

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-22-1441

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 13 juli 2022 van de heer J.G.A. Goossens een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van appartementengebouw op het 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 appartementengebouw (activiteit het bouwen van een bouwwerk) op het 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-22-1441
Zaaknummer: 2428483
Verzenddatum besluit: 8 november 2022

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;
J.G.A. Goossens
Alée Elisée Bonvin 4
3963 Crans Montana
Zwitserland
jerry.goossens@icloud.com

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

Brandweer Gooi en Vechtstreek
de heer T. Kors
Postbus 57
1200 AB Hilversum
Thomas.Kors@brandweergooivecht.nl

Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek

De heer Y. Kolkman
Postbus 2341
8203 AH Lelystad
Y.Kolkman@ofgv.nl

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan degenen die bezwaar hebben gemaakt tegen de vorige omgevingsvergunning.

Vereniging Vrienden van het Gooi
de heer D. van Elten
Postbus 1080
1270 BB Huizen
dolf.van.elten@ziggo.nl

Provincie Noord Holland
De heer M. Bongenaar
Dreef 3
2012 HR Haarlem
maurits.bongenaar@noord-holland.nl

Stichting Naardereng
De heer V. Nijenhuis
info@naardereng.nl

Kopie aan gemachtigde

Tekenburo Verkuylen
de heer T.J.G. Verkuylen
Tramstraat 13
5388 GE NISTELRODE
info@verkuylen.nl

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- Bijlage III – Bijzondere voorwaarden
- Digitaal gewaarmerkte stukken;
- W. Aanvraagformulier publ.
- W. Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen
- W. Kleuren, afwerking en materialen
- W. Quicksan brandveiligheid
- W. Quicksan natuuronderzoek
- W.T. Gevels, Plattegronden, Doorsnedes, Kozijnen, Details (aanvulling 10-10)
- W.T. Plattegronden gebruiksoppervlak-verblijfsgebied (aanvulling 10-10)
- W.T. Plattegronden Ventilatie (aanvulling 10-10)
- W. MPG berekening (aanvulling 10-10)
- W. Rapport Verkennend Bodemonderzoek (aanvulling 10-10)
- W. Rapport BENG (aanvulling 10-10)
- W.T. Spuwers Linkerzijgevel 12-10-2022
- W. Aerius berekening (nieuw) (aanvulling 24-10)
- W.3D beelden balkons, vlakke gevels en schuine dakvlak (aanvulling 11 oktober 2022)
- W.T. CONSTRUCTIES hoofdlijnen berekening (aanvulling 13-09) AKK CONSTR
- W.T. CONSTRUCTIES hoofdlijnen tekeningen (aanvulling 13-09) AKK CONSTR
- W. 3 D beelden balkons, vlakke gevels en schuine dakvlak (aanvulling 11 oktober 2022)

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 21 september 2022 zijn de ontbrekende stukken opgevraagd, welke op 12 oktober 2022 zijn ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen conform de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Op 6 september 2022 is de proceduretermijn verlengd met 6 weken. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wabo.

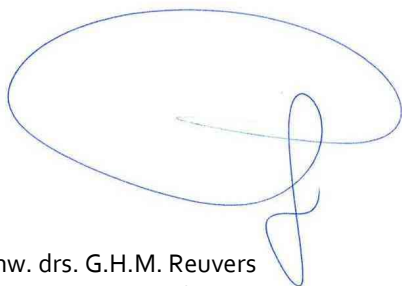
De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" artikel 2.1, lid 1 sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy initial 'G' followed by a vertical stroke and a small flourish at the bottom.

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

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-22-1441

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementengebouw.

Bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening

De gronden waarop het bouwplan betrekking heeft zijn daarin bestemd voor Woondoeleinden II en Straalpad 65 meter.

De op de verbeelding voor Woondoeleinden II aangewezen gronden zijn volgens artikel 8 van de planregels bestemd voor grote woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het begrip woonhuizen wordt in artikel 1.78 van de planregels gedefinieerd als een gebouw dat 1 woning omvat, dan wel 2 of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm kan worden beschouwd als een eenheid.

Het bouwplan voldoet aan die omschrijving en past daarmee in de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt bovendien de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3 en artikel 8 onder B van de planregels.

Volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) maakt een zodanige beschrijving deel uit van het bestemmingsplan en kan zij, primair afhankelijk van haar bewoordingen, ook de burgers bindende bepalingen bevatten (zie onder meer de uitspraak van 29 januari 2003, BR2003/207, met noot van dr. H.J. de Vries).

Voor zover de beschrijving in hoofdlijnen en de daarvan deel uitmakende algemene instructies ten aanzien van uitvoering en afstemming, de specifieke instructies en de algemene criteria alsmede de toetsingscriteria activiteiten binnen de bestemming Woondoeleinden II, gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie, als voldoende concreet kunnen worden beschouwd om het bouwplan aan te toetsen, is de uitkomst van deze toetsing hieronder vermeld.

In artikel 3 lid 1 van de planregels zijn de algemene instructies ten aanzien van uitvoering en afstemming vermeld.

In artikel 3 lid 1.1 A t/m D Agrarisch gebruik zijn regels opgenomen over agrarische activiteiten: het bouwplan betreft geen agrarisch gebruik.

In artikel 3 lid 1.2 A t/m D Natuur zijn regels opgenomen ter bescherming van natuurlijke waarden: de onderdelen B t/m C zijn niet van toepassing.

T.a.v. A en D: Ecochore Natuurtechniek heeft in juni 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De planlocatie betreft een voormalige zandgroeve. Deze is inmiddels begroeid met bos op de hellingen, struweel

van met name acacia's op de voormalige bodem van de groeve en een solitaire esdoorn. Het grootste deel van het terrein bestaat echter uit verruigd grasland. Het appartementencomplex is voorzien op het verruigde grasland aan de oostzijde van het plangebied. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat beschermde flora op de planlocatie ontbreekt waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is.

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot vogels indien de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen en er geen bomen worden gekapt.

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op zoogdieren.

Indien voorafgaand aan de werkzaamheden ecologische begeleiding plaatsvindt, wordt schade aan reptielen voorkomen en wordt een versterking van mogelijk aanwezige populaties gerealiseerd. Ten aanzien van vleermuizen is geen nader onderzoek nodig en zijn geen nadere maatregelen nodig mits nieuwe verlichting wordt afgestemd op vleermuizen en er geen bomen met holten worden gekapt.

Hedge Company heeft een stikstofdepositieberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha als gevolg van de ontwikkeling. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn dan ook uitgesloten. Geconcludeerd wordt dan ook dat de Wet natuurbescherming (Wnb) geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft bevestigd dat er geen ontheffing ingevolge de Wnb is vereist.

In artikel 3 lid 1.3 A Landschap 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, lid 1.3 B Landschap is bepaald dat nieuwe elementen in het landschap ruimtelijk geïntegreerd dienen te worden in de omgeving, hetzij door afscherpende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving ten opzichte van de structuurbepalende en individuele elementen van het landschap en de cultuurhistorische waarden: het appartementengebouw is ruimtelijk geïntegreerd door de organische vormen. De architectonische uitstraling van het appartementengebouw is terughoudend in kleur, materiaal en vormgeving. De kleuren en materialen voor het gebouw zijn meer traditioneel en worden in een aardse kleur afgewerkt. De ronde, zachte, organische vormgeving van het gebouw zorgen ervoor dat het gebouw zich vormt naar zijn omgeving. Het vormt zich naar de afgegraven van kuil waarom heen een natuurlijke bosachtige omgeving in de tijd is ontstaan. Het gebouw gaat door zijn zachte rondingen op in zijn groene omgeving. Door het gebouw bij de plint tot 6,5 meter breed te houden en naar boven toe trapsgewijs te verkleinen, ontstaat er ook bij deze beweging een verzachting van de vorm. Door deze verschillende uitgangspunten ontstaat er alzijdigheid en horizontaliteit in de vormgeving van het gebouw.

De sterke organische banden in de gevel met balkons en het dakvlak vormen een zacht doorlopend lijnenspel. De glazen en dichte stroken komen bij het schuine dakvlak samen en vloeien over de balkons en de gevels weer uit. Verder heeft het gebouw hierdoor een heldere relatie gekregen tussen de binnenruimte en de buitenruimte en wordt er met deze beweging gelaagdheid in de gevels gecreëerd. Doordat de gevels naar binnen worden getrokken valt het gebouw ter plaatse van de balkons weg en doet het vele groen op de balkons mee met het omliggende landschap. Het gebouw verankert zich op deze manier sterk in zijn omgeving.

In artikel 3 lid 1.4 Recreatie is een regeling opgenomen voor recreatieve activiteiten: het bouwplan betreft geen recreatieve activiteiten.

In artikel 3 lid 1.5 Waterhuishouding zijn bepalingen opgenomen t.a.v. de waarborging van een goede waterhuishouding: door de ontwikkeling zal sprake zijn van een toename van verharding. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap die het plan positief heeft beoordeeld

In artikel 3 lid 1.6 Milieu onder A is een regeling opgenomen t.a.v. de milieubelasting: het perceel ligt niet in een aangewezen milieubeschermingsgebied met specifieke waarden.

In artikel 3 lid 1.6 Milieu onder B is een regeling opgenomen t.a.v. de bescherming van natuurgebieden en kwetsbare gebieden: het bouwplan ligt niet in een beschermd natuurgebied en heeft ook geen nadelige effecten op de nabijgelegen natuurgebieden. Het bouwplan ligt wel in NNN gebied. Uit de quickscan natuuronderzoek blijkt dat het bouwplan geen nadelige effecten heeft voor de aanwezige natuurwaarden (zie hiervoor bij artikel 3 lid 1.2 A t/m D Natuur). Bovendien bestond de bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan al voordat het gebied werd aangewezen als NNN.

In artikel 3 lid 1.6 Milieu onder C wordt verwezen naar het aanlegvergunningstelsel uit het bestemmingsplan: er geldt geen aanlegvergunningplicht voor het bouwplan. Het bouwplan heeft bovendien geen betrekking op natuur- en landbouwgebieden.

In artikel 3 lid 1.6 Milieu onder D is een regeling opgenomen t.a.v. de bouw/uitbreiding van geluidsgevoelige gebouwen: het bouwplan betreft de bouw van een geluidsgevoelig (woon-) gebouw. Het bouwplan ligt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein en evenmin binnen de geluidzone van weg- of spoorwegverkeer. De wettelijke bepalingen met betrekking tot geluid vormen dan ook geen beperking voor het bouwplan.

In artikel 3 lid 1.7 is een regeling opgenomen t.a.v. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing: daarvan is geen sprake met het bouwplan.

Tussenconclusie: het bouwplan doet geen afbreuk aan de in artikel 3 lid 1 genoemde algemene instructies.

In artikel 3 lid 2 zijn de specifieke toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer van activiteiten die binnen meerdere bestemmingen zijn toegestaan vermeld: deze zijn niet van toepassing op het bouwplan aangezien het bouwplan geen betrekking heeft op de in die bepaling genoemde activiteiten.

In artikel 3 lid 3 zijn de algemene criteria (onder A t/m L) vermeld.

In artikel 3 lid 3 A is bepaald dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de in lid 1 genoemde instructies (de algemene instructies ten aanzien van uitvoering en afstemming): dat aan de algemene instructies is voldaan, is hiervoor al vermeld.

In artikel 3 lid 3 B Rangorde is bepaald dat ondergeschikte doeleinden geen ernstige afbreuk mogen doen aan bovengeschiede doeleinden: deze bepaling is niet aan de orde aangezien geen sprake is van ondergeschikte doeleinden.

In artikel 3 lid 3 C Bebouwingsbeeld is bepaald dat voor de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd dient te worden naar het in stand houden 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 versterking 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 zichzelf staande sculpturale vorm. Door de presentatie van het gebouw met zijn ronde vormen en materiaalgebruik is aansluiting gezocht met de landschappelijke omgeving.

In artikel 3 lid 3 D Woonsituatie is bepaald dat t.a.v. de binnen de bestemming toegelaten gebouwen en bouwwerken rekening moet worden gehouden met een redelijke lichttoetreding, uitzicht en privacy: de in het bouwplan voorziene woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van lichttoetreding. In het bouwplan is voldoende rekening gehouden met uitzicht en privacy van de woningen. Omgekeerd vormt het bouwplan gezien zijn situering geen belemmering ten aanzien van het uitzicht en de privacy van omwonenden.

In artikel 3 lid 3 E Verkeersveiligheid is bepaald dat rekening moet worden gehouden met een verkeersveilige situatie: de verkeerssituatie ter plaatse van het bouwplan en ook de ontsluiting van het bouwplan voldoen aan de eisen van verkeersveiligheid. Zie ook hierna bij Milieusituatie.

In artikel 3 lid 3 F Sociale veiligheid is bepaald dat moet worden voorkomen dat een situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is: ter plaatse van het bouwplan is daarvan geen sprake. Het bouwplan betreft 1 gebouw met een herkenbare en controleerbare woonfunctie.

In artikel 3 lid 3 G Milieusituatie is bepaald dat rekening moet worden gehouden met milieuaspecten zoals hinder voor omwonenden en een verkeers-aantrekkende werking: het bouwplan wordt ontsloten door de Driftweg. Dit is een erftoegangsweg met een capaciteit van tussen 3000 en 5000 mvt/etm. Ten gevolge van het bouwplan zal er een toename zijn van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de kencijfers van CROW is bepaald dat de verkeersgeneratie als gevolg van het bouwplan 7,0-7,8 mvt/etm per appartement bedraagt. Dit komt neer op een verkeersgeneratie van 288,6 mvt/etm. De wegcapaciteit is voldoende om deze toename te verwerken. Gezien de ligging nabij diverse uitvalswegen wordt aangenomen dat deze toename niet zorgt voor onevenredige overlast voor de omgeving. Overige hinder voor omwonenden is, gelet op het (woon)gebruik en de afstand tot bestaande woningen van circa 90 m, niet te verwachten als gevolg van het bouwplan. Het gebouw zal door zijn verdiepte ligging nauwelijks zichtbaar zijn.

In artikel 3 lid 3 H Openbare nutsleidingen is bepaald dat rekening gehouden moet worden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen: er bevindt zich ter plaatse van het bouwplan en/of in de nabijheid van het bouwplan geen buistransportleiding met een PR 10 -6 contour.

In artikel 3 lid 3 I Gebruiksmogelijkheden is bepaald dat rekening moet worden gehouden met gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed: in de voorgaande overwegingen is al ingegaan op het feit dat gebruiksmogelijkheden van andere bestemmingen niet (negatief) beïnvloed worden door het bouwplan.

In artikel 3 lid 3 J Landschappelijke waarden is bepaald dat ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening dient te worden gehouden met het in stand houden 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 zijn zachte overgangen, ronde vormen en gelaagdheid in de gevel voegt het bouwplan zich in het landschap. Ook de kleurstellingen die gebruikt zijn, zijn passend in de omgeving.

In artikel 3 lid 3 K Natuurlijke waarden is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het in stand houden/brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied: dat met de natuurwaarden rekening is gehouden bij het bouwplan is hiervoor al toegelicht.

Artikel 3 lid 3 L Cultuurhistorische waarden: het bouwplan betreft geen beschermd archeologisch gebied. Archeologische waarden zijn dan ook niet aan de orde. Cultuurhistorische waarden zijn evenmin in het geding aangezien ter plaatse geen bebouwing aanwezig is. Voor zover de ontgraving waarin het bouwplan wordt gerealiseerd is aan te merken als cultuurhistorisch van belang, vormt het gebouw door zijn footprint en vormgeving geen aantasting van dat belang.

Concluderend voldoet het bouwplan aan de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3.

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 B is ook een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen: de Toetsingscriteria-activiteiten binnen de bestemming.

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 erfrens 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 het hemelwater via waterspuwers (een uitmonding aan het balkon) vanaf de balkons (die niet helemaal doorlopen om het gebouw) wordt afgevoerd naar het schuine dakvlak. De spuer begeleidt het hemelwater naar het schuine dakvlak. Op het schuine dakvlak wordt het hemelwater afgevoerd naar de goot op 6.50 meter hoogte. Aan de maximum goothoogte van 6,50 meter wordt dan ook voldaan.

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 meer dan 30° bedraagt. Via een vloeiende lijn gaat het gevelvlak over in

het schuine dakvlak. Dit lijnenspel wordt versterkt door de materiaalkeuze. De koperen band en de glazen band lopen vanaf de gevel over in het schuine dakvlak (zie bijgevoegde tekening met 3D beelden).

In artikel 8, lid C.1 onder i is bepaald dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten hoogste 60° zal bedragen: uit de tekeningen blijkt dat de dakhelling (vanaf de goothoogte) niet meer dan 60° bedraagt.

Op grond van artikel 8 D Nadere eisen kan het college nadere eisen stellen waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria van artikel 3 lid 3: uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat het bouwplan, voor zover aan de orde, voldoet aan de criteria van de beschrijving in hoofdlijnen en is er geen aanleiding om nadere eisen te stellen.

Concluderend voldoet het bouwplan aan de bestemming volgens artikel 8 van het bestemmingsplan

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'.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Naarden.

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.

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 de CRK&E positief geadviseerd over het bouwplan. De CRK&E is daarbij zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij dat advies integraal overnemen. De wijziging t.o.v. het vorige plan is van ondergeschikte aard, reden waarom het plan niet opnieuw ter advisering is voorgelegd. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand als opgenomen in de Welstandsnota.

Stikstof

Uit de Aeriusberekeningen, gedateerd 21 oktober 2022, opgesteld door Hedgehog Company B.V. blijkt dat het effect van het bouwplan zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase op alle rekenpunten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Geconcludeerd wordt dan ook dat het bouwplan geen significante negatieve effecten heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor deze activiteit hoeft op grond van de Wnb dan ook geen vergunning te worden aangevraagd. Er is derhalve ook geen aanhaakverplichting ingevolge de Wnb bij de voorliggende omgevingsvergunning op grond van 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 de brandweer positief (onder voorwaarde) geadviseerd op de aanvraag. De brandweer is daarbij zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij dat advies integraal overnemen. De voorwaarden zijn opgenomen in de bijzondere voorwaarden behorend bij deze vergunning.

Aanlegvergunning

Bij besluit van 24 oktober 2022, kenmerk HZ_WABO-22-1478 hebben wij vergunning verleend voor het aanleggen van een weg tussen de bestaande inrit en het appartementengebouw.

Conclusie

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.

De gevraagde vergunning moet dan ook worden verleend.

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.
- Er mogen geen bomen worden gekapt waarin holtes aanwezig zijn. Voordat een boom wordt gekapt moet onderzocht worden op de aanwezigheid van holtes.
- Bij het aanbrengen van buitenverlichting en tijdens de bouwwerkzaamheden moet vleermuisvriendelijke verlichting toegepast worden.

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.

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 geveldraggers (tekening en berekening).
- Vloerafscheidingen (tekening en berekening).

Bijlage III

Kenmerk: HZ_WABO-22-1441

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.

Bescherming natuurlijke waarden

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot vogels indien de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen en er geen bomen worden gekapt.