

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-18-0550

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 6 april 2018 van Livingstone Tree C.V. de heer H. Wilkes een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 82 appartementen (een- en tweekamer) op het perceel Zwarteweg 6 - 8 te Naarden.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het realiseren van 82 appartementen (een- en tweekamer) op het perceel Zwarteweg 6-8 te Naarden te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening
- daarbij de voorwaarde opleggend dat voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw dient te worden aangetoond dat in afdoende mate is voorzien in een parkeergelegenheid al dan niet op eigen terrein en deze ook in stand dient te worden gehouden

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

Kenmerk: HZ_WABO-18-0550

Zaaknummer: 765865

Verzenddatum besluit: xxxx

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
Livingstone Tree C.V.
de heer H. Wilkes
Strawinsky laan 835
1077 XX AMSTERDAM
hanswilkes@gmail.com

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:
Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
Postbus 2341
8203 AH Lelystad

Brandweer Gooi en vechtstreek
De heer T. Kors

Kamerlingh Onnesweg 148
1223 JN Hilversum

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- Tekeningen behorend bij deze aanvraag omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing
- Conceptbesluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. U kunt uw verzoek richten aan de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht ter attentie van de voorzieningenrechter, 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

Let op: De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage/Zienswijzen.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf d.d. xxxx gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen/Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage III bij dit besluit.

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,

CONCEPT

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-18-0550

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan Stedelijk Gebied d.d. 11 oktober 2017 en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als Wonen en Tuin.

In artikel 16.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat ten behoeve van de bestemming Tuin uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd.

Uit de aanvraag blijkt dat de uitbreiding van het volume langs het spoor op de bestemming Tuin plaatsvindt, deze uitbreiding is een bouwwerk en geen bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming. Het bouwplan is ten aanzien van artikel 16.2.1 niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Stedelijk Gebied en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 21.2.2.a van het bestemmingsplan is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Uit de aanvraag blijkt dat de uitbreiding van het volume langs het spoor buiten het bouwvlak plaatsvindt. Het bouwplan is ten aanzien van artikel 21.2.2 niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Stedelijk Gebied en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 21.2.2.b van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen. Op de verbeelding is een maximum aantal wooneenheden van 34 aangegeven.

Uit de aanvraag blijkt dat er 82 appartementen (een- en tweekamer) worden gerealiseerd.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 21.2.2.b niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Stedelijk Gebied en de op grond daarvan gestelde regels.

In artikel 21.2.2.c van het bestemmingsplan is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor het volume langs de Zwarteweg 16 meter en het volume langs het spoor 19 meter mag bedragen.

Uit de aanvraag blijkt dat de bouwhoogte van het volume langs de Zwarteweg 16,85 meter en de bouwhoogte van het volume langs het spoor 20,43 meter bedraagt.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 21.2.2.c niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Stedelijk Gebied en de op grond daarvan gestelde regels.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een gemotiveerde ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van **21 mei 2019** besloten de raad te vragen om een verklaring van geen bedenkingen omdat zij geen bezwaar heeft tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van XX gevraagde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het plan heeft ter inzage gelegen van XX tot XX

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is de ontwerp verklaring per XX een definitief geworden.

Nu er XX zienswijzen zijn ontvangen zijn deze voorgelegd met een nota zienswijzen aan de gemeenteraad en deze heeft in haar vergadering van XX de zienswijzen ongegrond verklaard

Optie aanpassen plan naar aanleiding van zienswijzen: de gemeenteraad heeft dit geaccordeerd in haar vergadering van XXX

Voor het overige voldoet het bouwplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Er is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het bouwplan is in overeenstemming 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 op 12 september 2018 beoordeeld en ons positief geadviseerd, zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen.

CONCEPT

Bijlage II

Kenmerk: HZ_WABO-18-0550

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- 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 884 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 884 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.

Brandveiligheid

Uit de tekeningen gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning en het positieve advies van de Brandweer Gooi en Vechtstreek blijkt dat wordt voldaan aan de Bouwbesluit eisen met betrekking tot de brandveiligheid.

Statische berekening

Conform afdeling 2.1 van het Bouwbesluit dient de bouwconstructie duurzaam bestand te zijn tegen de daarop werkende krachten. Op grond hiervan mag pas worden gebouwd nadat is gebleken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie bij de fundamentele belastingcombinaties, bepaald volgens de NEN-EN 1990 niet wordt overschreden. De constructieberekeningen dienen alvorens gebouwd mag worden goedgekeurd te zijn door onze constructeur.