

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: Studio WA B.V.

Betreft locatie:

Holendrecht 55 in Abcoude

Besluitdatum ontwerpbeschikking: 11 oktober 2022

Burgemeester en wethouders hebben op 14 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zorgvilla met daarin 40 woonzorgeenheden (oftewel studio's), waarvan er 8 op intramurale basis (zorg en verblijf) aangeboden zullen worden en daarmee toegankelijk is voor alle inkomensniveaus op het perceel Holendrecht 55 in Abcoude. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/182820 en OLO-nummer 6082703.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de Omgevingsdienst bekend:

- Publiceerbare aanvraagformulier d.d. 14 mei 2021;
- Advies VRU d.d. 24 mei 2022;
- Verslag informatiebijeenkomsten d.d. 4 juni 2021 en 21 februari 2021;
- Adviescommissie van ruimtelijke kwaliteit (welstand) d.d. 26 oktober 2021 en 6 mei 2022;
- Situatie bestaand 2603 BS-90 d.d. 12 mei 2021;
- Gevelaanzichten en doorsneden bestaand 2603-BS-10 d.d. 12 mei 2021;
- Plattegronden bestaand 2603 BS-00 d.d. 12 mei 2021;
- Begane grondvloer nieuw 2603 BA-00 d.d. 5 april 2022;
- Eerste verdiepingvloer nieuw 2603 BA-01 d.d. 5 april 2022;
- Souterrain 2603-BA-1 d.d. 5 april 2022 (Wijziging! Onbenoemde ruimte -1.107 in het souterrain is een spreekkamer voor kortdurend gebruik, verblijfsruimte is niet van toepassing conform tekening);
- Linker gevel tpv Souterrain d.d. 5 april 2022;
- Tweede verdiepingvloer nieuw 2603 BA-02 d.d. 5 april 2022;
- Dak aanzicht 2603 nieuw BA-03 d.d. 5 april 2022;
- Voor- en rechtergevel nieuw 2603 BA-06 d.d. 5 april 2022;
- Achter en linker gevel nieuw 2603 BA-06 d.d. 5 april 2022;
- Doorsneden A en B nieuw 2603 BA-10 d.d. 5 april 2022;
- Doorsneden C en D nieuw 2603 BA-11 d.d. 5 april 2022;
- Doorsneden E en F nieuw 2603 BA-12 d.d. 5 april 2022;
- Doorsneden G nieuw 2603 BA-13 d.d. 5 april 2022;
- Principe details 2603 BA-30-00a d.d. 5 april 2022;
- Situatie nieuw 2603 BA-90 d.d. 5 april 2022;
- BVO en BIH 2603 BA-121 d.d. 5 april 2022;
- Bijlage boekje bouwbesluit 2603 d.d. 5 april 2022;
- Ventilatieberekening d.d. 29 april 2021;
- HWA en VWA 233 R01 d.d. 30 april 2021;
- Energielabel 214515503 d.d. 30 april 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing 206291_r_WLS_004 d.d. 1 maart 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing stedenbouw 10 mei 2021;
- Goudappel parkeeronderzoek Kees Bonzaal Abcoude d.d. 27 december 2021;
- Vleermuizen en gierzwaluwen Holendrecht 55 te Abcoude d.d. oktober 2020;
- Verkennend bodemonderzoek 19084701A d.d. 24 januari 2020;
- Brandcompartiment tekening B00 d.d. 11 april 2022;
- Voorziening brandveiligheid B01 d.d. 24 maart 2022;
- Loopafstanden B01 d.d. 13 juli 2021;
- Brandoverslag rapportage 1188.51.02 d.d. 11 april 2022
- Quikscan brandveiligheid d.d. 16 juli 2021
- Overzicht constructie begane grondvloer CT100 d.d. 29 maart 2022;
- Overzicht constructie 1^e verdieping CT110 d.d. 29 maart 2022;
- Overzicht constructie 2^e verdieping CT120 d.d. 29 maart 2022;

- Overzicht constructie dak CT130 d.d. 29 maart 2022;
- Detaillering CT-200 constructie d.d. 29 maart 2022;
- Overzicht constructie kelder CTK00 d.d. 29 maart 2022;
- Overzicht constructie fundering CTF00 d.d. 29 maart 2022;
- Palenplan CDP00a d.d. 29 maart 2022;
- Statische berekening documentnummer 201357-S01 d.d. 29 maart 2022;
- BA kleuren- en materialenstaat exterieur 2603 d.d. 17 mei 2021;
- 3D beeld 2603-BA-3D1 d.d. 13 juli 2021
- BENG rapport NTA8800;
- Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling d.d. 1 maart 2022;
- Reactie op twee zienswijzen Holendrecht 55;
- Memo aanvulling sociaal domein d.d. 10 november 2021.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de aangevraagde activiteit aan paragraaf 3.3 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, onder c van de Wabo wordt de omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, niet verleend nadat de raad heeft verklaard dat deze daartegen geen bedenkingen heeft. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Bor waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De betreffende activiteit valt onder deze lijst ingevolge artikel 3.c en derhalve is het college bevoegd gezag.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Wijze van aanvragen, gegevens, bescheiden

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel 2.1.1.c is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in dit besluit.

Ter inzage ontwerpbeschikking overeenkomstig afdeling 3.4 Awb

De ontwerpbeschikking is overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb gepubliceerd in de Groene Venen en heeft met ingang van 10 juni 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage.

Binnen de ter inzage termijn zijn er twee zienswijzen naar voren gebracht. Voor de weerlegging van de zienswijzen is er een zienswijzennota opgesteld waarin de zienswijzen worden weerlegd. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om een andersluidend besluit te nemen dan de omgevingsvergunning te verlenen. De weerlegging van de ingediende zienswijzen is als bijlage bij dit besluit opgenomen en wordt geacht deel van dit besluit uit te maken.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen van een bouwwerk

De aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit

De bij de aanvraag verstrekte gegevens en bescheiden maken het naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Ook daglichttoetreding van het souterrain.

Constructie

Er is voldoende informatie beschikbaar om de hoofddraagconstructie aan de constructieve veiligheid volgens de geldende veiligheidsnormen te toetsen. De beschikbare informatie en uitwerking van de ingediende stukken maken het naar ons oordeel aannemelijk dat het constructieve ontwerp zal voldoen onder voorwaarden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De voorwaarden worden opgenomen in de voorschriften.

Bouwverordening

De bij de aanvraag verstrekte gegevens en bescheiden maken het naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening.

“VRU” Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst op 30 augustus 2021 en op 24 mei 2022 aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bor, het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet onder voorwaarden aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid met aanbeveling. Het advies wordt als gewaarmerkt stuk toegevoegd aan dit besluit en de voorwaarden worden opgenomen in de voorschriften.

Bovenwettelijk advies - Aanbeveling

Naast onze conclusie is in de bijlage “Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid” een advies opgenomen om de (brand)veiligheid van het bouwwerk te verbeteren. Het document is een onderdeel van het advies van de VRU en het advies wordt al gewaarmerkt stuk toegevoegd.

Toezicht

Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Bijlage Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Droge buisleiding

- Om de brandweerinzet geen onnodige vertraging te laten oplopen is het aanbrengen van een droge blusleiding zeer wenselijk. De blusleiding moet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de NEN 1594 ‘Droge Blusleidingen’. Het aantal voedings- en aftappunten en de plaats daarvan moet in overleg met de brandweer worden bepaald;

Weerstand tegen rookdoorgang (NEN6075)

- Om ongewenste rookverspreiding te voorkomen adviseren wij dringend om de aan te brengen brandscheidingen met daarin aangebrachte doorvoeringen en deuren te laten voldoen aan de nieuwe voorschriften t.a.v. weerstand tegen rookdoorgang (afd. 2.11 bouwbesluit);

Zelfsluitende deuren

- Om de mogelijke rook- en brandverspreiding te beperken en daarmee de vluchtveiligheid te vergroten adviseren wij dringend om de alle aanwezige deuren zelfsluitend uit te voeren. Het gaat hierbij niet enkel om deuren in scheidingen waarvoor een brandwerendheid geldt (wooneenheden), maar ook de overige ruimten zoals bergingen en technische ruimten;

Vrijloopdeurdrangers

- Geadviseerd wordt om de zelfsluitendheid van de brand- en rookwerende deuren te realiseren door middel van vrijloopdrangers. Deuren met vrijloopdrangers werken als een deur zonder dranger maar sluiten automatisch zodra rook wordt gedetecteerd door een rookmelder. Voordeel hiervan is dat een deur in geopende stand kan blijven staan (bijv. bij verhuizing). Hiermee wordt voorkomen dat de dranger wordt verwijderd of dat voor de deur spullen worden neergezet waardoor de brand- en rookwerende werking teniet wordt gedaan.

Welstand

De Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht) heeft op 26 oktober 2021 en op 6 mei 2022 ons geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand met een opmerking. Dit advies is op goede gronden gegeven en wij nemen dit advies over. Het advies wordt als gewaarmerkt stuk toegevoegd aan dit besluit.

Bestemmingsplan

Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, is gelegen in een gebied, waarvoor de beheersverordening "Woongebied Abcoude" geldt met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" en "nutsvoorzieningen". De gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" heeft een bouwpercentage van 80% met een goothoogte van maximaal 6 meter. De gronden met de bestemming "nutsvoorzieningen" heeft een goothoogte of boeibordhoogte van maximaal 3 meter. Het bouwplan is in strijd met de regels van de beheersverordening. Voor de overwegingen om af te wijken van de beheersverordening wordt verwezen naar de motivering onder de kop 'Activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening'.

Activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening

Strijdigheid

Het plan is in strijd met artikel 2.1 lid c (uitsluitend bestaande geluidsgevoelige objecten. De gewenste ontwikkeling is een nieuw geluidsgevoelig object) en het plan is in strijd met artikel 4 (goothoogte) van de planregels en dient dan ook gezien te worden als een verzoek om af te wijken van de beheersverordening.

Het is niet mogelijk om met een binnenplanse vrijstelling of met gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheden die artikel 4 bijlage II van het Bor biedt medewerking aan het plan te geven.

Buitenplanse grote afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 3.10 van de Wabo dient er een uitgebreide procedure gevoerd te worden.

Motivering

Artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo biedt de mogelijkheid om de gevraagde omgevingsvergunning met de activiteit "Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening" te verlenen. Daartoe dient echter wel een belangenafweging plaats te vinden. Het college weegt daarbij de belangen als volgt.

Op het perceel is in de huidige situatie een sportzaal gevestigd, de Kees Bon zaal. De aanvraag gaat uit van een herontwikkeling naar de nieuwbouw van een zorgvilla. Hierin worden 40 studio's en ruimtes voor algemene voorzieningen gerealiseerd. De zorgvilla heeft in totaal drie verdiepingen met een souterrain/kelder. In het bestemmingsplan is er geen bepaling opgenomen betreft verboden om een souterrain/kelder te realiseren. In de souterrain/kelder worden vier studio's gerealiseerd. Onbenoemde ruimte -1.107 in het souterrain is een spreekkamer voor kortdurend gebruik (maximaal 120 minuten) danwel zal deze gebruikt gaan worden als opslagruimte. Op de begane grond van het gebouw zijn een activiteitenruimte, een kantoor, een berging, een algemene keuken (studio's hebben namelijk geen keukens), zes studio's en overige ruimtes aanwezig. Op de eerste en de tweede verdieping zijn in totaal 30 studio's met bijbehorende faciliteiten aanwezig. Acht van de 40 studio's worden aangeboden op basis van intramurale zorg voor inwoners met alleen een inkomen uit AOW. 4

Het gewenste gebruik bestaat uit een woonzorggebouw voor een kleinschalige woonvorm met 40 woonstudio's voor ouderen met geheugenproblematiek of enige vorm van dementie. Deze doelgroep kan niet langer zelfstandig wonen en heeft een continue ondersteuning nodig in het dagelijkse leven. Dit betekent dat er 24/7 gediplomeerd zorgpersoneel aanwezig zal zijn. De bewoners hebben een geïndiceerde intramurale zorgvraag. Er is géén sprake van zelfstandige bewoning van de studio's.

De vraag is in hoeverre de bedoelde zorgvilla onder de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' kan worden geschaard. Of zou voor deze zorgwoningen de bestemming moeten worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". De ruimtelijke consequenties van deze twee bestemmingen zijn verschillend. Zo geldt voor de bestemming "Wonen" een hogere parkeernorm en verkeersgeneratie.

Gebruiksregels – passend in de beheersverordening

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in uitspraken overwogen wanneer een bepaald woonconcept onder de bestemming "Wonen" moet worden geschaard. Belangrijkste criterium hierin is dat er sprake moet zijn van "nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners". Er is géén sprake van een bestemming "Wonen" wanneer de bewoners 24 uurszorg of therapie nodig hebben en wanneer er sprake is van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg.

Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat er géén sprake is van zelfstandige bewoning. En dat er dus geen bestemming "Wonen" van toepassing is.

Vervolgens moet worden beoordeeld wat er bepaald is in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" in de geldende beheersverordening. In de beheersverordening Woongebied Abcoude is bepaald dat: *op de gronden overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen zijn toegestaan*. Dit is een vrij ruime definitie van een maatschappelijke bestemming. De in het initiatief bedoelde zorgvilla past binnen de termen van "welzijn" en "volksgezondheid" of "daarmee gelijk te stellen instellingen". Het initiatief is voor het gebruik passend binnen de bestemming van de beheersverordening.

Nieuwe geluidsgevoelige objecten – in strijd met de beheersverordening

In de beheersverordening is tevens in artikel 2.1, lid c bepaald dat in afwijking van het bestaande in lid a van dat artikel, uitsluitend bestaande geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan, waarvan de afstand tot zone plichtige wegen niet mag worden verkleind. De gewenste ontwikkeling is een nieuw geluidsgevoelig object. Hierdoor is het plan in strijd met de regels van de beheersverordening.

In de toelichting van de beheersverordening is het volgende beschreven onder het hoofdstuk 4.7 Geluid;

"4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

Wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Het bestemmingsplan kent bouwvlakken waarbinnen nog uitbreiding van geluidgevoelige functies mogelijk is. Daarnaast zijn er ook bestemmingen die meerdere functies mogelijk maken (zoals maatschappelijke doeleinden) waarmee ook nieuwe geluidgevoelige functies kunnen ontstaan. Op die manier kan de situatie ontstaan dat (nieuwe) geluidgevoelige functies dicht(er) bij gezoneerde wegen komen te liggen.

In de beheersverordening is daarom een regeling opgenomen dat uitsluitend de bestaande geluidgevoelige objecten zijn toegestaan en dat daarvan de afstand tot gezoneerde wegen niet mag worden verkleind.

Spoorwegverkeer

Aangezien binnen het plangebied geen spoorwegen aanwezig zijn, is geluidbelasting ten gevolge spoorwegverkeer bij de voorliggende beheersverordening niet aan de orde.

Industrielawaai

Binnen het verordeningengebied zijn geen geluidszones van gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het industrielawaai is om die reden, en omdat er geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden, geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening."

De gewenste ontwikkeling valt binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" Op die manier kan er een situatie ontstaan dat (nieuwe) geluidgevoelige functies dicht(er) bij gezoneerde wegen komen te liggen.

Ingevolge de Wgh dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met weg- en railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van een weg of spoor. De wegen in de omgeving van het plangebied kennen een regime van 30 km/uur. Binnen het verordeningengebied zijn er geen geluidszones van gezoneerde industrieterreinen aanwezig en derhalve zijn geen belemmeringen in het kader van Wgh.

Bouwregels

Bebouwingspercentage – passend in de beheersverordening

Volgens de regels van de beheersverordening geldt voor het perceel een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Het bebouwingspercentage moet worden berekend van de oppervlakte van het bouwvlak. Het perceel is 1.410 m² groot, in de aanvraag wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van het perceel van 725 m². Hiermee wordt het bebouwingspercentage van 80% niet overschreden. Aantal m² bebouwing en het realiseren van souterrain/kelder past binnen de regels van de beheersverordening.

Hoogte aanduidingen

Goothoogte- in strijd met de beheersverordening

In artikel 4, lid 2 van de planvoorschriften is voor hoofdgebouwen een maximale goothoogte opgenomen. De maximale goothoogte van het gebouw is bepaald op 6 meter. In de wijze van meten artikel 2 lid 4 van het bestemmingsplan wordt de goothoogte als volgt gemeten: "tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt".

Volgens de tekening heeft het gebouw een goothoogte van 6,30 meter. Dat is in strijd met artikel 4 hoogteaanduidingen van de planregels en dient dan ook gezien te worden als een verzoek om af te wijken van de beheersverordening.

Artikel 5 algemene vrijstellingsbevoegdheid, lid a van de het bestemmingsplan "Woongebied Abcoude" bevat binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor het afwijken van maten van ten hoogste 10%. In het geval van het perceel Holendrecht 55 is met toepassing van deze binnenplanse afwijking een goothoogte van 6,60 meter toegestaan. De goothoogte van 6,30 meter past binnen de regels van beheersverordening van deze binnenplanse afwijking.

Geen bouwhoogte opgenomen in de beheersverordening

In artikel 4, lid 2 van de planvoorschriften is voor hoofdgebouwen géén maximale bouwhoogte opgenomen. Hier kan het ontwerp dan ook niet aan worden getoetst. In de huidige situatie is het gebouw, de Kees Bon zaal grotendeels 8,60 meter hoog.

Bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen ingevolge artikel 4 hoogteaanduidingen.

Als gekeken wordt naar de bouwhoogte van het initiatief wordt het nieuwe gebouw met 9,30 meter niet noemenswaardig veel hoger dan het bestaande gebouw van 8,60 meter.

Vanuit de welstandcommissie, stedenbouw en ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling, mist wordt voldaan aan de voorwaarden. De voorwaarden worden opgenomen in de voorschriften.

Parkeren en verkeer

Algemeen

Het parkeerbeleid van de gemeente De Ronde Venen is vastgelegd in het Beleidsplan Verkeer 2017-2021. In het kader van het Beleidsplan heeft de raad in november 2016 de parkeernormen vastgesteld. Het uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat de extra parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling wordt opgelost op eigen terrein. Daarvoor is het noodzakelijk om een vergelijking te maken tussen de parkeerbehoefte van de bestaande en van de nieuwe situatie en het parkeeraanbod van de bestaande en nieuwe situatie te vergelijken.

Parkeren

De ruimtelijke onderbouwing bevat een vergelijking tussen de oorspronkelijke situatie en de nieuwe situatie. Op basis daarvan is de conclusie dat de ontwikkeling leidt tot een acceptabele parkeersituatie. Het cluster Verkeer kan zich vinden in de onderbouwing en de conclusie.

Verkeer

Het cluster Verkeer kan zich ook vinden in de conclusie dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante toename van het verkeer en dat de bestaande wegen deze verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Milieu

De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) heeft de aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot milieu van de Wet Bodembescherming, Circulaire bodemsanering, Wet ruimtelijke ordening, Regeling bodemkwaliteit, Woningwet, Bouwverordening, Normen voor bodemonderzoek, NEN5725 (vooronderzoek) NEN57407 (verkenkend bodemonderzoek).

Achtergrondinformatie

Het uitgevoerde bodemonderzoek (1) voldoet aan de NEN5725 en de NEN5740.

Zintuiglijke waarnemingen:

In boring 2 en 3 zijn bij mengingen met schelpen aangetroffen. Deze vallen onder de van nature voorkomende materialen in de bodem.

Conclusies uit het bodemonderzoek (1):

In de bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte stoffen In de ondergrond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met kwik, lood en PAK. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond met OCB's. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

De gemeente heeft tevens de aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot milieu, namelijk Bodem (H4.8), M.E.R (4.10), Bedrijven en milieuzonering (H4.7), Externe veiligheid (H4.9), Luchtkwaliteit (H4.6), Geluid Wgh (H4.5), Stikstofdepositie (H4.3). Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, zijn er geen belemmeringen en geven geen aanleiding om aanvullende informatie op te vragen. Daarmede is de het verzoek getoetst aan de regels van Schiphol geluid, EV en geur, echter zijn deze aspecten niet van toepassing. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, is akkoord bevonden.

Ecologie

De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) heeft de aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot ecologie. Er is getoetst aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Op basis van het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft ten aanzien van beschermde soorten en/of gebieden en derhalve is er geen ontheffing benodigd voor de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Gezien het feit dat de welstandcommissie, stedenbouw en ruimtelijke ordening positief hebben geadviseerd onder voorwaarden en het bouwwerk als ruimtelijk acceptabel achten binnen de grenzen van de omgeving, zijn wij van mening dat aan het belang van de aanvrager tegemoetgekomen kan worden en kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" verlenen.

Overige toestemmingen en voorzieningen.

Voor het realiseren van uw plan in de huidige vorm heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig, namelijk:

- Sloopmelding met asbestinventarisatierapport;
- Melding bouwwerkzaamheden (uiterlijk 4 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden bij Team Beheer Openbare Ruimte van de gemeente De Ronde Venen)

Asbestverwijdering:

Bij het indienen van een sloopmelding verschillen de voorschriften afhankelijk van de situatie. Bij sloop- of asbestverwijderingswerkzaamheden aan een pand van vóór 1994 dient u bijvoorbeeld een geldige asbestinventarisatie te verstrekken.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Wij raden u aan om de beroepstermijn af te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Voor meer informatie over het instellen van beroep verwijzen we u naar de beroepsclausule op de laatste pagina.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;

- Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
- De aanvraag moet voldoen aan bouwbesluit nieuwbouw, ook voor daglichttoetreding;
- Overeenkomstig het advies van de VRU d.d. 24 mei 2022;

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen;

1. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd;

a) De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9;

- Uitvoering van dakconstructie;

b) Nadere informatie (testrapportages) omtrent de technische uitvoering van liftinstallatie en schachtruimte waaruit blijkt dat deze voldoet aan de NEN6068;

2. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd;

a) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535;

- Afgeleide doelstellingen;
- Bewakingsomvang;
- Doormelding naar de brandweer;
- Certificering van de installatie;
- Versie van de toegepaste normen;
- Indeling van de detectiezones;
- Indeling van de alarmeringszones;
- Stuurfuncties en doormeldcriteria;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
- Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
- Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken

b) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575;

- Type en uitvoeringsvorm;

Nadere informatie over de wijze van uitvoering voor toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36;

d) Nadere informatie omtrent uitvoering en capaciteit van aangeboden bluswatervoorziening;

e) Nader informatie omtrent uitvoering van liftinstallatie en wijze van gebruik zodat deze bij brand op een veilige wijze te gebruiken blijft;

- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente De Ronde Venen ten gevolge van de verrichtte

(bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente De Ronde Venen, telefoon 0297-291616;

- Het is verplicht om de leibomen te behouden;
- 40 zorgstudio's waarvan 8 intramuraal voor mensen met een AOW. Zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- Aan de gehele kelderwand is het verplicht te bekleden met beplanting in de vorm van hедера of soortgelijke oplossing om het aanzicht/leef kwaliteit te verbeteren;
- Conform inrichting voor de tuin met een heg etc. moet conform tekening worden gerealiseerd;
- Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente De Ronde Venen de schade (laten) herstellen;
- De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald;
- Het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht moet in kennis worden gesteld van:

- Verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- De aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- De peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- De aanvang van de grondverbetering werkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- De aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- De voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:

- Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;
- Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de legesverordening van de gemeente De Ronde Venen;
- Hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruikmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld.

Constructie

Naar aanleiding van de constructieve toetsing voor de aanvraag van een omgevingsvergunning zijn er geen opmerkingen geplaatst op het constructief ontwerp. Alle stukken die zijn ingediend voor constructie zijn aannemelijk gemaakt.

Conclusie:

Er is voldoende informatie beschikbaar om de hoofd draagconstructie aan de constructieve veiligheid volgens de geldende veiligheidsnormen te toetsen. Op grond van de beschikbare informatie en uitwerking van de ingediende stukken wordt het constructief ontwerp aannemelijk gemaakt.

Nog nader in te dienen gegevens:

Uiterlijk tot drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen de onderstaande stukken/gegevens digitaal te zijn aangeleverd bij de Omgevingsdienst Utrecht, afdeling Bouwen. De constructiegegevens afkomstig van derden dienen te worden ingediend met goedkeuringsverklaring van de hoofdconstructeur.

Dit betreft o.a.

- Een geotechnisch onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid en het grensdragvermogen; uitgaande van de geotechnische categorieën volgens NEN 9997 (v.w.b. de minimeisen voor de kwaliteit en de omvang) en met een 'funderingsadvies' t.a.v. de controle en de toetsing van de grenstoestanden conform NEN 9997;
- Wapeningsberekening en tekening van de funderingspalen;
- Berekeningen en werktekeningen met betrekking tot de begane grondvloeren;
- Berekeningen en werktekeningen met betrekking tot (breedplaat-) verdiepingsvloeren en dakvloer. Inclusief de versterkingstroken, verstijvingsbalken en vloerverzwaringen.

Bouwveiligheidsplan

- De gegevens als bedoeld in artikel 2.2, lid 6, van de MOR.

Voorwaarden in kader van de archeologie:

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (088 – 022 50 00). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf.

Opmerking

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan u een vergunning is verstrekt voor bouwactiviteiten, dient u aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaan plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouwwerkzaamheden

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de Omgevingsdienst, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorschriften' van dit besluit, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, schriftelijk te sturen aan de Omgevingsdienst, t.a.v. cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen. Pas wanneer de Omgevingsdienst schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructietekeningen en -berekeningen, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Gereed met de bouwwerkzaamheden

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente De Ronde Venen" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereedmelding". Het formulier kunt u invullen en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Intrekken omgevingsvergunning (na definitief besluit)

In artikel 2.33 van de Wabo zijn de mogelijkheden voor intrekking van een omgevingsvergunning opgenomen. In artikel 2.33, tweede lid sub a Wabo is o.a. opgenomen: "Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Separaat van deze beschikking wordt een legesbrief toegezonden.

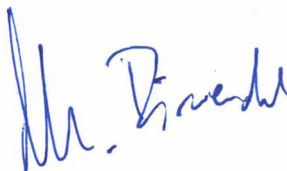
Informatie

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de frontoffice Omgevingszaken, e-mail: omgevingszaken@derondevenen.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
De secretaris, De burgemeester,



Ruud Kleijnen



Maarten Divendal

Publicatie beschikking overeenkomstig afdeling 3.4 Awb

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb wordt de beschikking op 14 oktober 2022 gepubliceerd.

Beroepschrift

Belanghebbenden die ten aanzien van het ontwerpbesluit tijdig zienswijzen hebben ingediend, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot het ontwerpbesluit niet tijdig een zienswijze hebben ingebracht, kunnen gedurende de termijn van inzage tegen de weigering omgevingsgunning een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en in ieder geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit en de reden(en) van beroep. Aan het indienen van beroep zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien men op korte termijn wil voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan het besluit, kan door degene die beroep heeft ingesteld, binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Dan treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Er dient wel sprake te zijn van een spoedeisend belang. Aan het indienen van beroep en aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. Voor het behandelen van een beroep en/of verzoek om voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U kunt uw beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank Utrecht via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Gebruik maken van de omgevingsvergunning

U kunt van deze vergunning voor het eerst gebruik maken de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd en bedraagt zes weken. U kunt bij de rechtbank informeren of er beroep is ingesteld dan wel om een voorlopige voorziening is verzocht. Als tijdens de beroepstermijn om een voorlopige voorziening wordt verzocht, treedt uw vergunning niet eerder in werking totdat op het verzoek is beslist.