

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 december 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor Herontwikkeling voormalige bibliotheek in 60 appartementen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente MSN02, sectie B nummer 11078 en is plaatselijk bekend als Bisonspoor 1161 Maarssen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 150955.

Aanvrager

Stichtse Vecht Ontwikkelingen Bv
Herenweg 64
3602 AR MAARSEN

Besluit en Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:

- Bouwen aan artikel 2.10 Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo;
- Uitweg aan artikel 2.18 Wabo;

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze beschikking. Het ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 15 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode geen zienswijze zijn ingebracht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit over de activiteit bouwen hebben wij overwogen dat:

- Het bouwwerk is gesitueerd op de bestemming 'Gemengde Doeleinden-4' van het bestemmingsplan 'Multifunctionele Accommodatie Bisonspoor';
- De aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan, omdat:
 - het aantal woningen wordt overschreden,
 - de bouwhoogte wordt overschreden,
 - de bouwgrenzen aan de zuidzijde en de westzijde worden overschreden,
 - het gebruik van de begane grond alleen voor dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke dienstverlening mogelijk is en niet voor woningen;
- De activiteit handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Welstand en Monumenten Midden Nederland op 26 februari 2016 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet een positief advies heeft uitgebracht, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- Meegewerkt wordt met de gelijkwaardigheid van het bouwbesluit en ingestemd wordt met de fietsenberging op de begane grond;
- Aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening;

- De aanvraag op onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn opgenomen in de vergunning.

Bij het nemen van het besluit over de activiteit handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening hebben wij overwogen dat:

- Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het aantal woningen wordt overschreden en er middels art. 4.4 kan worden afgeweken van deze bepaling tot een onbeperkt aantal woningen, mits
 - a) de wooneenheden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de parkeermormering geldt zoals in de bijlage van deze regels is opgenomen;
 - b) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
 - c) de wooneenheden geen onevenredige afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
 - d) ten aanzien van de bovenstaande punten onafhankelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- De bouwhoogte wordt overschreden en er middels de algemene afwijking welke is opgenomen in het bestemmingsplan (art. 10 onder a onder 2) medewerking verleend kan worden tot een maximale hoogte maat van 21,85 m.
- De halfverdiepte parkeergarage het bestemmingsvlak aan de zuidzijde met 1,5 m. overschrijdt;
- De balkons het bestemmingsvlak aan de zuid en noordzijde met 1,75 m. overschrijdt;
- Het gebouw aan de noord-west zijde 1 m. buiten het bouwvlak staat;
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke onderbouwing 'herontwikkeling bibliotheek Bisonspoor te Maarssen', Boon Omgevingsmanagement bv d.d. april 2016)
- Dat in deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aspecten op het terrein van stedenbouw, milieu en natuur zich niet verzetten tegen vergunnen van het onderhavige project en dat dit project economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is
- Dat hiermee is aangetoond, dat het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden vanuit het bestemmingsplan en voldoet aan de voorwaarden gesteld in het "afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2014";
- Er geen noodzaak is om een exploitatieplan op te stellen;
- Er op de begane grond een half verdiepte garage en woningen worden gerealiseerd;
- De te realiseren woningen op de begane grond en deels parkeergarage in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- Dat er op basis natuuronderzoek is geconstateerd dat er een beschermde plantensoort aanwezig is. Deze plantensoort wordt middels de goedgekeurde gedragscode Stadswerken Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting en de leidraad Flora en Fauna wet, gemeente Stichtse Vecht geamoveerd;
- Er een Verklaring Van Geen Bedenking (VVGB) aangevraagd moet worden bij de gemeenteraad, omdat er meer dan 5 woningen in strijd met het bestemmingsplan worden gerealiseerd.
- De gemeenteraad op 29 maart 2016 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor dit project.
- Dat de vooroverlegpartners zijn geraadpleegd en dat zij positief hebben gereageerd. De afwijkingen van het bestemmingsplan gering is in verhouding tot het te realiseren project en er een belang, zoals verwoord in paragraaf 2.3.2. van de ruimtelijke onderbouwing, is gediend om appartementen in de categorie goedkope huur te realiseren.

Bij het nemen van het besluit voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen hebben wij overwogen dat:

- Geen van de in artikel 2:12, tweede lid van de 'Algemene plaatselijke verordening 2011' genoemde weigeringsgronden aanwezig zijn.
- In het belang van de verkeersveiligheid, bescherming van de groenvoorziening en van het uiterlijk van de gemeente er geen bezwaren zijn.

Toetsingsdocumenten:

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

- Aanvraagformulier; d.d. 10 december 2015
- Documentenlijst; d.d. 15 maart 2016
- Kleur- en materialenstaat; d.d. 9 maart 2016
- Brief verzoek om gelijkwaardigheid; d.d. 7 december 2015
- Ruimtelijke onderbouwing; d.d. 6 april 2016
- Foto rapportage bestaande toestand; d.d. 31 oktober 2015
- Bouwbesluit berekening Nieman Raadgevende Ingenieurs; d.d. 14 maart 2016
- Situatiekening; BA-00, d.d. 8 maart 2016
- Situatiekening incl. bestaande riolering; BA-00b, d.d. 13 januari 2016
- Tekening plattegrond kelder; BA-01, d.d. 15 maart 2016
- Tekening plattegronden; BA-02, d.d. 15 maart 2016
- Tekening plattegrond dakoverzicht; BA-03, d.d. 15 maart 2016
- Geveltekening voorgevel; BA-11, d.d. 8 maart 2016
- Geveltekening achtergevel; BA-12, d.d. 15 maart 2016
- Geveltekeningen zijgevels; BA-13, d.d. 8 maart 2016
- Detailtekeningen; BA-21, d.d. 8 maart 2016
- Doorsnede A-A en B-B; BA-22, d.d. 8 maart 2016
- Doorsnede C-C; BA-23, 8 maart 2016
- Tekening E-installatie noodverlichting; BA-01, d.d. 8 december 2015
- Tekening W-installatie kelder, begane grond, VD 1 en VD 2; BA-01, d.d. 10 december 2015
- Tekening W-installatie VD 3, VD 4, VD 5 en dak; BA-02, d.d. 10 december 2015
- Constructief uitgangsrapport, d.d. 10 december 2015
- Tekening kelder; DO-01, d.d. 10 december 2015
- Tekening plattegrond; DO-02, d.d. 10 december 2015
- Tekeningen brandcompartimentering; BA-01 en BA-02, d.d. 10 december 2015
- Ecologisch werkprotocol Tongvaren, d.d. 6 april 2016
- Verkennend natuuronderzoek, d.d. 13 december 2015
- Ventilatieschema algemene ruimte, 4 februari 2016
- Tekening inrit, tekeningnummer 5725, d.d. 26-04-2016
- Ontwerpverklaring van geen bedenking door de gemeenteraad d.d. 29 maart 2016

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden via www.omgevingsloketonline.nl onder deze aanvraag zijn ingediend:

1. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;

Maarssen, 7 juni 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



F.A.J. Schraa
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 10 JUNI 2016

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen. Dit moet schriftelijk binnen zes weken met ingang van de dag dat het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet de volgende gegevens bevatten:

- de dagtekening;
- uw volledige naam- en adresgegevens;
- uw handtekening;
- een aanduiding van het besluit waarmee u het niet eens bent; en
- de reden(en) waarom u het hiermee niet eens bent.

U stuurt een kopie van het besluit waartegen u beroep wilt instellen met uw beroepschrift mee. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort het besluit waartegen u beroep hebt ingesteld, en de eventuele gevolgen ervan, niet op. Als u een beroepschrift hebt ingediend, kunt u vooruitlopend op de beslissing hierover om een voorlopige voorziening vragen. Dit doet u door middel van een verzoekschrift aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. U stuurt een kopie van het beroepschrift en het besluit waartegen u beroep hebt ingesteld met uw verzoekschrift mee. In uw verzoekschrift geeft u aan waarom u een spoedeisend belang bij de voorlopige voorziening hebt.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank 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.

Een exemplaar van deze beschikking is per mail verzonden aan:
Preventie.rv@vru.nl
info@odru.nl

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Voor de herinrichting van de openbare ruimte dient vooraf aan de oplevering van het gebouw een inrichtingsvisie te worden opgesteld en goedgekeurd door de gemeente waarin aangegeven wordt hoe de openbare ruimte wordt ingericht en op welke wijze de ondergrondse vuilcontainers worden gerealiseerd;
2. Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - vergunning voor het bouwen;
 - bouwveiligheidsplan;
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

3. Indien wordt gesloopt zonder dat een sloopmelding is gedaan, en tijdens het slopen wordt asbest ontdekt, is degene die sloopt verplicht direct de (sloop)werkzaamheden te staken en hiervan melding te doen aan de (bouw)toezichthouders van het team Handhaving en Toezicht.
4. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van dossiernummer 150955;
5. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten nadere gegevens over de toegepaste type bronbemaling, gegevens over grondwaterstanden en grondzakkingen, gegevens over de toestand van de belendende percelen voor en tijdens de bouw en een afschrift van de vergunning van de provinciale waterstaat ter kennisgeving aan bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van dossiernummer 150955;
6. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van dossiernummer 150955;
7. 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 dossiernummer 150955;
8. Tenminste 5 werkdagen voor de aanvang van het storten van beton dient u een kennisgeving te sturen naar: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van dossiernummer 150955 en het tijdstip van de aanvang;
9. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
10. De bluswatervoorzieningen in de bestaande omgeving, dient nader te worden afstemt met de brandweer in relatie tot de nieuwbouw;
11. De bereikbaarheid voor de hulpverlenende diensten, moet in nauw overleg worden afgestemd met de brandweer. Eén en ander ook in relatie tot de nieuwbouw en her ontwikkeling marktgebied;
12. De trappenhuizen aan de noord en zuid kant van het bouwwerk, zijn aangegeven als extra beschermde vluchtroutes. De constructie moet een weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag (wbdbbo) bezitten van 30 minuten. Aanwezige deuren dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd;
13. De parkeergarage moet voldoen aan de NEN 2443 (parkeergarages), voor wat betreft de ventilatie, LPG en CO detectie;
14. Voor wat betreft de brandveiligheid dient te worden voldaan aan het rapport van Nieman d.d. 14 maart 2016, hoofdstuk 9 met referentie 20151000/1696 (Bouwbesluit 2012 Berekeningen).
15. Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient u hiervan een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van dossiernummer 150955;
16. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**

