

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

gezien de aanvraag van : St. Woningcorp 't Gooi en Omstreken
straat : Postbus 329
postcode en woonplaats : 1200 AH Hilversum
ingekomen : 15 april 2014

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 42 sociale huurappartementen met bergingen en watergang op het perceel
kadastraal bekend : Gemeente 's-Graveland, sectie A nummers 1851 en 1207 ged.
plaatselijk bekend : Noordereinde 38 te 's-Graveland

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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, 2.11 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 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 u de gevraagde omgevingsvergunning.

CRISIS- EN HERSTELWET

De omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, zoals bedoeld in bijlage 1 onder punt 3.1 van de Crisis- en herstelwet.

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad heeft bij besluit van 27 november 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van 9 oktober tot en met 19 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht door de volgende personen:

1. W. P, Noordereinde 167 te 's-Graveland, ingediend op 14 november 2014;
2. C.F.S. B, Noordereinde 173 te 's-Graveland, mede namens W. B-K, Noordereinde 173, M.S en M.L. S-V, Noordereinde 169, ingediend op 18 november 2014.

De zienswijzen worden vanaf pagina 11 van deze beschikking behandeld.

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

De gewaarmerkte documenten zijn:

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
2. tekening KE13-02960301-01 (oude situatie) met stempeldatum ontvangst 01-07-2014;
3. tekening KE14-0178-001-2 (nieuwe situatie) met stempeldatum ontvangst 15-09-2014;
4. tekening KE14-0178-002-1 (nieuwe situatie t.b.v. vergunningverlening) met stempeldatum ontvangst 15-09-2014;
5. tekening KE14-0178-001-3 (doorsneden A t/m G) met stempeldatum ontvangst 15-09-2014;
6. lijst BA-TEK (tekeningenlijst) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
7. lijst BA-K&M (kleur- en materialisatiestaat exterieur) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
8. tekening BA-AR (algemeen renvooi) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
9. tekening BA-SIT (situatie) met stempeldatum ontvangst 28-08-2014;
10. tekening BA-01 (plattegronden begane grond & 1^e verdieping) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
11. tekening BA-02 (plattegronden 2^e verdieping & dakopbouw) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
12. tekening BA-03 (gevels & doorsneden) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
13. tekening BA-04 (bergingsgebouw overzicht) met stempeldatum ontvangst 18-09-2014;
14. tekening BA-05 (gevels, goot & bouwhoogte) met stempeldatum ontvangst 24-06-2014;
15. tekeningen BA-DET (20 principedetails) met stempeldatum ontvangst 22-09-2014;
16. tekening 13059-S00 (installatie) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
17. ventilatieberekening 13059 met stempeldatum ontvangst 14-04-2014;
18. berekening energieprestatiecoëfficiënt 13059 met stempeldatum ontvangst 28-08-2014;

19. beoordeling Bouwbesluit met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
20. checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 met stempeldatum ontvangst 01-07- 2014;
21. rapport 13312A-01 (statische berekening) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
22. tekening 13312A-40-01 (palenplan) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
23. tekening 13312A-41-01 (fundering- en vloerenoverzicht) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
24. tekening 13312A-43-01 (constructie 1^e verdieping) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
25. tekening 13312A-43-02 (constructie 2^e verdieping) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
26. tekening 13312A-43-03 (constructie dak) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
27. tekeningen 13 312A (details constructie 1^e verdieping t/m dak) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014;
28. rapport ruimtelijke onderbouwing Noordereinde 38 met stempeldatum ontvangst 24-06-2014;
29. rapport archeologisch bureauonderzoek perceel Noordereinde 38 met stempeldatum ontvangst 13-11-2014;
30. rapport (flora- en faunaonderzoek) met stempeldatum ontvangst 15-04-2014.
31. rapport verkennend bodemonderzoek Noordereinde 38 met stempeldatum ontvangst 26 juni 2014;
32. rapport nader bodemonderzoek Noordereinde 38 met stempeldatum ontvangst 28-08-2014;
33. verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad van 27 november 2014.

NOG AAN TE LEVEREN GEGEVENS

Minimaal 3 weken voor de start van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring in tweevoud of digitaal bij het cluster Handhaving van de gemeente worden ingediend:

- sondering en funderingsberekening;
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies;
- gegevens (ETA-testrapporten) en details van de toe te passen materialen voor het brandveilig afwerken van de (hoofd)draagconstructie en doorvoeren van leidingen en dergelijk door brandscheidingen.

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 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).

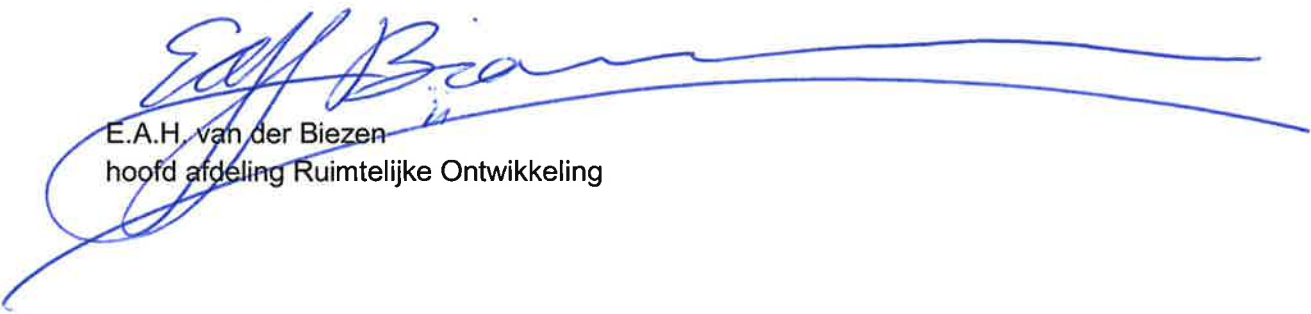
LEGES EN BEZWAARCLAUSULE

Overeenkomstig de legesverordening bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 62.218,30.

In de bijlage bij de brief vindt u informatie over de wijze waarop u bezwaar kunt aantekenen tegen dit besluit en de hoogte van het legesbedrag. De gehanteerde grondslagen voor de leges vindt u in de Legesverordening van Wijdmeren.

Wijdmeren, 9 december 2014

namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,



E.A.H. van der Biezen
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

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:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en Landgoederen' valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming 'Tuin', met aanduiding 'parkeerterrein' (artikel 13), 'Water' (artikel 16), 'Wonen', met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' en aanduiding 'gestapeld' (artikel 17), 'Waarde - Archeologie – 4' (artikel 20) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- 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 de Stichting Welstandszorg Noord-Holland op 8 september 2014 een 'niet akkoord' welstandsadvies heeft gegeven, vanwege een onvolkomenheid op blad 9 van de principedetails;
- 1.6 de Stichting Welstandszorg Noord-Holland op 22 september 2014 een 'positief' welstandsadvies heeft gegeven, na aanpassing van blad 9 van de principedetails;
- 1.7 de Regionale Brandweer Gooi en Vechtstreek op 22 september 2014 een positief advies heeft gegeven ten aanzien van de bouwkundige brandveiligheidsvoorzieningen;
- 1.8 het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.9 het aannemelijk is dat het bouwwerk 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 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.
- 2.2 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).
- 2.3 Het afronden 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.

- 2.4 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 de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (035) 65 59 557.
- 2.5 Minimaal 3 weken voor de start van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring in tweevoud bij de gemeente worden ingediend:
- sondering en funderingsberekening;
 - berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies;
 - gegevens (ETA-testrapporten) en details van de toe te passen materialen voor het brandveilig afwerken van de (hoofd)draagconstructie en doorvoeren van leidingen en dergelijk door brandscheidingen.
- 2.6 Het akoestisch plafond zoals aangegeven op tekening dient, conform het rapport 20134437.R01.V01 met datum 25 maart 2014 van Alcedo bv, toegepast te worden op het plafond op elke verdieping in de vluchttrappenhuizen en het hoofdtrappenhuis.
- 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.wijdemeren.nl). Voor een aansluiting op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoonnummer (035) 65 59 595.
- 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 de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoonnummer (035) 65 59 595.
- 2.9 Voor ingebruikname van het appartementengebouw dient er een waterwinplaats voor de brandbestrijding op het perceel aanwezig te zijn. De locatie van de waterwinplaats dient in overleg met de Regionale Brandweer Gooi en Vechtstreek bepaald te worden.
- 2.10 De aangetroffen verontreiniging met PAK op deellocatie B van het perceel (omvang < 50 m³) dient voor aanvang van de bouw te worden gesaneerd. Hiervoor dient een beperkt plan van aanpak ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend.
- 2.11 Van de uitgevoerde bodemsanering dient een evaluatierapport ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend.
- 2.12 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.

UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN GEBOUW ZIJNDE, OF WERKZAAMHEDEN IN GEVALLLEN WAARIN DAT BIJ EEN BESTEMMINGSPLAN IS BEPAALD

3 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 3.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en Landgoederen' valt;
- 3.2 de gronden waarop de watergang is geprojecteerd de bestemmingen 'Gemengd – 2' (artikel 8), 'Waarde - Archeologie – 4' (artikel 20) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) hebben;
- 3.3 de te graven watergang een bestaande ondergrondse duiker tussen de bestaande watergang en vijver vervangt, waardoor de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden worden hersteld;
- 3.4 de watergang in de bestemming 'Gemengd – 2' in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

4 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 4.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en Landgoederen' valt;
- 4.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming 'Tuin', met aanduiding 'parkeerterrein' (artikel 13), 'Water' (artikel 16), 'Wonen', met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' (uitsluitend voor éénpersoonshuishoudens) en bouwaanduiding 'gestapeld' (artikel 17), 'Waarde - Archeologie – 4' (artikel 20) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 22) hebben;
- 4.3 het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Appartementengebouw

- artikel 13.2: een deel van het appartementengebouw in de bestemming 'Tuin' ligt;
- artikel 17.1: onder d: het appartementengebouw niet alleen voor éénpersoonshuishoudens bestemd is, maar ook voor meerpersoonshuishoudens;
- artikel 17.2.1 onder d: een deel van het gebouw een goothoogte van 8,86 en 9,80 meter heeft, terwijl 7,00 meter is toegestaan;
- artikel 17.2.1 onder e: een deel van het gebouw een bouwhoogte van 11,40 meter heeft, terwijl 9,00 meter is toegestaan;
- artikel 22.2 onder a: de voorgevel van het hoofdgebouw in de bestemmingsgrens die grenst aan het openbaar gebied of de bestemming 'Tuin' dient te worden gebouwd en het bouwplan hieraan niet voldoet;
- artikel 22.2 onder d: de voorgevelbreedte zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan behouden dient te blijven, maar het bouwplan hieraan niet voldoet;
- artikel 22.2 onder e: de goot- of het boeibord voor ten minste 75% dient te worden gebouwd op de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, maar het bouwplan hieraan niet voldoet.

Bergingen

- artikel 13.2: de bergingen in de bestemming 'Tuin' liggen, maar in deze bestemming geen bergingen zijn toegestaan;
- artikel 17.2.2: een deel van de bergingen in het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' liggen, maar in deze bestemming geen bergingen zijn toegestaan.

Parkeerplaatsen

- artikel 13.1 onder c: een deel van de parkeerplaatsen buiten de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' liggen;
- artikel 17.1: een deel van de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' liggen.

Watergang

- artikel 13.1: watergangen niet zijn toegestaan in de bestemming 'Tuin';
- artikel 16.1: de voor 'Water' aangegeven gronden gedeeltelijk worden gebruikt als tuin.

- 4.4 op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om omgevingsvergunning 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;
- 4.5 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 4.6 de ontwerpbesluit op 8 oktober 2014 in Wijdmeren Informeren en de Staatscourant is gepubliceerd
- 4.7 de ontwerpbesluit van 9 oktober tot en met 19 november 2014 ter inzage heeft gelegen;
- 4.8 gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- 4.9 deze zienswijzen in de pagina's 11 tot en met 17 van deze besluit worden behandeld;
- 4.10 de gemeenteraad op 27 november 2014 een verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, heeft afgegeven;
- 4.11 het college op 9 december 2014 de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond heeft verklaard.

BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN OP DE ONTWERPBESCHIKKING

De ontwerpbeschikking heeft van 9 oktober tot en met 19 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

1. W. P, Noordereinde 167 te 's-Graveland, ingediend op 14 november 2014;
2. C.F.S. B, Noordereinde 173 te 's-Graveland, mede namens W. B-K, Noordereinde 173, M. S en M.L. S-V, Noordereinde 169, ingediend op 18 november 2014.

De zienswijzen zijn binnen de geldende termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

W. P

1. Het bouwplan is niet, zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, door een buurtinitiatief tot stand gekomen maar op advies van de Stichting in Oprichting Particuliere Eigenaren van Monumentale Buitenplaatsen. Deze stichting vertegenwoordigt ca. 1 % van de buurt. Bezwaarmaker vraagt zich daarbij af hoe dit retro-neoklassieke plan zich verhoudt tot de bestemming sociale woningbouw/starterswoningen.
2. Het bouwplan is qua functie niet herkenbaar, niet representatief voor de huidige tijdgeest en voegt zich niet in het groen van de omgeving.
3. Recentelijk is een nieuw bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' vastgesteld. Het bouwplan wijkt qua footprint, hoogte, bergingen en parkeren hier fors van af. Daarbij is de oriëntatie van het gebouw niet noord-zuid, zoals gebruikelijk op de landgoederen. Bezwaarmaker vraagt zich af waarom het bestemmingsplan wordt herzien op kosten van de gemeenschap.
4. Verzoekt om het plaatsen van een bomenrij aan de westzijde (straatzijde) van het perceel, zodat het bouwplan enigszins aan het zicht van buurtbewoners en passanten wordt onttrokken.
5. Op het terrein zijn meer diersoorten gesignaleerd dan in het flora- en faunaonderzoek wordt aangegeven. Vier van de acht aan bomen opgehangen vleermuiskasten voor de Ruige dwergvleermuis zijn gekapt en de kasten daardoor verdwenen. Bezwaarmaker is van mening dat de vergunningprocedure onachtzaam en oppervlakkig tot stand is gekomen.
6. De in- en uitrit van het perceel naar de openbare weg is onoverzichtelijk vanwege geparkeerde auto's langs het Noordereinde. Daarbij leidt het bouwplan tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, tot een stagnatie van de doorstroming van het verkeer, toename van de geluidsoverlast en luchtverontreiniging.
7. Het bouwplan heeft een negatief effect op de verkoopwaarde van de tegenovergelegen woningen. Bezwaarmaker verzoekt de vergunning te weigeren en een nieuw passend, integer en inspirerend ontwerp te maken.

C.F.S. B e.a.

8. Het bouwplan wijkt qua hoogte, inhoud en bouwvlak zodanig af dat het een aanzienlijke verslechtering betekent voor bewoners aan het Noorderende. De voormalige bebouwing was lager, lag verder op het terrein, was gebouwd in een steensoort die meer opging in de omgeving en er was weinig verkeer en verlichting op het terrein. Met dit bouwplan worden de oorspronkelijke zichtlijnen ernstig aangetast. Het bouwplan is in strijd met het eind 2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern 's-Graveland en landgoederen, afwijken getuigt van weinig visie, mede nu er geen adequate voorzieningen zijn getroffen voor het verkeer.
9. Een voormalige eigenaar mevrouw Dinger heeft het perceel Noorderende 38 aan drie kerken geschonken met de voorwaarde dat er altijd een verzorgingshuis op moet staan. Dit bouwplan voldoet niet aan die voorwaarde.
10. Bezwaarmaker refereert aan de verkeerssituatie aan het Noorderende, de onderzoeken uit 2008, de proef met de bloembakken en de asfaltering van de Cannenburgerweg. Daarbij is bezwaarmakers van mening dat het bouwplan een toename van het aantal verkeersbewegingen met 190 mvt/etmaal veroorzaakt, waarbij uitgegaan wordt van een gelijkmatige verdeling van het aantal verkeersbewegingen over de dag. Dit is naar zijn neming niet juist. Het verkeer staat tijdens pieken al 10 -15 minuten stil vanaf het Noorderende 38 tot aan het verkeerslicht bij het Zuidende. Het toelaten van extra verkeer, haaks op het doorgaand verkeer leidt tot een ernstige verslechtering van de woonsituatie van bezwaarmakers.
11. Bezwaarmaker vraagt zich af of er een Effect Rapportage is uitgevoerd?
12. De 190 mvt/etmaal van het perceel Noorderende 38 dienen het fietspad langs het Noorderende over te steken. Dit levert gevaar op.
13. Langs het Noorderende zijn te weinig parkeerplaatsen aanwezig. Het bouwplan voorziet in te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers, zodat de parkeerproblemen langs het Noorderende worden vergroot.
14. Het project voldoet niet aan de norm voor betaalbare huurwoningen. Dit megalomane plan past niet in het buitengebied en behoort niet tot de maatschappelijke taak van een woningcorporatie. Bezwaarmaker verwijst naar het recente rapport van de parlementaire enquêtecommissie woningbouwcoöperaties.
15. Het bouwplan is in strijd met het recent vastgestelde bestemmingsplan en met de intentie van de gemeente om de verkeersoverlast aan het Noorderende te verminderen. De gemeente wijzigt haar beleid vaak, waardoor de belangen van bewoners aan het Noorderende geschaad worden. Deze belangen dienen voorrang te krijgen boven de belangen van de woningcorporatie en toekomstige bewoners aan het Noorderende.
16. Bezwaarmaker kondigt aan in beroep te gaan en planschade in te dienen.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Op 1 november 2012 is het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' door de gemeenteraad vastgesteld. De toenmalige bebouwing van Huize Brugchelen is exact in dit bestemmingsplan opgenomen.

Op 10 september 2013 verzocht de Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken het college om een heroverweging van het aanvankelijke renovatieplan van Huize Brugchelen, omdat door gewijzigd overheidsbeleid en marktrisico's de voorkeur voor sloop en nieuwbouw was ontstaan. Het Gooi en Omstreken had aanvankelijk het voornemen om meerdere marktpartijen uit te nodigen en op basis van een aantal uitgangspunten een toekomstbestendig nieuwbouwplan te presenteren. Voordat dit plan ten uitvoer kon worden gebracht, kwam de Adviescommissie 's-Graveland Cultureel Erfgoed i.o. met een schetsontwerp, dat door Het Gooi en Omstreken is omarmd als een goed en passend ontwerp voor deze locatie.

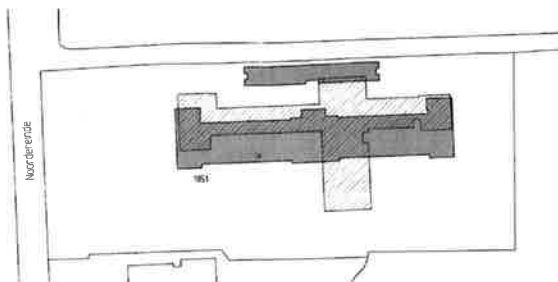
In de raadsvergadering van 31 oktober 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met dit schetsontwerp en het voeren van een afwijkingsprocedure voor dit bouwplan. Deze afwijkingsprocedure wordt thans gevoerd.

De gemeente is geen initiatiefnemer van dit bouwplan en heeft daarom ook geen invloed op de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen. Deze keuzevrijheid ligt volledig bij de aanvrager. Het is evenmin aan de gemeente om in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning te oordelen of een bouwplan zich verhoudt met de doelstellingen van een woningbouwvereniging.

Zienswijze 2, 3 en 8

De voormalige bebouwing van Huize Brugchelen is exact in het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' opgenomen. Een nieuw bouwplan is, alleen al vanwege de huidige eisen uit het Bouwbesluit, al snel in strijd met het geldende bestemmingsplan. In de beschikking zijn de afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zo nauwkeurig mogelijk beschreven. De afwijkingen lijken hierdoor groter dan ze in werkelijkheid zijn.

Zoals uit de bij de aanvraag ingediende gegevens blijkt, is de footprint van het gebouw kleiner en de afstand tot de openbare weg (circa 62 meter) hetzelfde als het voormalige Huize Brugchelen.



Vanaf het Noordereinde is alleen de kopgevel van het appartementengebouw zichtbaar. Het volle zicht op de lange gevels wordt verhinderd door de aanwezige beplanting aan de noordzijde en behoorlijk dichte boomgroepen aan de zuidzijde van het perceel. Door de langwerpige bouwmassa zonder dwarsbouw (wat wel in het voormalige plan aanwezig was) blijft er een vrij doorzicht vanaf het Noordereinde naar de landerijen aan de oostzijde van de orangerie bestaan.

Het woongebouw bestaat uit drie woonlagen en is symmetrisch vormgegeven, waarbij de voor-, midden- en achterzijde beperkt hoger zijn dan het voormalige Huize Brugchelen. De ruimtelijke impact van het gebouw is daarmee passend bij de schaal van het perceel.



Het bouwplan is op 22 september 2014 besproken in de welstandscommissie. De commissie is van mening dat het plan qua ligging en massaopbouw op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij stemmen in met dit advies.

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding 'speciale vorm van wonen – 1, uitsluitend voor éénpersoonshuishoudens'. Deze voorwaarde is door de gemeenteraad van Wijdereimeren opgenomen in de verkoopakte van het perceel Noordereinde 38 aan Het Gooi en Omstreken in 2005. Op 10 september 2013 verzocht Het Gooi en Omstreken om deze zogenaamde 'beklemming' op te heffen. Reden hiervoor is dat het toewijzen en handhaven van appartementen aan alleenstaanden in de praktijk onmogelijk is. De gemeenteraad heeft in haar besluit van 31 oktober 2013 hiermee ingestemd en tevens bewoning door meerpersoonshuishoudens toegestaan.

De kosten voor het volgen van deze afwijkingsprocedure zijn voor rekening van de aanvrager.

Zienswijze 4

Zoals op de inrichtingstekening KE 14-0178-001-Blad 2 'Nieuwe situatie' is aangegeven, wordt de westzijde van het perceel ingeplant met Rhododendron hybride 'Gomer Waterer' in de kleur wit.

Zienswijze 5

Tijdens de inventarisatiewerkzaamheden voor het onderzoek Flora-en faunawet zijn in het voormalige Huize Brugchelen twee (lege) nesten van de Ruige dwergvleermuis aangetroffen. In verband met de sloop van Huize Brugchelen zijn mitigerende maatregelen genomen en acht nestkasten voor deze vleermuissoort opgehangen. Vier van deze nestkasten waren bevestigd op oude afgestorven bomen op grond van Natuurmonumenten. Deze bomen zijn recent gerooid. Volgens de ecooloog dienen deze nestkasten, die voor de voortplanting van de vleermuis in de periode augustus-oktober van belang zijn, voor augustus 2015 herplaatst te worden. Aanvrager zal op het moment dat met de bouw gestart wordt, maar in ieder geval voor augustus 2015, de betreffende vleermuiskasten terugplaatsen. In het bouwplan zijn permanente vleermuiskasten opgenomen, zodat na de bouw van het appartementengebouw de tijdelijke nestkasten kunnen worden verwijderd.

Zienswijze 6, 10 en 12

De in- en uitweg van het perceel Noordereinde 38 naar de openbare weg is een bestaande uitweg. Het spreekt vanzelf dat verkeersdeelnemers die de openbare weg op gaan, zich dienen te houden aan de geldende verkeersregels en rekening moeten houden met andere verkeersdeelnemers.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 42 huurappartementen (12 tweekamerappartementen en 30 driekamerappartementen). De verkeersgeneratie bedraagt hierdoor circa 4,5 mvt/etmaal per appartement (publicatie 317, CROW 2012). De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hierdoor circa 190 mvt/etmaal. Het verkeer zal zich gelijkmatig over het Noordereinde afwikkelen, waardoor de verkeerstoename op beide wegvakken circa 100 mvt/etmaal bedraagt.

De verkeersintensiteit op het Noordereinde bedraagt op basis van verkeerstellingen uit 2013 7.350 mvt/weekdagemaal. Deze verkeersintensiteit is doorerekend naar het prognosejaar 2025 met een gemiddelde jaarlijkse autonome groei van 0,92%. Een dergelijke autonome groei treedt gemiddeld op in weinig stedelijke gemeenten, waaronder Wijdmeren (bron 'Grenzen aan de groei', Rho adviseurs, 2009). De verkeersintensiteit in 2025 bedraagt derhalve 8.200 mvt/etmaal. Een toename van 100 mvt/etmaal als gevolg van de ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 1%. Deze verkeersgroei is zeer beperkt en zal niet leiden tot significante effecten op de verkeersdoorstroming.

De Wet geluidhinder verplicht het uitvoeren van een akoestisch onderzoek bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen. De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige functies moet getoetst worden aan de normstelling van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt een akoestisch onderzoek naar bestaande woningen echter niet verplicht. Een dergelijk onderzoek vindt alleen plaats wanneer er sprake is van de aanleg van een nieuwe weg of fysieke aanpassingen aan bestaande wegen. Omdat daarvan in onderhavige situatie geen sprake is, kan akoestisch onderzoek voor bestaande woningen achterwege blijven.

Desalniettemin hebben wij naar aanleiding van de zienswijze het akoestisch effect van de verkeerstoename op de gevels van de woningen langs het Noordereinde inzichtelijk laten maken. Hiervoor is een berekening uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode I (SRM I) en voor de beoordeling van het akoestisch effect aangesloten bij het wettelijk kader voor reconstructiesituaties. Daarbij geldt dat toenames van 1,50 dB of meer als 'significant' moet worden beschouwd. Indien de geluidstoename < 1,50 dB is, is er geen sprake van significant effect. Tevens geldt dat de geluidsbelasting niet met meer dan 5 dB mag toenemen en de waarde van 68 dB niet te boven mag gaan (zie artikel 100 en 100a Wet geluidhinder). Daarnaast is gebruik gemaakt van de correctie van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder.

Voor de uitgangspunten is aangesloten bij het akoestisch onderzoek dat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, waarbij inzicht wordt geboden in de geluidstoename als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Daarvoor zijn de verkeersintensiteiten van belang zoals opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Verkeersintensiteit Noordereinde

prognosejaar 2025	exclusief ontwikkeling	inclusief ontwikkeling
Noordereinde	8.200	8.300

Op basis van een SRM I-berekening is de geluidsbelasting voor beide scenario's in beeld gebracht op een fictieve afstand van 5 m van de wegas. De gevels van de bestaande woningen liggen op deze afstand. In tabel 2 zijn de resultaten weergegeven.

Tabel 2 Geluidsbelasting bestaande woningen Noorderinde

prognosejaar 2025	exclusief ontwikkeling	inclusief ontwikkeling	toename
Noordereinde	63,99 dB	64,04 dB	0,05 dB

Uit tabel 2 blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen aan het Noordereinde als gevolg van de ontwikkeling met 0,05 dB toeneemt. De toename blijft onder de grens van 1,50 dB en is dus niet significant. Bovendien blijft de optredende geluidsbelasting van 64 dB onder de maximale waarde van 68 dB.

Van een toename van de luchtverontreiniging is evenmin sprake. Het bouwplan valt onder regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM). Dit wil zeggen dat het gaat om een ruimtelijk project, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Voor de volledigheid merken wij op dat de luchtkwaliteitsnormen uit de Wet luchtkwaliteit op het Noordereinde niet worden overschreden.

Zienswijze 7 en 16

Indien men schade ondervindt ten gevolge van een wijziging van een ruimtelijk plan, dan kan men op grond van artikel 6.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college. Planschade kan ingediend worden nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden, d.w.z. na afronding van alle bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Zienswijze 9

De gestelde voorwaarde van mevrouw Dinger betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Privaatrechtelijke bezwaren spelen geen rol in deze procedure. Overigens is de aanvrager niet bekend met deze privaatrechtelijke beperking.

Zienswijze 11

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2011 bepaald dat voor nieuwbouwlocaties groter dan 25 woningen een verkeerseffectrapportage dient te worden opgesteld. Het oorspronkelijke plan was om, binnen het geldende bestemmingsplan, Huize Brugchelen intern te verbouwen in 48 tweekamerappartementen. Hiervoor diende men op 23 juli 2012 een aanvraag omgevingsvergunning in. Vanwege veranderende omstandigheden (zie bij zienswijze 1) is deze aanvraag op 6 maart 2013 ingetrokken. De wijzigingen van dit bouwplan zijn beperkt ten opzichte van de bouwmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan. In die zin is er geen sprake van een nieuwbouwlocatie groter dan 25 woningen en heeft geen verkeerseffectrapportage te worden uitgevoerd.

Zienswijze 13

Volgens gemeentelijk beleid dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. Op basis van de geldende parkeernormen dienen 82 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn (parkeernorm buitengebied). Dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is aanwezig.

De verwachting is dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte lager zal uitvallen en meer vergelijkbaar zal zijn met de parkeerbehoefte zoals die geldt voor een kern. In dat geval bedraagt de totale parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen.

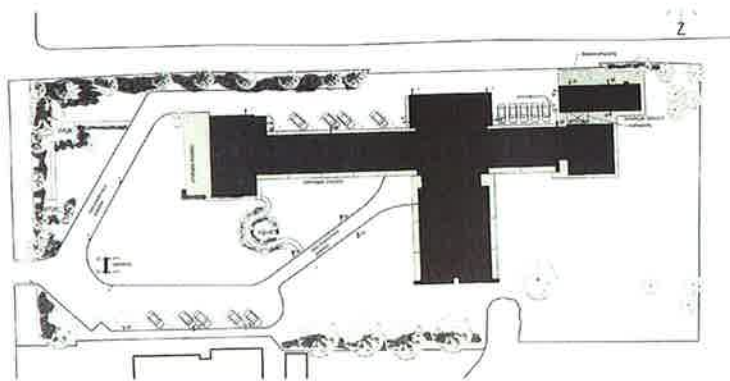
Het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernorm. Een toename van de parkeerdruk op het Noordereinde is dan ook niet te verwachten.

Zienswijze 14

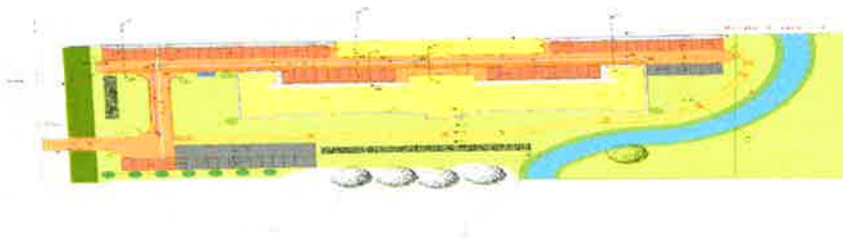
De aanvraag omgevingsvergunning luidt het 'bouwen van 42 sociale huurappartementen met bergingen'. Ook in aanvullende correspondentie heeft Het Gooi en Omstreken aangegeven sociale huurappartementen te bouwen. De wettelijk vastgestelde maximale huur van een sociale huurwoning in 2014 bedraagt € 699,48 per maand. De woningbouwvereniging vervult hiermee haar kerntaak, het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woningen. Uitspraken uit het recente rapport van de parlementaire enquêtecommissie woningbouwcoöperaties zijn niet relevant voor de beoordeling van dit bouwplan.

Zienswijze 7 en 15

Volgens het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' heeft het perceel de bestemming 'Wonen', met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' en aanduiding 'gestapeld'. Het oorspronkelijke plan bestond uit het intern verbouwen van de bestaande bebouwing van Huize Brugchelen tot 48 tweekamerappartementen (zie onderstaande figuur).



Het nieuwe bouwplan bestaat uit het bouwen van een appartementengebouw met 42 appartementen; 12 tweekamerappartementen en 30 driekamerappartementen (zie onderstaande figuur).



Wij zijn van mening dat dit nieuwe bouwplan niet significant leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op het Noordereinde ten opzichte van de bouw mogelijkheden die op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen' zijn toegestaan. Dit bouwplan komt tegemoet aan de woonbehoefte van kleine huishoudens met een beperkte beurs in een fraaie woonomgeving.

De ingediende zienswijzen geven ons geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.