven;
- 1.7 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.8 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@wijdemeren.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@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.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 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 overwogen wij dat:

- 3.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' valt;
- 3.2 het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5' (artikel 24) en bovendien de gebiedsaanduiding 'Geluidszone' (art. 29), in verband met de vliegroute van het Vliegveld Hilversum heeft;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming Agrarisch geen woningbouwplan met bijbehorende infrastructuur toelaat;
- 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 Partiële herziening Rading 138, dat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan omvat en omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 3.6 de procedure voor de omgevingsvergunning gelijktijdig wordt gevoerd met de procedure voor het bestemmingsplan;
- 3.7 de gemeenteraad in zijn vergadering van 30 juni 2020 overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening besloten tot coördinatie van bedoelde procedures;
- 3.8 de aanvraag en het ontwerpbestemmingsplan Rading 136 ingaande 4 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen
- 3.9 gedurende deze termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

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 volgens artikel 2:12, eerste lid van de APV het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of veranderingen te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- 4.2 volgens artikel 2:12, tweede lid van de APV een vergunning slechts kan worden geweigerd als:
 - a. daardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht;
 - b. de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een parkeerplaats;
 - c. door de uitweg het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - e. de bruikbaarheid van de weg op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - f. het functioneren van aanwezige openbare (nuts)voorzieningen op of aan de weg door het maken van een uitweg op onaanvaardbare wijze wordt belemmerd of teniet woedt gedaan en deze openbare voorzieningen niet kunnen worden verplaatst, zonder aantasting van de verkeersveiligheid en verplaatsing van het doelmatig gebruik van de weg niet belemmert;
- 4.3 er geen sprake is van de onder a t/m f genoemde weigeringsgronden;

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

- 4.4 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.
- 4.5 De heer J. Kuijer van het Team Projecten draagt zorg voor de aanleg van de uitweg. Hij vraagt hiervoor een aannemer om een offerte op te stellen voor de noodzakelijke werkzaamheden. Indien u hiermee instemt en de factuur door u is betaald, geeft hij de aannemer opdracht voor het uitvoeren van het werk. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer J. Kuijer op telefoonnummer (035) 6559 495.