



Omgevingsvergunning

Projectomschrijving

Op 8 november 2010 is door Woningcorporatie de Woningbouw gevestigd aan Van Houten Industriepark 21, 1381 MZ te Weesp een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag bevat het bouwen van 54 appartementen met een half verdiepte parkeergarage met 54 parkeerplaatsen en bijbehorende bergingen op het braakliggend terrein dat grenst aan de Meidoornlaand/Plataanlaan/Papelaan, lokaal bekend als het Meidoorneiland.

Langs de bouwlocatie "Meidoorneiland" staan 10 platanen van de soort *Platanus acerifolia*. De platanen zijn destijds ongelukkig als boomsoort gekozen. Platanen zijn bomen van de 1^e grootte, de bomen worden een kleine 30m hoog en de doorsnede van de kroon kan met gemak 20m of meer bedragen. De soort is niet geschikt voor deze locatie. De boven- en ondergrondse ruimte is, vooral na de bouw, onvoldoende om de bomen een kans te geven zich verder te ontwikkelen. De platanen zijn destijds in de trottoirs geplant. Gebruikers van een rollator, scootmobiel e.d worden gedwongen om op de rijweg hun weg te vervolgen. Gezien het aantal verkeersbewegingen is dat een ongewenste en onveilige situatie. Om het bouwplan te realiseren en om een veilige omgeving voor bewoners en voetgangers te verkrijgen worden de platanen gekapt. Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden worden 10 bomen herplant op dezelfde locatie conform het bomenbeleidsplan.

Een gedeelte van het openbare gebied in de Meidoornlaan wordt opnieuw ingericht. Hierdoor ontstaan 27 extra parkeerplaatsen om aan de parkeernorm van 1,5 per appartement te kunnen voldoen.

Voor de toegang tot de parkeergarage en het binnengebied van de appartementen wordt in de Meidoornlaan een in- uitrit gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van Weesp;

Constateren dat:

- het bouwplan binnen de grenzen valt van het bestemmingsplan "Herensingelkwartier";
- het bouwvolume van het bouwplan in strijd is met de regels van dit bestemmingsplan;
- in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo bepaald is dat het zonder omgevingsvergunning verboden is een project uit te voeren als er strijd is met het bestemmingsplan;
- op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag is voorzien van een beschrijving van het project, een goede ruimtelijke onderbouwing en een afweging;
- de goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning en als motivering dient om van het bestemmingsplan af te wijken;
- een onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing betreft de (financiële - economische) uitvoerbaarheid van het project;
- het college van Burgemeester en wethouders op 22 maart 2011 heeft besloten akkoord te gaan met de anterieure overeenkomst en deze ondertekend op 29 maart 2011 zodat de kosten (anderszins) zijn verzekerd;



- in artikel 2.27 van de Wabo jo art. 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht is bepaald dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, of dat het project een aangewezen geval is waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is;
- op 20 oktober 2010 de raad heeft besloten het project Meidoorneiland aan te wijzen als een geval waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met de Bouwverordening Weesp;
- op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning op 31 maart 2011 gepubliceerd in de Staatscourant, RO-online en in het WeesperNieuws en toegestuurd aan de Vrom-Inspectie, Provincie Noord-Holland en Waternet en zes weken ter inzage heeft gelegen voor het indienen van zienswijzen;
- twee omwonenden zienswijzen hebben ingediend tegen de activiteit: kappen en de ontsluiting van het verkeer via de Plataanlaan;
- de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de "Reactienota zienswijzen Omgevingsvergunning Meidoorneiland";
- de nota onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning;
- gezien de reactie op de zienswijzen er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.
- de Vrom-inspectie, Provincie Noord-Holland en Waternet geen zienswijzen hebben ingediend;
- op grond van artikel 2.26 Wabo jo. artikel 6.2 Bor advies is gevraagd aan de Welstandscommissie Weesp;
- de Welstandscommissie Weesp het bouwplan op 16 december 2010 heeft beoordeeld en een positief advies heeft afgegeven, zij zorgvuldig te werk is gegaan en in redelijkheid tot dit advies heeft kunnen komen zodat wij dit advies overnemen;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.1.1a, voor de afwijking van het stadsvernieuwingsplan aan artikel 2.1.1c, voor het kappen van de bomen aan artikel 2.2 onder g en voor de in- en uitrit aan artikel 2.2 onder e van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Besluiten:

Burgemeester en wethouders hebben op 12 mei 2011 besloten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wabo, aan Woningbouwcorporatie De Woningbouw, gevestigd aan Van Houten Industriepark 21, 1381 MZ te Weesp de omgevingsvergunning te verlenen voor het project Meidoorneiland. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken onderdeel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt bevat:

- de activiteit bouwen
- de activiteit afwijking van het bestemmingsplan
- de activiteit in- en uitrit
- de activiteit kappen

voor het realiseren van 54 appartementen met een half verdiepte parkeergarage en bijbehorende bergingen.

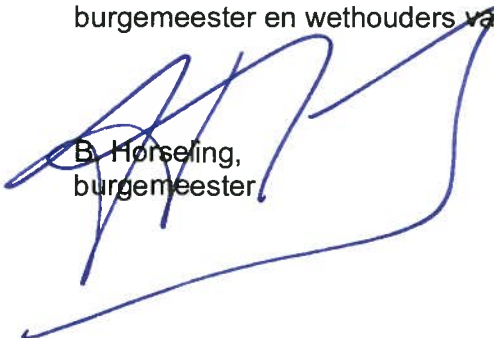


Overige bijgevoegde documenten

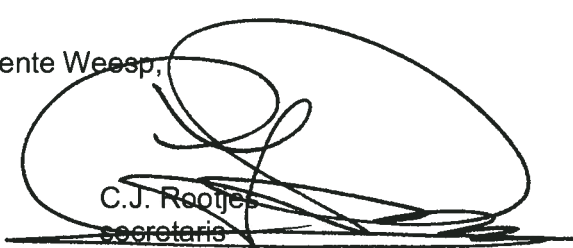
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier ontvangen op 8 november 2010;
- gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp,



B. Horseling,
burgemeester



C.J. Raaijmakers
secretaris

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt binnen zes weken - volgend op de dag van de bekendmaking - beroep instellen bij de rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. De bijbehorende kosten kunt u opvragen bij de rechtbank. Het beroep schorst de werking van een besluit niet. Hiervoor kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank te Amsterdam.



“Reactienota zienswijzen Omgevingsvergunning Meidoorneiland”

Projectomschrijving

Op 8 november 2010 is door Woningcorporatie de Woningbouw gevestigd aan Van Houten Industriepark 21, 1381 MZ te Weesp een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag bevat het bouwen van 54 appartementen met een half verdiepte parkeergarage met 54 parkeerplaatsen en bijbehorende bergingen op het braakliggend terrein dat grenst aan de Meidoornlaan/Plataanlaan/Papelaan, lokaal bekend als het Meidoorneiland.

Langs de bouwlocatie “Meidoorneiland” staan 10 platanen van de soort *Platanus acerifolia*. De platanen zijn destijds ongelukkig als boomsoort gekozen. Platanen zijn bomen van de 1^e grootte, de bomen worden een kleine 30m hoog en de doorsnede van de kroon kan met gemak 20m of meer bedragen. De soort is niet geschikt voor deze locatie. De boven- en ondergrondse ruimte is, vooral na de bouw, onvoldoende om de bomen een kans te geven zich verder te ontwikkelen. De platanen zijn destijds in de trottoirs geplant. Gebruikers van een rollator, scootmobiel e.d worden gedwongen om op de rijweg hun weg te vervolgen. Gezien het aantal verkeersbewegingen is dat een ongewenste en onveilige situatie. Om het bouwplan te realiseren en om een veilige omgeving voor bewoners en voetgangers te verkrijgen worden de platanen gekapt. Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden worden 10 bomen herplant op dezelfde locatie conform het bomenbeleidsplan.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is op 31 maart 2011 gepubliceerd in het WeesperNieuws en heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. J.C. Hageman, Plataanlaan 22
2. J.W. Jansen, Sinnigvelderstraat 11

In deze nota zijn de zienswijzen per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn daarbij *cursief* aangegeven.

1. *De bomen vallen volledig vrij van de gevels en door ze te snoeien kan overlast worden beperkt. Er is in het bouwplan geen rekening gehouden met de bestaande bomen die de “oudste rechten” zouden hebben.*
2. *De onregelmatige bestrating, veroorzaakt door de bomen, kan worden opgelost door de boomspiegel te vergroten naar 1 meter, door de wortels te snoeien en door beter onderhoud aan de bestrating te plegen.*
3. *De ontsluiting van de auto's gaat via de Meidoornlaan. Voorgesteld wordt om ook een ontsluiting aan de Plataanlaan te maken omdat door de verkeersdruk op de Plataanlaan het nu al moeilijk is hierop te komen. Mede door de opstelvakken voor de stoplichten.*
4. *De zijn gezond en biologisch gezien hebben zij nog een levensverwachting van enkele tientallen jaren. Verder zijn de bomen de longen van de stad en de herplant van nieuwe bomen zal in verhouding slechts een zeer beperkte capaciteit t.a.v. fijnstof absorptie.*



- Ad 1. Voordat het bouwplan van de appartementen werd ingediend zijn er voorwaarden opgesteld om de bomen te behouden. Gaandeweg is gebleken dat voor de buitenruimten van de appartementen de bomen gekapt moeten worden omdat aan de zijde van de Papelaan balkons zijn opgenomen die ver over de rooilijn steken en in de kronen van de bomen uitkomen. Aan de zijde van de Plataanlaan komt de gevellijn zo dicht tegen de platanen dat zelfs platgeknipte bomen niet te houden zijn. Bovendien zijn de bladeren van de platanen zo groot dat in een deel van de appartementen aan de zijde van de Plataanlaan en de Papelaan geen daglicht kan doordringen.
- Ad 2. De keuze voor een plataan op die locatie is destijds bepaald ongelukkig geweest. Een plataan is een boom van de 1^e grootte. Voor een boom van de 1^e grootte is het in het belang van de boom om een vrije boven- en ondergrondse groeiruimte te garanderen waardoor de boom uit kan groeien naar zijn natuurlijke habitus, zijnde 25/30 meter hoog en 30 meter breed. Bovendien zijn de platanen ook nog eens in het trottoir geplant. Ongeveer 30 jaar geleden kwam men er achter dat de soortkeuze niet goed was en is het besluit genomen om van de bomen een soort kapstok te maken. De takken in de kroon van de platanen zijn destijds ingekort tot $\pm 1.50\text{m}$, vanaf de stam gemeten. Die drastische snoeiwijze destijds heeft tot gevolg dat er vanaf toen en in het vervolg om de vier jaar een hoogwerker moet worden ingehuurd om de bomen te snoeien. Dat is een dure vorm van onderhoud en niet in het belang van de platanen.
- Door de ongelukkig gekozen standsplaats van de bomen in het trottoir kunnen gebruikers van hulpmiddelen zoals scootmobiel niet over het trottoir en worden ze gedwongen om over de drukke verkeersweg hun weg te vervolgen, dit is een ongewenste en onveilige situatie.
- Ad 3. Op het Meidoorneiland worden 54 appartementen gebouwd waar voorheen 34 woningen stonden zodat er een er geringe toename is van het aantal verkeersbewegingen vanaf de Meidoornlaan. Mocht in de toekomst blijken dat zij zich moeilijk tussen het doorgaande verkeer kunnen voegen, zal de gemeente als wegbeheerder hier actie op ondernemen.
- Ad 4. Voor wat betreft uw opmerking over fijnstof het volgende. In de omgevingsvergunning is een herplantplicht van 10 bomen als voorwaarden opgenomen. In het Bomenbeheerplan is opgenomen dat de minimale stamdiameter van nieuwe bomen 18-20 cm dient te zijn, bovendien moeten bomen in die maat 3 maal verplant zijn zodat de gemeente Weesp verzekerd is van sterke jong volwassen bomen.



VOORWAARDEN:

Algemeen

- de uitvoering van het bouwplan moet geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende gewaarmerkte bijlagen;
- conform artikel 2.33, lid 2, onder a van de WABO kan het bevoegd gezag de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien er na 26 weken na vergunningverlening niet gestart is met de werkzaamheden of 26 weken heeft stilgelegen;
- onverminderd het bepaalde in deze vergunning moet gebouwd worden in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening Weesp.

Bodem

- indien tijdens het bouwrijp maken van het terrein onverwachte bodemverontreiniging wordt aangetroffen, moet daarvan terstond melding worden gemaakt bij de sectie Bouw en woningtoezicht of Milieuzaken (0294-491 324). Voor zover dat noodzakelijk blijkt moet de verontreiniging worden verwijderd volgens aanwijzingen van burgemeester en wethouders;
- indien, op welke wijze dan ook, als gevolg van de bouwwerkzaamheden verontreiniging van de bodem optreedt, dient de oorzaak en de verontreiniging zo spoedig mogelijk te worden weggenomen;
- vrijkomende grond moet zoveel mogelijk worden hergebruikt binnen het eigen perceel, grond dient na afgraving zonder verdere bewerking in een functioneel werk te worden toegepast;
- het zonder bewerking onder dezelfde condities opnieuw toepassen van bouwstoffen, waarvan de eigendom niet wordt overgedragen mag zonder verplichte kwaliteitsbepaling. De tijdelijke uitname hoeft niet te worden gemeld;
- grond en zand dat tijdens het bouwrijp maken van het perceel en/of aanleg van het bouwwerk wordt opgebracht moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Besluit Bodemkwaliteit;
- bij grondverplaatsing zal er in het kader van het Besluit bodemkwaliteit, een partijkeuring dienen plaats te vinden om aan te tonen dat de grond kan worden toegepast op de ontvangende grond.

Opmerkingen m.b.t. geluid

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is toegevoegd het rapport beoordeling bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek met kenmerk R070913aaA0.svv d.d. 15 oktober 2010 van LBP Sight. Vanaf blz.13 is opgenomen het hoofdstuk 4.1 bescherming tegen geluid van buiten. Op blz.15, tabel 4.2 staat beschreven welke isolatieklasse glas waar moet worden toegepast om te voorzien in voldoende geluidwering. Zoals in de voetnoot van die tabel is aangegeven gaat het om praktijkwaarden. Glasaanbieders werken met laboratoriumwaarden. Laboratoriumwaarde ligt 1,5 tot 2 dB hoger dan de praktijkwaarde. Daar waar volgens het rapport glas moet worden toegepast met een praktijkwaarde van 37 dB moet dus glas worden toegepast met een laboratoriumwaarde van minimaal 38.5 dB. Mocht u ander glas bestellen dan de op pagina 16 beschreven alternatieven dan dient u hier rekening mee te houden.

Op blz.16 van het rapport staat onder de tabel onder opmerkingen beschreven dat de dikte van de kozijnen dienen te worden afgestemd op de dikte van de beglazing. Hiermee wordt het volgende bedoeld: daar waar glas met een praktijkwaarde van 28 of 33 dB wordt voorgeschreven is een (standaard)kozijn met een isolatiewaarde van 30,7 dB toereikend. Daar waar glas wordt voorgeschreven met een praktijkwaarde van 37 dB moet een zwaarder kozijn worden toegepast met een isolatiewaarde van ten minste 33,4 dB.

Bij de keuze van de kozijnen dient u hier rekening mee te houden.



Kennisgevingen

De houder van de omgevingsvergunning dient de afdeling Vergunningen & Toezicht ten minste **2 werkdagen** van tevoren in kennis te stellen van de hieronder aangegeven punten:

- de aanvang van de werkzaamheden (*zie formulier kennisgeving aanvang bouwwerkzaamheden*);
- de aanvang van ontgravingwerkzaamheden (bij bodemverontreiniging);
- de aanvang van de heiwerkzaamheden;
- het gereedkomen van de wapening van de fundering(en);
- het gereedkomen van de wapening van de begane grondvloer(en);
- het gereedkomen van de wapening van de verdieping(s)- en/of dakvloer(en);
- het gereedkomen van de wapening van de wanden en/of kolommen;
- het gereedkomen van de houtconstructie (hoofddraagconstructie);
- het gereedkomen van de staalconstructie (hoofddraagconstructie);
- het gereedkomen van het bouwwerk (*zie formulier kennisgeving voltooiing bouwwerkzaamheden*).

Goedkeuringen

Uiterlijk **4 weken** vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de hieronder aangegeven onderdelen, in 2-voud, aan de afdeling Vergunningen en Toezicht ter goedkeuring worden overgelegd, onder vermelding van de naam en adres van degene, die jegens de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die bescheiden:

- een volledig uitgewerkt bouwveiligheidsplan / ketenplan;
- een uitgewerkt plan van de rioleringsinstallatie (inclusief aansluitingen);
- een uitgewerkt plan van de luchtbehandeling -/ mechanische ventilatie-installatie;
- een uitgewerkt plan van de noodverlichtingsinstallatie;
- een uitgewerkt plan van de ontruiming - / brandmeldinstallatie;

Uiterlijk **4 weken** vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten van de hieronder aangegeven onderdelen tekeningen en berekeningen, in 2-voud, ter goedkeuring aan het team vergunningen worden overgelegd, onder vermelding van de naam en het adres van degene, die jegens de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die bescheiden:

- sondering(en) / funderingsadvies;
- palenplan(nen) en de heipalen;
- fundering(en) en begane grondvloer(en);
- verdiepingsvloer(en) en/of dakvloer(en);
- staalconstructies (liggers, lateien, spanten, kolommen etc.);
- houtconstructies (liggers, gordingen, spanten, kolommen etc.);
- betonconstructies (wanden, liggers, lateien, kolommen etc.);

In gebruik nemen bouwwerk

Het is verboden een bouwwerk dat niet gereed gemeld is in gebruik te nemen.