

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 maart 2021 van u een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van drie woningen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Maarsseveen, sectie A nummer 4279 en is plaatselijk bekend als gelegen achter Klokjeslaan 101 te Maarssen. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2021-000731.

Aanvrager

De heer J.A. Hagen
Wilhelminaweg 5
3603CR Maarssen

Voorgenomen Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze vergunning. De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf ...gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder.

Gedurende deze periode is/zijn **WEL/ GEEN** zienswijze(n) ingebracht. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijze(n)' is verwoord welke afwegingen hebben plaatsgevonden. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze beschikking. De ingediende zienswijze(n) geeft/geven **WEL/ GEEN** aanleiding af te zien van het verlenen van medewerking aan het project.

De Omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1.a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1.c Wabo).

Inhoudelijke beoordeling

Voor de activiteit Bouwen is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (artikel 2.10 Wabo).

- De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied' en heeft daarin de hoofdbestemming 'Bedrijf' met de nadere toevoeging 'Hovenier'. Daarbij gelden ook nog de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen-1';
- De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan;
- De activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is daarom onlosmakelijk verbonden met deze aanvraag (art. 2.10 lid 2 Wabo);
- MooiSticht heeft op 7 juli 2021 een positief advies uitgebracht. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. (art. 2.10, lid 1 onder d Wabo/ Welstandsnota Stichtse Vecht 2013);
- Geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening (art. 2.10 lid 1.a en b Wabo);

- De vergunninghouder bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorschriften in acht moet nemen;
- Uit de aangeleverde AERIUS-berekening is gebleken dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja;
- Het aspect stikstof daarom geen belemmering vormt bij de realisatie en gebruik van dit project;

Voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (artikel 2.12 Wabo).

- De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied' en heeft daarin de hoofdbestemming 'Bedrijf' met de nadere toevoeging 'Hovenier', volgens artikel 5. Daarbij gelden ook nog de bestemmingen 'Tuin', volgens artikel 17, en 'Groen-1' volgens artikel 10;
- In artikel 5.1.a.1 is bepaald dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven behorende tot ten hoogste milieu categorie 2 van de bijlage, al dan niet met bedrijfswoningen;
- In artikel 5.1.g is bepaald dat uitsluitend een hoveniersbedrijf is toegestaan;
- In artikel 17.1.a is bepaald dat de gronden, aangewezen voor 'Tuin' bestemd zijn voor tuinen;
- In artikel 17.2.1 is bepaald dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- In artikel 10.1.a is bepaald dat de voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'Groen';
- In artikel 10.2 is bepaald dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van de hoofdbestemming;
- De aanvraag voor de bouw van drie burgerwoningen voldoet niet aan de bovenomschreven regels van het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot afwijking voor de bouw van drie burgerwoningen op deze locatie;
- Afwijking doormiddel van de 'planologische kruimelgevallenregeling' als bedoeld in hoofdstuk 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, in combinatie met het Afwijkingenbeleid 2014 van gemeente Stichtse Vecht, is eveneens niet mogelijk;
- Voor deze aanvraag een ruimtelijk onderbouwing is opgesteld;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat in het kader daarvan de volgende belangenafweging zijn gemaakt;
 - De in het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken zullen niet onevenredig worden geschaad;
 - De stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en de aanvraag slechts een beperkte impact heeft op de omgeving;
 - Geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmeringen.

Bij dit besluit horen de gewaarmerkte bescheiden:

- Aanvraagformulier d.d. 22 maart 2021
- Schetsplan IRVA blad 1, d.d. 29 juli 2021
- Schetsplan IRVA blad 2, d.d. 29 juli 2021
- Situatie bestaand IRVA blad 3, d.d. 5 juni 2021
- Situatie nieuw IRVA blad 4, d.d. 5 juni 2021
- Buitenberging IRVA blad 5, d.d. 29 juli 2021
- Ruimtelijke onderbouwing PM20045, d.d. 8 maart 2021
- Aerius berekening PM20045, d.d. 3 november 2020
- Quick scan Wet natuurbescherming Blom Ecologie B.V., BE/2020/727/r, d.d. 3 november 2020
- Beng rapport Buro Walet 2021-1102, d.d. 25 mei 2021

- MPG-berekening 2021.120, d.d. 3 augustus 2021
- Daglicht/ vent./ spuiberekening IRVA, d.d. 3 augustus 2021
- Brandoverslag berekening Sommers Advies 2021-0049, d.d. 17 mei 2021
- Komo attest dakconstructie Unidek Aero, details 1 t/m 8, 20891/09, d.d. 7 augustus 2009
- Verkennend bodemonderzoek Inventerra 20-2320 ROIMP
- Constructieve overzichten 21-72, B-01, d.d. 5 juli 2021
- Sonderingsrapport STN194, d.d. 17 juni 2021
- Funderingsadvies 21-1307-STN-V1, d.d. 3 juli 2021
- Constructieberekening 21-72, d.d. 5 juli 2021

Maarssen,.....

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

xxxxxxx
Manager Omgeving en Vergunningen

Uitvoeringsvoorschriften

1. Tijdens het bouwen dient de omgevingsvergunning, of een afschrift daarvan, op het werk aanwezig te zijn (art. 1.23 Bouwbesluit 2012);
2. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012);
3. Voordat gestart wordt met de bouw dient de toezichthouder Wabo het uitzetwerk hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-000731;
4. Het vloerpeil van de woningen dient in overleg met de toezichthouder van gemeente Stichtse Vecht te worden bepaald in relatie tot aangrenzende wegen, percelen en woningen;
5. De optische rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet en zijn uitgevoerd met een back-up batterij) (artikel 6.21, Bouwbesluit 2012 / NEN2555);
6. De uitwendige scheidingsconstructie van het dak, gevels en de begane grondvloer, dienen een minimale warmteweerstand (R_c waarde) te bezitten van respectievelijk 6,3 m².K/W, 4,7 m².K/W en 3,7 m².K/W. (artikel 5.3, Bouwbesluit 2012);
7. De gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie (ramen en deuren) dienen een maximale warmtedoorlaat (U-waarde) van 2,2 W/m².K te bezitten en een gemiddelde warmtedoorlaat van ten hoogste 1,65 W/m².K. (art. 5.3 lid 9 Bouwbesluit 2012);
8. Minimaal vijf werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-000731;
9. Binnen vijf werkdagen na het afronden van de heiwerkzaamheden dienen van alle geheide palen een kalenderstaat worden overgelegd via bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-000731;

10. Tenminste vijf werkdagen voor de aanvang van het storten van beton dient u een kennisgeving te sturen naar: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-000731; en het tijdstip van de aanvang;
11. Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient u hiervan een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-000731;
12. Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan bovengenoemde voorschriften.