

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag van : R.C. de Planque
straat : Bachlaan 7
postcode en woonplaats : 1217 BT Hilversum
ingekomen : 30 juni 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het herbouwen landhuis / nieuwbouw:
vleugel, carport, tuinkas en zwembad / revitalisatie tuin
plaatselijk bekend : Noordereinde 50 te 's-Graveland

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **het slopen van een bouwwerk;**
het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en het zwembad
- **het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan;**
partiële herziening bouwen buiten het bouwvlak
- **het bouwen van een bouwwerk;**
hoofdgebouw met nieuwe vleugel, carport, tuinkas en zwembad
- **het handelen met gevolg voor beschermde aangelegde monument;**
tuin en parkaanleg

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 tot stand gekomen. De aanvraag is beoordeeld op de activiteiten zoals genoemd in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 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.

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. AANVRAAGGEGEVENS (publiceerbaar 30-06-20) ontvangen op 17 november 2020.
02. AFWERKSTAAT EN WERKOMSCHRIJVING (NT-90-00 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
03. SITUATIE BESTAAND (BT-60-03 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
04. SITUATIETEKENING NIEUW (NT-60-00 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
05. TEKENINGEN BESTAAND HOOFDGEBOUW (BT-30-10 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
06. TEKENINGEN te SLOPEN DELEN HOOFDGEBOUW (SL-30-01 gewijzigd 13-11-20) ontvangen op 17 november 2020.
07. TEKENING PLATTEGRONDEN HOOFDGEBOUW (NT-30-00 gewijzigd 26-11-2020) ontvangen op 26 november 2020.
08. TEKENING GEVELS en DOORSNEDE HOOFDGEBOUW (NT-30-10 opsteldatum 05-11-20) ontvangen op 5 november 2020.
09. DETAILS HOOFDGEBOUW (V-k01 opsteldatum 05-11-20) ontvangen op 5 november 2020.
10. CONSTRUCTIEBEREKENINGEN (hoofddraagconstructies villa / carport / kas / zwembad opsteldatum 26-11-2020) ontvangen op 5 november 2020.
- 10a. CONSTRUCTIEPRINCIPE zwembad (aanvulling 26-11-2020) ontvangen op 26 november 2020.
11. INSTALLATIES (opsteldatum 05-11-20) ontvangen op 5 november 2020.
12. TEKENING CARPORT (NT-30-30 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
13. DETAILS CARPORT (V-car-004 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
14. TEKENING TUINKAS (NT-30-40 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
15. DETAILS TUINKAS (V-kas-001 opsteldatum 31-07-20) ontvangen op 29 september 2020.
16. TEKENING ZWEMBAD (NT-30-20 opsteldatum 31-7-20) ontvangen op 29 september 2020.
17. RUIMTELIJK ONDERBOUWING Sperwershof ontvangen 6 oktober 2020.
18. SCAN FLORA EN FAUNA onderbouwing NNN ontvangen 6 oktober 2020.
- 18a. aanvullend ecologisch onderzoek (mitigerende maatregelen) ontvangen op 17 november 2020.
19. TOEKOMSTVISIE Sperwershof ontvangen op 6 oktober 2020.
20. BOUWBESLUITTOETSING + MPG (opsteldatum 03-11-20) ontvangen op 5 november 2020.
21. AFWERKSTAAT / MATERIAALSTAAT (NT-90-30 opsteldatum 05-11-20) ontvangen op 5 november 2020.

22. AERIUS berekening ontvangen op 17 november 2020.
23. ASBEST inventarisatierapport ontvangen op 17 november 2020.
24. ADVIES RCE 520840 18 november 2020.

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:

- **Bouwveiligheidsplan**
Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.2 onder 6 van de Mor en artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, inclusief vrijgavebewijs asbestsanering(en).
- **Nadere uitwerking bouwplan voor onderdeel spoor groen**
Conform het advies van Rijksdienst Cultureel Erfgoed, dient voor het herstel van het rijksbeschermd park van H. Copijn een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
Ten aanzien van deze aanvraag dient de Rijksdienst Cultureel Erfgoed haar akkoord te geven op de aansluiting tussen het nieuwe bijgebouw, de terrassen en het zwembad met de omliggende beschermde groenaanleg en dient te worden aangetoond dat het monumentale groen rondom de carport wordt ontzien (zie advies RCE in bijlage 24).

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.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van ... januari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen/wel zienswijze(n) ingediend.

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.

Wijdmeren, ... januari 2021

burgemeester en wethouders van Wijdmeren
de secretaris, de burgemeester,

mw. drs. W. Heeg

mw. drs. C.R. Larson

ONTWERP

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.

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 grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Gemengd - 2' (artikel 8) en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 19) en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 22) heeft;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen', omdat het in strijd is met de artikel 8.1 sub c, artikel 8.2 sub b en sub e mede artikel 22 lid 4;

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' (artikel 8) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

b. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;

e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' uitsluitend een bijgebouw.

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor behoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 7 van de toelichting.

22.4 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gebouwen te slopen.

- 1.4 de welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft gegeven op 16 augustus 2020. En na het wijzigingen van de aanvraag op 8 oktober 2020 van gedeeltelijke sloop hoofdgebouw naar totale sloop hoofdgebouw, het afgegeven advies van welstandscommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland op 16 augustus 2020 niet heeft doen wijzigen;
- 1.5 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.6 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 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 afronden 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.wijdemeren.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.

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 grond waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Gemengd - 2' (artikel 8) en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 19) en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 22) heeft;
- 3.3 de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen', omdat de nieuw te bouwen vleugel met tussenlid aan het te bouwen hoofdgebouw buiten het bouwvlak is geprojecteerd, mede de carport en het zwembad;
- 3.4 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning alsnog kan worden verleend indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 3.5 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 3.6 de aanvraag op 8 oktober 2020 is besproken in de gemeenteraad van de gemeente Wijdmeren en de raad heeft ingestemd met de aanvraag en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven;
- 3.7 de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vanaf 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- 3.8 gedurende deze termijn wel / geen zienswijzen zijn ingediend;

HET HANDELEN MET GEVOLG VOOR BESCHERMDE AANGELEGDE MONUMENT

4 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 4.1 het landgoed inclusief tuin Sperwershof valt binnen de bescherming van Landgoederen 's-Graveland;
- 4.2 op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht advies is gevraagd bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de erfgoedcommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland en de monumentencommissie van de welstand van de Stichting Mooi Noord-Holland en zij allen een positief advies hebben uitgebracht; Het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed kent voorwaarden die luiden:

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een positief advies heeft gegeven op 18 november 2020, het complete advies is toegevoegd in bijlage 24 van de stukken:

Advies RCE

'Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden het volgende voorschrift:

- . Nadere uitwerking van de aansluiting tussen het nieuwe bijgebouw, de terrassen/zwembad met de beschermde groenaanleg en het ontzien van monumentaal groen rondom de carport dient aanvullend overlegd te worden ter advisering.*

Voor het herstel van de rijksbeschermd parkaanleg van H. Copijn moet een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd.'

De erfgoedcommissie van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief advies heeft gegeven op 16 september 2020:

Advies Erfgoedcommissie

'Het plan betreft een herhalingsplan d.d. 15 april 2020. Het plan is verder uitgewerkt, waarbij het zwembad meer richting het hoofdvolume is geplaatst, in de as van de aanbouw. Daarmee is het zwembad meer vrij komen te liggen van de monumentale beuk en de overige beplanting aan de oostzijde en sluit het zwembad westzijde aan op de oorspronkelijke padenstructuur en de hoger gelegen bestrating rondom het woonhuis. De keermuren die door het hoogte verschil van het maaiveld zichtbaar zouden zijn, worden aan de zuid- en oostzijde weggewerkt achter een brede blokhaag. De zwembadinstallaties (warmtepomp, filters en pompen) worden achter bestaand groen in het park weggewerkt.

Bevindingen:

De commissie spreekt haar waardering uit voor het uitgewerkte plan, dat is afgestemd op de oorspronkelijke looplijnen van de padenstructuur en de assen van het rijksmonument. Zij gaat ervan uit dat de installaties zoals aangegeven zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst. Zij adviseert om bovenstaande redenen akkoord te gaan met het voorliggende plan.'

De monumentencommissie van de welstand van de Stichting Mooi Noord-Holland een positief advies heeft gegeven op 23 maart 2020 bij de behandeling van het VO 2019-0433 WABO_VO:

Advies monumentencommissie welstand

18-11-2019

'De architect en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. De monumentenambtenaar van de gemeente is aanwezig om de regelgeving rond het pand toe te lichten.

Het betreft een preadvies voor het renoveren, aanpassen en isoleren van een bestaand vrijstaand huis op een landgoed. De geplande uitbreiding past niet binnen het bestemmingsplan, maar de gemeente wil meewerken aan een buitenplanse afwijking.

Het landgoed met landschapsontwerp van H. Copijn is een Rijksmonument (no. 520840), wegens de cultuur- en tuinhistorische waarde als grotendeels gaaf bewaarde landschappelijke parkaanleg naar ontwerp van H. Copijn uit 1888 in relatie met de bebouwing en de open weidegrond met boomgroepen en het volkstuinengebied. De parkaanleg heeft tevens situationele waarde als structureel en beeldbepalend onderdeel van het beschermde dorpsgezicht van 's-Graveland. Het (huidige) huis zelf is gebouwd in de jaren '50 en is niet beschermd (niet in de redengevende omschrijving opgenomen).

Het plan omvat het herstel van het landschap, een renovatie en verduurzaming van het bestaande huis en het realiseren van een nieuw bijgebouw. Het bijgebouw vervangt een aantal bestaande bijgebouwen en krijgt een vormgeving die aansluit bij het hoofdgebouw. Het is verbonden met een ondergeschikt tussenlid aan het bestaande hoofdgebouw. De keuze voor de plaatsing van het bijgebouw komt voort uit de analyse van zichtlijnen in het landschap. Aan het hoofdgebouw worden erkers en dakkapellen toegevoegd met detaillering als bestaand. Een entree wordt verschoven.

De commissie uit haar complimenten voor de uitgebreide analyse, die zich rekenschap geeft van de monumentale waarden van het landgoed. Zij kan zich vinden in de plannen, maar vraagt aandacht voor een aantal punten.

- *De uitbreiding kan in stijl aansluiten bij het bestaande hoofdgebouw, maar het is van belang dat zichtbaar blijft dat het een nieuwe toevoeging betreft. De architect beaamt dit en geeft aan te streven naar een combinatie van contrast en elementen die in stijl aansluiting zoeken bij het huis.*
- *Ook benadrukt de commissie dat een bijgebouw ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. De aansluiting met een tussenlid is hierbij een goede oplossing.*
- *De commissie heeft vragen over de locatie van de uitbreiding ten opzichte van het hoofdgebouw. Het bijgebouw met overkapping is grotendeels voor de gevel van het hoofdgebouw geplaatst en daarmee te prominent aanwezig om ondergeschikt te zijn. Ze vraagt de locatie nader te preciseren en meer naar achteren te plaatsen.*

De commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.'

23-03-2020

'Het plan uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie kan zich vinden in de uitwerking en de plaatsing van de verschillende bijgebouwen.'

4.3 wij instemmen met de adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de erfgoedcommissie en de monumentencommissie van Stichting Mooi Noord-Holland.

HET SLOPEN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 bij de aanvraag een asbestinventarisatierapport, rapportage datum 30 maart 2020, is ingediend;
- 1.2 dit asbestinventarisatierapport is opgesteld door een gecertificeerd asbestinventarisatiebureau;
- 1.3 uit de rapportage blijkt dat er asbesthoudende fracties in het hoofdgebouw aanwezig zijn;

Aan de vergunning verbinden wij onderstaande voorschriften:

2 Voorschriften voor het slopen van bouwonderdelen

- 2.1 De sloop van de bouwonderdelen dient overeenkomstig hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 plaats te vinden.
- 2.2 Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van de bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen.
- 2.3 Dat voorafgaand aan de sloop de aanwezige asbesthoudende materialen dienen te zijn gesaneerd en het bevoegd gezag op de hoogte dient te worden gesteld doormiddel van de toezending van het afgegeven vrijgavebewijs.