

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : Cannenburgerweg 1-7 en Herenweg 114-115 te Ankeveen
kadastraal bekend : Gemeente Ankeveen, sectie A, nummers 1333,
2489, 2490, 2072 en 2053
ingediend op : 20 oktober 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 32 woningen

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **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 artikel 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 3 maart 2022 tot en met 13 april 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 ontvangen op 20 oktober 2020.
02. Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 6 december 2021.
03. Schetsontwerp ontvangen op 29 oktober 2021.
04. Quickscan natuurwaarden ontvangen op 29 oktober 2021.
05. Aerius berekening ontvangen op 29 oktober 2021
06. Rapportage geluidbelasting ontvangen op 6 december 2021.
07. Rapportage archeologie ontvangen op 6 december 2021.
08. Verkeerskundig advies ontvangen op 29 oktober 2021.
09. Asbestinventarisatierapport ontvangen op 29 oktober 2021.
10. Klikmelding ontvangen op 29 oktober 2021.
11. Bodemonderzoek ontvangen op 29 oktober 2021.

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.

Wijdemeren, xx xx xxxx

Burgemeester en wethouders van Wijdemeren,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM drs. C. Larson

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Ankeveen' valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming 'Bedrijf-3' hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming de bouw van woningen niet toelaat;
- 1.4 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning kan worden verleend indien zij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.5 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend;
- 1.6 uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.7 de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woongebied sterk wordt verbeterd en de woningen bijdragen aan de grote woningbehoefte binnen de gemeente;
- 1.8 de welstandscommissie in haar vergadering op 6 december 2022 een positief collegiaal advies heeft gegeven. De definitieve welstandsadvisering vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- 1.9 de raad van de gemeente Wijdmeren in zijn vergadering van 9 februari 2022 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor deze aanvraag heeft afgegeven en daarbij heeft geadviseerd om de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
- 1.10 het ontwerp-besluit vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning bekend zijn gemaakt op de pagina 'Wijdmeren Informeren' in het huis-aan-huisblad en op Gemeenteberichten op www.overheid.nl;
- 1.11 genoemde stukken met bijlagen ingaande 3 maart 2022 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage hebben gelegen, binnen welke termijn een zienswijze kon worden ingediend;
- 1.12 gedurende deze termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	onsken
Zaaknummer	Z.60729
Raadsvergadering	10 februari 2022
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 2 februari 2022
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	12
Portefeuillehouder	wethouder J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	ondertek, doorkiesnummer, email
Datum	8 december 2021
Onderwerp	onderwerp
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt:	
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor de bouw van maximaal 32 woningen op de percelen aan de Canneburgerweg1-7 en Herenweg 114-115 te Ankeveen. 2. De afgegeven ontwerp vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.	

1. Inleiding

Op 20 oktober 2020 is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 35 woningen op de hoek van de Cannenburgerweg en de Herenweg. Het plan voorziet in de transformatie van een bedrijfslocatie naar een woongebied. Het plan is om 32 woningen te bouwen, waarvan 13 grondgebonden woningen en 19 appartementen.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat daar nog een bedrijfsbestemming aanwezig is. Met een omgevingsvergunning kan de gemeente Wijdmeren afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van dit plan. Het nieuwbouwplan wordt ook wel aangeduid als Cannenburgerpark en is online vindbaar op <https://www.cannenburgerpark.nl/>.

2. Argumenten

1.1 Het gaat om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan verandert een verouderde en verrommelde bedrijfslocatie naar een woonbuurt. Deze verandering draagt bij aan het verbeteren van de openbare ruimte. Er is meer ruimte voor groen, de bereikbaarheid verbetert, evenals de uitstraling van de bebouwing. Daarmee verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In het plangebied staat een monumentaal gebouw op de hoek van de Cannenburgerweg en de Herenweg. Dit monumentale gebouw blijft behouden.

1.2 Er wordt voldaan aan belangrijke uitgangspunten van de woonvisie.

De aanvraag voor het bouwplan is gedaan voor de vaststelling van de Woonvisie 2021-2024. Voor deze plannen is volgens het besluit van de raad van 8 juli 2021 maatwerk mogelijk. De initiatiefnemer voldoet met het voorliggende plan overigens grotendeels aan de eisen uit de nieuwe Woonvisie. Zo bestaat het plan voor meer dan 1/3 deel uit woningen in het sociale segment (14 sociale koopwoningen op een totaal van 32 woningen(43%)) en wordt minimaal

Raadsvoorstel
 Onderwerp : Omgevingsvergunning Cannenburgerpark te Ankeveen
 Datum : 21 december 2021

40% gestapeld gebouwd (19 van de 32 woningen). De enige eis die niet volledig wordt gehaald is die van 1/3 middeldure woningen. Daarmee is echter wel een grotere inzet op het sociale segment gehaald.

1.3 Het parkeren is op eigen terrein geregeld.

Voor de 32 woningen worden op eigen terrein 60 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Wijdmeren. Een deel van deze parkeerplaatsen komt op de strook grond langs de 's-Gravelandsevaart. In het verleden behoorde deze strook grond tot de bedrijfslocatie en nu tot het nieuwe woongebied. Het verkeerskundig advies is overgenomen

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin is ingegaan op het relevante overheidsbeleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De ontwikkeling past binnen het overheidsbeleid. De resultaten van de verschillende onderzoeken maken duidelijk dat de ontwikkeling haalbaar en passend is.

De provincie is akkoord met het plan. Wel adviseert de provincie in te zetten op een groen karakter van de parkeerplaatsen langs de 's-Gravelandsevaart.

1.5 het plan is mede door participatie tot stand gekomen.

Voor het bouwplan is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Dit heeft geleid tot ingrijpende aanpassingen aan het oorspronkelijke plan. Het plan lijkt nu goed aan te sluiten bij de woonbehoeften in de lokale gemeenschap.

2.1 Dit is wettelijk vereist.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) dient zes weken ter inzage te worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze tegen de ontwerp vvgb indienen.

3. Kanttekeningen/Risico's

3.1 Nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd.

Enkele onderzoeken dienen nog te worden uitgevoerd of te worden aangevuld. Het gaat om aanvullend onderzoek naar bodemvervuiling, waterhuishouding en vleermuizen. Deze onderzoeken moeten zijn afgerond voor het definitieve besluit op de omgevingsvergunning. Er zijn geen redenen om aan te nemen de uitvoerbaarheid van het plan wordt belemmerd door de onderzoeken die nog plaats moeten vinden. Indien de onderzoeken beperkingen aan tonen, dan kunnen deze door de initiatiefnemer worden weggenomen of aangepast.

4. Financiële consequenties

Voor de planontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor de definitieve besluitvorming. Daarmee is verzekerd dat de gemeente geen financieel risico loopt bij dit particuliere initiatief.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Als u besluit de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven dan zal vervolgens uw besluit zes weken ter inzage worden gelegd tezamen met het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning en de hogere waarden Wet geluidhinder. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht. Deze worden dan meegenomen richting de definitieve besluitvorming.

Raadsvoorstel
Onderwerp : Omgevingsvergunning Cannenburgerpark te Ankeveen
Datum : 21 december 2021

6. Duurzaamheidsaspecten

Het plan voorziet in energiezuinige woningen die gasloos gebouwd worden. Zowel de woningen als appartementen worden voorzien van zonnepanelen op de daken. De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheid tot collectieve verwarming.

Met de herontwikkeling neemt het verhard oppervlak ter plaatse af. Dit geeft meer ruimte voor het bergen van water. Daarnaast draagt extra groen ook bij aan de klimaatadaptie (beperken hittestress, vergroten biodiversiteit) tegenover de huidige situatie.

7. Standpunt commissies (en derden)

De commissie RE van 1 februari '22 adviseert het voorstel te behandelen als hamerstuk in de raadsvergadering d.d. 9 februari '22.

Wijdmeren, 21 december 2021

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

de secretaris,
R.S.M. Heintjes MCM

de burgemeester,
drs. C.R. Larson



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van maximaal 32 woningen op de percelen aan de Canneburgerweg 1-7 en Herenweg 114-115 te Ankeveen.
2. De afgegeven ontwerp vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 februari 2022

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

drs. C.R. Larson

Afschriften van dit besluit naar: