



Nummer M-HZ_WABO-2014-1357

Omgevingsvergunning

Op 21 mei 2014 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van Het Rechthuis Muiderberg Monumenten B.V., voor het vervangen van het bijgebouw door een gebouw met extra overnachtingsgelegenheid (hotelkamers) en bergruimte, bestaande uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het slopen van een bouwwerk;
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

De aanvraag betreft het perceel kadastraal bekend Gemeente Muiderberg, sectie C, nummer 4139, plaatselijk bekend Googweg 1 te Muiderberg.

Ten aanzien van deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend indien het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, beheersverordening of algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, of het exploitatieplan (artikel 2.10, lid 1 Wabo). De laatste twee zijn hier niet aan de orde.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de gronden waarop de activiteit wordt uitgevoerd, is het bestemmingsplan 'Muiderberg' van toepassing. De van toepassing zijnde bestemmingen zijn 'Tuin – 1' (artikel 15 van de planregels), 'Wonen' (artikel 18 van de planregels) en 'Waarde – Archeologie' (artikel 20 van de planregels). Daarnaast zijn de algemene bouwregels van toepassing (artikel 23 van de planregels).

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen;
- b een nieuwe vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- c onderdoorgang voor verkeer ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";
- d beroepen aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m²;
- e een kantoor, woning of gemengde kantoor- en woonfunctie, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- f een maatschappelijke voorziening, woning of gemengde maatschappelijke en woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven (artikel 18.1 van de planregels).

De huidige bestemming van de schuur is 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. De vier kamers zullen gebruikt worden als hotel. Artikel 1.35 Regels van de planregels bepaalt dat een hotel valt onder horecacategorie 4. In onderhavig geval staat de bestemming 'Wonen' het niet toe dat de gronden ter plaatse van het te realiseren gebouw worden gebruikt ten behoeve van een hotel. Hierdoor is het bouwplan in strijd met de doeleindenomschrijving (artikel 18.1 van de planregels).

Daarnaast valt een gebouw met vier hotelkamers en een bergruimte niet aan te merken als een bijgebouw (artikel 1.18 van de planregels). Hierdoor is er strijd met de bouwregels (artikel 18.2.2 van de planregels).

Verder voorziet het bouwplan in een bouwhoogte van 6,2 meter. Hierdoor is er strijd met de maximaal voorgeschreven bouwhoogte van 6 meter (artikel 18.2.2, sub e van de planregels).

Bestemming 'Tuin – 1'

De voor 'Tuin – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a tuinen,
 - b carports ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2"
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 15.1.1 van de planregels).

De bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' staat een bijgebouw toe van circa 53 m². Het bouwplan gaat uit van een bebouwde oppervlakte van circa 79,4 m², waardoor het bijgebouw gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Tuin - 1' wordt gerealiseerd.

De vier kamers zullen gebruikt worden als hotel. Artikel 1.35 van de planregels bepaalt dat een hotel valt onder horecacategorie 4. In onderhavig geval staat de bestemming 'Tuin - 1' het niet toe dat de gronden ter plaatse van het te realiseren gebouw worden gebruikt ten behoeve van een hotel. Hierdoor is het bouwplan in strijd met de doeleindenomschrijving (artikel 15.1 van de planregels).

Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bouwregels van de bestemming 'Tuin - 1' (artikel 15.2.1 van de planregels). Op deze gronden voorziet het bouwplan namelijk niet in een

uitbouw of erker als bedoeld in respectievelijk artikel 1.4 en artikel 1.30 van de planregels.

Bestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden (artikel 20.1 van de planregels).

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² of de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m², indien de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als 'Waarde – Archeologie' (artikel 20.2 van de planregels).

In de bestaande situatie is er sprake van een gebouw met een oppervlakte van circa 53 m². Het bouwplan voorziet in een gebouw met een oppervlakte van circa 79,4 m². Hierdoor kan ervan worden uitgegaan dat het bouwplan geen negatieve gevolgen heeft voor de archeologische waarde op dat perceel.

Ondergronds bouwen

Het bouwplan voorziet erin dat er circa 101 m² ondergronds wordt gebouwd. Hierdoor is er strijd met artikel 23.2.1 van de planregels, omdat hierin is bepaald dat ondergrondse bouwwerken niet zijn toegestaan.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan dient deze, gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo, te worden aangemerkt als een aanvraag om gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Welstand

De aanvraag is op 2 december 2013 beoordeeld door de Welstandscommissie (hierna: commissie) en akkoord bevonden.

Eerste advies

Op 4 november 2013 is een principeverzoek beoordeeld door de commissie. De commissie constateert dat het plan wordt uitgevoerd op het achtererf van het hotel op de locatie van een te slopen bestaand bijgebouw. De commissie is van mening dat het plan niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota. De plaatsing van de dakkapellen op de kniklijn in de mansardekap is namelijk niet passend bij de architectuur en de dakkapellen zijn daardoor niet ondergeschikt op het dakvlak.

De commissie is van mening dat op deze situatie een bijgebouw met een dergelijk volume denkbaar is, maar geeft aan dat het getoonde bijgebouw niet aan de genoemde criteria uit de welstandsnota voldoet.

Tweede advies

Op 2 december 2013 wordt aan de commissie een gewijzigd plan voorgelegd. De woning wordt uitgevoerd in houten rabatdelen in de kleur van het hoofdgebouw, met geprofileerde goten en boeiboorden. De dakkapellen zijn onder de kniklijn van de mansardekap geplaatst. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota.

De commissie heeft het bouwplan correct getoetst aan de welstandsnota. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen en gemotiveerd. Wij zien dan ook geen reden om van het advies af te wijken.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo biedt een aantal mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het bevoegd gezag besluit om hier gebruik van te maken.

Afwijken op grond van regels van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo bepaalt dat in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In onderhavig geval bieden de binnenplanse afwijkmogelijkheden geen uitkomst.

Afwijken op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo biedt de grondslag om van het bestemmingsplan af te wijken, in de gevallen zoals bepaald in het Bor. In onderhavig geval bieden de afwijkmogelijkheden in het Bor geen uitkomst.

Afwijken op grond van motivering van besluit dat een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo biedt de grondslag om van het bestemmingsplan af te wijken, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is gekeken naar de ligging van het pand op het perceel. Vanuit de openbare ruimte is het gebouw nauwelijks waarneembaar. Aan de zijde van de Brink gaat het gebouw schuil achter de woning Brink 20 en opgaand groen, aan de zijde van de Googweg ligt het gebouw achter het hoofdgebouw van het hotel. Aan de zijde van de Gerard Doulaan is het gebouw in ruime mate teruggelegen ten opzichte van de rooilijn van de hoofdgebouwen in deze straat. Voorts is de bouwhoogte nagenoeg gelijk aan de bestaande bouwhoogte (verschil van 20 cm). Het voor Muiderberg ruimtelijk van belang zijnde huidige (groene) karakter van de Brink en het aanzien van de entree van Muiderberg (Googweg) zal door het initiatief niet veranderen.

Verder voorziet het bouwplan in een ruimtelijke en economische ontwikkeling die in overeenstemming is met ons beleid, zoals dat is verwoord in de Nota Cultuurhistorie en Landschap, de Economische visie Muiden 2013-2023 en de Toekomstvisie Gemeente Muiden 2013-2023.

Ten aanzien van het parkeren kan worden opgemerkt dat wordt voldaan aan de relevante kencijfers uit de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317. Deze publicatie gaat bij een driesterrenhotel uit van een parkeerbehoefte van maximaal 3,9 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers (kencijfers “weinig stedelijk, schil centrum”). Voor vier kamers betekent dit een parkeerbehoefte van afgerond 2 parkeerplaatsen. Er worden op het eigen terrein drie of vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte zodat parkeeroverlast als gevolg van het initiatief, in de omgeving niet wordt verwacht.

Doordat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en er geen onevenredige nadelige effecten zijn voor de omgeving, wordt geconcludeerd dat het plan passend is op deze locatie. Bovendien blijkt uit de verschillende analyses voor wat betreft milieu, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en verkeer dat er geen bestaande functies en/of waarden in de omgeving zijn die, ten opzichte van de huidige situatie in het besluitgebied, worden benadeeld of/of aangetast.

Met betrekking tot het ondergronds bouwen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Zo bedraagt de bouwdiepte minder dan 5 meter en bovendien is de beheerder van de waterkering akkoord gegaan met de bouw van de kelder en de hellingsbaan.

Voor de uitgebreide motivering wordt gemakshalve verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Bovenstaande motivering en de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing leiden ertoe dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken ten behoeve van het onderhavige bouwplan.

Overige activiteiten (artikel 2.2, lid 1, sub a t/m k Wabo)

Ingevolge artikel 2.2, lid 1, sub a t/m k Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor de in dat artikel genoemde activiteiten indien dit in een gemeentelijke verordening aldus is bepaald. Ingevolge artikel 2.18 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2, lid 1, sub a Wabo)

Conform hoofdstuk 1, paragraaf 1.7, artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 is een sloopmelding gedaan voor het verwijderen van het bestaande houten bijgebouw. Het slopen betreft 15m³ sloopafval en is derhalve meldingsplichtig. De sloopmelding voldoet aan de in het Bouwbesluit vastgestelde voorschriften. Bij het slopen dient u zich te houden aan de voorschriften die bij deze brief zijn gevoegd.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen. (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo)

Ingevolge artikel 2.12, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening Muiden (Apv) is het verboden om zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg, van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg, waarbij onder weg wordt verstaan hetgeen artikel 1 van de Wegenverkeerswet

1994 daaronder verstaat (artikel 1.1, sub b Apv).

De gevraagde activiteit betreft het verbreden van een bestaande uitweg, en is derhalve vergunningplichtig.

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het belang van (artikel 2.12, lid 2 Apv):

- a de bruikbaarheid van de weg;
- b het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Het plan voorziet erin dat een bestaande uitweg van 3,25 meter wordt verbreed naar 5 meter. Door de bredere uitweg worden de parkeerplekken op het eigen terrein beter bereikbaar. De uitweg bevindt zich aan de Gerard Doulaan, waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Daarnaast betreft het een overzichtelijke situatie en de bredere uitweg zal niet leiden tot het verlies van openbare parkeerplekken.

Bovengenoemde weigeringsgronden zijn dan ook niet van toepassing.

Zienswijzen en heroverweging

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn ter inzage gelegd van 17 januari 2015 tot en met 27 februari 2015. Voor de samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording wordt gemakshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Besluit

Gelet op artikelen 2.10, 2.12, lid 1, sub a, onder 3° en 2.18, van de Wabo en bovengenoemde afwegingen zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Beroepsclausule (uitgebreide procedure)

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of hebben derde belanghebbenden er spoedeisend belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan, indien beroep is ingesteld, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is

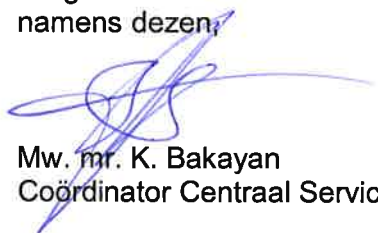
gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier
- bij de aanvraag behorende tekeningen

Muiden, 12 mei 2015
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



Mw. mr. K. Bakayan
Coördinator Centraal Servicepunt

BIJLAGE

VOORSCHRIFTEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- U ontvangt twee formulieren, betreffende de aanvang en voltooiing van de bouwwerkzaamheden. Deze formulieren dienen binnen de daarin gestelde termijn te worden geretourneerd aan de afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening.
- Vier weken voor met het bouwen wordt begonnen moeten de constructieve gegevens van het bouwwerk ter nadere goedkeuring aan de afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening zijn overgelegd en goedgekeurd;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient twee dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient twee dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient drie dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van het storten van beton;
- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient een begin met de werkzaamheden te worden gemaakt;
- Tussen het begin en het einde van de werkzaamheden mogen deze werkzaamheden niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Het slopen van een bouwwerk

Artikel 1.29. Bouwbesluit Nadere voorwaarden na sloopmelding

1. het sloopafval dient gescheiden te worden en op de sloopplaats gescheiden houden van het sloopafval in fracties.

Artikel 1.33. Bouwbesluit Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden dient de aanvang van die werkzaamheden, door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren, gemeld te worden bij Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Muiden schriftelijk gemeld te worden;

2. uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden dient bij Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Muiden schriftelijk de beëindiging van die werkzaamheden gemeld te worden;

3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Muiden binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005;

4. Op verzoek van het bevoegd gezag overlegt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd, binnen vier weken na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

VOORSCHRIFTEN MILIEU

- Het bouwplan wordt gerealiseerd op sterk met zink verontreinigde grond en deze grond moet dus worden gesaneerd. Niet spoedeisend, maar er kan dus *niet* op worden gebouwd zonder deze verontreiniging weg te nemen d.m.v. een BUS-Melding en door de sanering uit te voeren.

Conclusie: er kan niet worden gebouwd zonder dat de verontreiniging wordt weggenomen bij de geplande appartementen