Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-20-1890

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 12 november 2020 van een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van appartementen op het perceel Kadastraal perceel B1351 te Naarden (Driftweg).

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wabo, de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex (activiteit het bouwen van een bouwwerk) op het perceel Kadastraal perceel B1351 te Naarden (Driftweg) **te verlenen**.

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk:	HZ_WABO-20-1890
Zaaknummer:	2030286
Verzenddatum besluit:	10 januari 2022

Toezending:
Dit besluit is digitaal verzonden aan:
De aanvrager;

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan indieners bedenkingen:

Kopie aan gemachtigde
Tekenburo Verkuylen
de heer T.J.G. Verkuylen

Stukken bij besluit
De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften

- W. Aanvraagformulier publ.
- W.T. Situatie (aanvulling 28-09) HZ_WABO-20-1890
- W.T. Gevels, Plattegronden, Doorsneden, Details (aanvulling 03-01)
- W.T. Renderings (aanvulling 1-10)
- W.T. installaties Verdieping -2 tm 1 (aanvulling 28-09)
- W.T. installaties Verdieping 2 tm 5 (aanvulling 28-09)
- W.T. installaties Verdieping 6 tm 10 (aanvulling 28-09)
- W.T. Bouwbesluit plattegronden (aanvulling 1-10)
- W. Kleur en materiaalstaat (aanvulling 07-01-22)
- W. Bouwbesluit , daglicht, ventilatie, spuiventilatie oppervlakten (aanvulling 28-09)
- W.T. CONSTRUCTIES hoofdlijnen berekening (aanvulling 13-09) AKK CONSTR
- W. CONSTRUCTIES Sonderingen (aanvulling 08-12) AKK CONSTR
- W. EPG (aanvulling 28-09)
- W. MPG berekening (aanvulling 28-09)
- W. Nagalm, interne geluidwering en installatiegeluid (aanvulling 28-09)
- W. Aeriusberkening stikstof bepaling (aanvulling 28-09)
- W. Technisch blad autolift
- W. Checklist veilig onderhoud gebouwen (aanvulling 28-09)
- W. Bodemonderzoek verkennend (aanvulling 28-09)
- W. Spaceloft hoogwaardige isolatie (aanvulling 26-11)
- W. Quickscan brandveiligheid (aanvulling 04-01)

Bezwaar
Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren worden ingediend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de Voorzieningenrechter een beslissing is genomen.

Inwerkingtreding vergunning
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief.

Procedure
Op 7 december 2020 zijn de ontbrekende stukken opgevraagd. Op 28 januari 2021 is door aanvrager verzocht om verlenging van de termijn voor het indienen van de ontbrekende stukken met 8 weken. De ontbrekende gegevens zijn niet binnen gestelde termijn ingediend zodat er feitelijk sprake is van een onvolledige aanvraag welke buiten behandeling kan worden gesteld. Omdat tegelijkertijd met de termijn voor het indienen van de ontbrekende stukken het plan is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed en daar een aantal maanden mee gemoeid is geweest is de aanvraag niet buiten behandeling gesteld.

Op 16 september 2021 is voor de tweede keer om ontbrekende gegevens gevraagd. Deze zijn op 29 september 2021 ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen conform de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Op 17 maart 2021 is de beslistermijn verlengd met de wettelijk toegestane 6 weken.
Op 21 mei 2021 is de termijn op grond van de Awb opgeschort met 16 weken.
Op 13 september 2021 is de termijn op grond van de Awb opgeschort met 3 weken.
Op 11 oktober 2021 is de termijn op grond van de Awb opgeschort met 26 dagen.
Op 8 november 2021 is de termijn op grond van de Awb opgeschort met 30 dagen.
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" artikel 2.1, lid 1 sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Gooise Meren 2016 en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Voorschriften
Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,

mw. drs. G.H.M. Reuvers
Manager van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Bijlage I
Kenmerk: HZ_WABO-20-1890

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De aanvraag
De aanvraag betreft het bouwen van een appartementencomplex.

Bestemmingsplannen
Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied 1e herziening" (hierna: het bestemmingsplan) en "Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren" (hierna: de parkeernormen) en de op grond daarvan gestelde regels.

Bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening
In artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen, lid 1.3 A is bepaald dat gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen (zoals omschreven in hoofdstuk 3.2. van de toelichting) en het waarborgen van de dynamiek daarvan.
Met de karakteristieke landschapstype is rekening gehouden door de alzijdige vormgeving en de sculpturale vorm van het gebouw. Door de zachte overgangen, ronde vormen, en gelaagdheid in de gevel in combinatie met het gebruik van natuurlijke lichte kleurstellingen is aangesloten bij de omgeving.

In artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen, lid 1.3 B is bepaald dat nieuwe elementen in het landschap ruimtelijk geïntegreerd dienen te worden in de omgeving, hetzij door afschermende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving ten opzichte van de structuurbepalende en individuele elementen van het landschap en de cultuurhistorische waarden.
Het appartementencomplex is ruimtelijk geïntegreerd door de organische vormen. Het gebouw is door de vorm zacht en heeft een gelaagdheid in de gevel gekregen. De harde gevellijn is naar achteren gehaald waaromheen zachte vormen bewegen. Er is sprake van een lijnenspel in de gevel. Het gebouw heeft een heldere relatie gekregen tussen binnen- en buitenruimte. Daarnaast is er gezocht naar een kleurstelling die je door het jaar heen in de natuur ervaart. De seizoenen komen, qua kleurstelling, terug in het gebouw.

In artikel 3 lid 3C is bepaald dat voor de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd dient te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Voorts wordt gestreefd naar een landelijke bouwvorm. Daarbij kan in het algemeen worden gedacht aan één tot anderhalve bouwlaag met kap. Bij afwijking van de maatvoeringeisen zal hierop worden gelet. Platte daken zullen slechts incidenteel worden toegestaan. Voorts moet in zijn algemeenheid verstening van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.
Het gebouw staat op zichzelf buiten de schil van Huizen. Er is ruimte voor een op zichzelfstaande sculputrele vorm. Door de presentatie van het gebouw met zijn ronde vormen en materiaalgebruik is aansluiting gezocht met de landschappelijke omgeving.

Ingevolge artikel 3 lid 3J is bepaald dat ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening dient te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied.'
Gezien de ligging van het appartementencomplex, zijn er strenge eisen gesteld om de landschappelijke waarden van het buitengebied in stand te houden. Zo is er voor de afwerking van de balustrades van de balkons gekozen voor bamboe. De kozijnen worden uitgevoerd in de houtsoort Accoya. Bij de entree van het gebouw wordt brons als gevelbekleding toegepast. Daarnaast is er gebruikgemaakt van kleuren die het best passend zijn voor de omgeving.

De afmeting van het gebouw is met name ingegeven door de maatvoering op de plankaart en de bouwregels van de bestemming 'Woondoeleinden-2'. Door de bouwvorm en het materiaalgebruik is sprake van een passende landschappelijke invulling.

De gronden zijn bestemd als "Woondoeleinden II", met de aanvullende bestemming 'Straalpad 65 meter'.

Ingevolge de bestemmingsomschrijving zijn gronden met de bestemming Woondoeleinden II onder meer bestemd voor grote woonhuizen (artikel 8, lid A.1).
In artikel 1 lid 78 is een woonhuis omschreven als een gebouw dat één woning, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
Het bouwplan betreft een gebouw dat bestaat uit meerdere woningen die qua uiterlijk een eenheid vormen.

In artikel 8, lid B onder a wordt bepaald dat bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen wordt gelet op de bebouwingsstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.
Deze regel is niet van toepassing omdat het hier geen verbouw of uitbreiding van een (bestaand) hoofdgebouw betreft maar volledige nieuwbouw van een hoofdgebouw.

In artikel 8, lid B onder b wordt bepaald dat volledige herbouw van hoofdgebouwen op de plek van het bestaande woonhuis moet plaatsvinden, tenzij de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd. Er kunnen in dat geval nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt gestreefd naar de meest passende locatie in relatie tot de bebouwingsstructuur van de omgeving.
Deze regel is niet van toepassing omdat het hier geen volledige herbouw van een hoofdgebouw betreft maar volledige nieuwbouw van een hoofdgebouw.

In artikel 8, lid C.1 onder a is bepaald dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd.
Uit de tekeningen blijkt dat het bouwplan bestaat uit meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen die qua verschijningsvorm een eenheid vormen zodat het hoofdgebouw kan worden aangemerkt als een woonhuis.

In artikel 8, lid C.1 onder b is bepaald dat een hoofdgebouw vrijstaand moet worden gebouwd.
Uit de tekeningen blijkt dat er één vrijstaand hoofdgebouw wordt gebouwd.

In artikel 8, lid C.1 onder c is bepaald dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste één zal bedragen.
Uit de tekeningen blijkt dat er één woonhuis wordt gebouwd en dat er daarmee sprake is van één hoofdgebouw.

In artikel 8, lid C.1 onder d is bepaald dat een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van minder dan 1000 m³ mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m³.
In de bestaande situatie is er geen hoofdgebouw aanwezig , hetgeen betekent dat er geen maximum is gebonden aan de inhoud van het woonhuis.

In artikel 8, lid C.1 onder e is bepaald dat een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 1000 m³ met 20% van de bestaande inhoud mag worden uitgebreid of mag worden herbouwd tot ten hoogste 120% van de bestaande inhoud.
In de bestaande situatie is er geen hoofdgebouw aanwezig , hetgeen betekent dat er geen maximum is gebonden aan de inhoud van het woonhuis.

In artikel 8, lid C.1 onder f is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot een perceelgrens ten minste 5 meter zal bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de afstand tot een perceelgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen.
Uit de tekeningen blijkt dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrens 21 meter bedraagt.

In artikel 8, lid C.1 onder g is bepaald dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6,50 m zal bedragen.
Uit de tekeningen blijkt dat de goothoogte 6,5 meter bedraagt.

In artikel 8, lid C.1 onder h is bepaald dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 30° zal bedragen.
Uit de tekeningen blijkt dat de dakhelling minimaal 60° bedraagt.

In artikel 8, lid C.1 onder h is bepaald dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten hoogste 60° zal bedragen.
Uit de tekeningen blijkt dat de dakhelling maximaal 60° bedraagt.

Naast de bestemming 'Woondoeleinden II' kent het plangebied tevens de aanvullende bestemming 'Straalpad 65 meter'. Op grond van artikel 33 van de regels van het bestemmingsplan geldt binnen deze bestemming dat gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsplanbepalingen, niet hoger mogen zijn dan de op de verbeelding aangegeven hoogte in meters. Op de verbeelding is een maximum hoogte van 65 meter opgenomen.

Uit de aangeleverde tekeningen blijkt dat het hoofdgebouw 36 meter hoog zal worden. Hiermee wordt voldaan aan de maximum hoogte van 65 meter binnen de aanvullende bestemming 'Straalpad'.

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren
Op 29 september 2021 is de afdeling Verkeer om advies gevraagd met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen.
Op 26 november 2021 heeft de afdeling Verkeer een positief advies uitgebracht op het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen in de aanvraag. De afdeling Verkeer is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen.

Het initiatief leidt niet tot een hogere parkeerdruk en voldoet aan de voorschriften van de parkeernormen.

Bouwbesluit
Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening
Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan in overeenstemming is met de Bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand
Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan vier keer beoordeeld op 6 oktober, 20 oktober, 17 november en 1 december 2021.
Op 1 december 2021 heeft zij ons positief geadviseerd. Zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen. Het bouwplan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Stikstof
Uit de bij de aanvraag ingediende Aeriusberekening blijkt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt. Bouwplan heeft gezien het feit dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt, naar aard, omvang en afstand van het bouwplan tot een Natura 2000-gebied geen effect op een Natura 2000 gebied. Voor deze activiteit hoeft op grond van de Wet natuurbescherming geen melding te worden gedaan en geen vergunning te worden aangevraagd. De Wet natuurbescherming haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Brandveiligheid
Op 29 september 2021 is de brandweer Gooi en Vechtstreek gevraagd advies uit te brengen op de ingediende aanvraag.
Op 7 januari 2022 heeft zij positief onder voorwaarde geadviseerd op de aanvraag. Zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen.

De voorwaarden zijn opgenomen in de bijzondere voorwaarden behorend bij deze vergunning.

Er zijn geen gronden de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Het limitatief-imperatieve stelsel van de Wabo betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning alleen mag worden geweigerd wanneer een of meerdere weigeringsgronden op grond van artikel 2.10 van de Wabo zich voordoet.
Uit de toets van de aanvraag aan alle relevante wet- en regelgeving is gebleken dat geen van de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo zich voordoet.
Gevraagd vergunning moet worden verleend.

Bijlage II
Kenmerk: HZ_WABO-20-1890

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit
Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Aanleveren gegevens
Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het alsnog aanleveren van gegevens. U moet u daaraan voldoen binnen de door ons aangegeven termijn. Aanvullende gegevens kunt u bij ons indienen als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl. Houdt u rekening met de mogelijkheid dat wij de gegevens kunnen afkeuren of dat er nog aanpassingen nodig zijn.

Bijlage II
Kenmerk: HZ_WABO-20-1890

Bijzondere voorwaarden

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Brandveiligheid

•Het bouwwerk is beoordeeld op de gebruiksfunctie wonen en overige gebruiksfunctie voor het stallen van voertuigen. Andere functies zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.
•In het gebouw wordt watermist aangebracht. De brandweer ontvangt graag nog de uitgangspunten en projectering ter goedkeuring. Deze moeten voor start bouw ter controle worden aangeleverd aan de gemeente.

•Met betrekking tot de projectering van de droge blusleiding, de aansluitmogelijkheid voor de brandweer per verdieping in het trappenhuis realiseren.
•Alle doorvoeren in een brandscheiding zoals ventilatiekanalen, leidingen en kabelgoten dienen dezelfde brand en rookwerendheid te hebben als de brand/rookscheiding waar deze door gaan. Het is belangrijk te zorgen dat doorvoeren door alle brand/rookwerende wanden worden voorzien van de juiste brandsystemen. De toe te passen brandsystemen en afdichtingen zullen vastgelegd moeten worden in een logboek.
•De watermistinstallatie is een gelijkwaardige oplossing voor de loopafstanden en een brandmeldinstallatie in de parkeergarage genoemd in het Bouwbesluit 2012

Aandachtspunt brandveiligheid
•Oplaadpunten voor elektrische auto's e.d. worden in de stukken niet genoemd. Hier zijn wettelijk gezien ook geen nadere eisen voor.
Uitgangspunt van de brandweer is echter dat de oplaadpunten bij brand makkelijk uitgeschakeld kunnen worden en geen extra risico vormen bij een eventuele inzet van de brandweer.

Constructies
De volgende constructieve stukken dienen in een later stadium (6 weken voor start bouw betreffende constructie onderdeel) nog ingediend te worden:
•Werktekeningen (profielafmetingen van alle constructie elementen).
•Principe details (onder- en bovenbouw).
•Definitief geotechnisch advies (berekening draagvermogen fundering op staal).
•Gewichtsberekening.
•Berekening beton-, staal- en houtconstructies.
•Ankerplan (tekening en berekening).
•Wapening kelderwanden en keldervloeren (tekening en berekening).
•Wapening van alle vloeren (tekening en berekening).
•Staalconstructie (tekening, berekening en verbindingen).
•Wapening betonconstructies (tekening en berekening).
•Trappen (tekening en berekening).
•Kapconstructie (tekening en berekening).
•Lateien en geveldragers (tekening en berekening).
•Vloerafscheidingen (tekening en berekening).