

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 september 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 5 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Breukelen, sectie B nummer 2944 en is plaatselijk bekend als Herenstraat 35 Breukelen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 170776.

Aanvrager

Van Schaik Ontwikkeling BV
De heer N. van Schaik
Poeldijk 1
3621 CZ BREUKELLEN

Voorgenomen Besluit en Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; 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 Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1.a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ontwikkeling (art 2.1 lid 1.c 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 vanafjuni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel / geen zienswijze ingebracht.

Overwegingen

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

- De gronden waarop het bouwplan is voorzien ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Breukelen Centrum" de enkelbestemming "Gemengd – 2" (artikel 6 van de planregels), de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" (artikel 18 van de planregels) en de functieaanduiding 'detailhandel' heeft;
- De voor "Gemengd – 2" aangewezen gronden zijn aangewezen voor wonen in ruimten boven de begane grondlaag (verdiepingen), met dien verstande dat één woning is toegestaan per winkel, kantoor of dienstverlenend bedrijf (artikel 6.1.1, aanhef en d), detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (artikel 6.1.1, aanhef en onder e), uitsluitend op de begane grond, en wonen op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (artikel 6.1.2); Het bouwplan in strijd is met artikel 6.1.1, aanhef en onder d en e, en artikel 6.1.2, omdat twee appartementen op de begane grond worden gerealiseerd, twee op de eerste verdieping, en één op de tweede verdieping;
- Het bouwplan voldoet aan de in artikel 6.2 van de planregels opgenomen bouwregels;
- De voor "Waarde – Archeologie 1" aangewezen gronden ingevolge artikel 18.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden;

- Op gronden met deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn (artikel 18.2.1);
- Het bouwplan niet valt onder één van de categorieën in artikel 18.2.2 die toelaatbaar zijn en voorts niet valt onder de in artikel 18.2.3 opgenomen uitzonderingen op het bepaalde in artikel 18.3 (lees: 18.2.1);
- De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Mooisticht op 22-11-2017 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet een positief advies heeft uitgebracht, het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- Geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- Uit de aangeleverde AERIUS-berekening van 17 december 2019 is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja;
- Het aspect stikstof geen belemmering vormt bij de realisatie en gebruik van dit appartementencomplex;
- Voor deze aanvraag daarom geen verklaring van geen bedenkingen behoeft te worden aangevraagd in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- Aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening;
- Dit blijkt uit het bij het Omgevingsbeleidsplan gemeente Stichtse Vecht 2013 behorende checklist Bouwbesluit 2012;
- 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' hebben wij overwogen dat:

- Er geen mogelijkheden zijn om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° en 2°, van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken;
- Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van de gemeenteraad is vereist, omdat het bouwplan voorziet in sloop van bouwwerken en realisering van een woongebouw met 5 appartementen en daarmee valt binnen de categorie van gevallen waarvoor de raad bij besluit van 22 november 2011 heeft bepaald dat geen vvgb is vereist;
- De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van augustus 2017, opgesteld door Pasmaat advies;
- De aanvraag daarmee naar ons oordeel is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, die wij ter motivering overnemen;
- In het Afwijkingenbeleid 2014 in paragraaf 4.3 voorwaarden zijn opgenomen waaronder wij medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan;
- De aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat in het kader daarvan de volgende belangenafweging is gemaakt:
 - Aan de in het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
 - De stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en de aanvraag slechts beperkte impact heeft op de omgeving;
 - Geen sprake is van evident privaatrechtelijke belemmeringen.
- Naar ons oordeel wij op grond van het Afwijkingenbeleid medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan;

Toetsingsdocumenten:

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 26-09-2017,
- Complete set tekeningen, foto's en impressies, d.d. 26-05-2018,
- Bouwbesluitberekeningen, d.d. 12-04-2018,
- Ruimtelijke Onderbouwing, augustus 2017,
- Bureau voor Archeologie Rapport 624, d.d. 5-06-2018,
- Plan van Aanpak Inventariserend Veldonderzoek, d.d. 10-04-2018,
- Aanpassingen archeologisch rapport en plan van aanpak, zoals ingediend op 10-04-2018,
- Constructieve hoofdopzet, d.d. 2-06-2017,
- Geotechnisch onderzoek, d.d. 27-08-2017,
- Quicksan Flora- en fauna, d.d. 13-07-2017,
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 10-08-2017,
- Nader bodemonderzoek, d.d. 20-03-2018,
- TNO-rapport Geluidabsorptie van een aantal Sonaspray constructies, d.d. 5-03-2008,
- Checklijst Veiligheid Onderhoud op en aan gebouwen 2012, zoals ingediend op 4-02-2018,
- Stikstofdepositieberekening, d.d. 18-12-2019,
- Bepaling Weerstand tegen brandoverslag, d.d. 16-01-2018,
- Akoestisch onderzoek appartementen, d.d. 17-05-2018,
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, d.d. 28-05-2018,
- Energieprestatie, d.d. 31-07-2019,
- Thermische isolatie, d.d. 1-05-2018,
- Productbrochure Kooltherm K 108 spouwplaat, november 2017,
- MPG berekening, d.d. 20-06-2018,
- (Constructieve) Uitgangspunten Omgevingsvergunning, d.d. 8-01-2018.

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 waaronder:
 - Sonderingen en funderingsadvies
 - Gewichts- en stabiliteitsberekening
 - Paalspecificatie, paalmisstanden
 - Gewapende funderingsbalken / beg.gr vloer
 - Berekening wanden
 - Tekeningen en berekeningen 1e verdieping breedplaatvloer
 - Tekeningen en berekeningen 2e verdieping breedplaatvloer
 - Tekening en berekeningen dak – dakterras breedplaat
 - Tekening en berekeningen prefab balkons -trappen -wanden
 - Tekening en berekeningen vloerafscheiding
 - Tekening en berekeningen lateien
 - Tekening en berekeningen staalelementen
2. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie van het type brandveiligheidsinstallatie;

3. Bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 waarin de invloeden op de omgeving vooraf ingeschat moeten worden, denk aan trillingen, afstanden tussen bestaande en nieuwe palen;
4. Voordat gestart wordt met de bouw dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek onder begeleiding zijn uitgevoerd en de resultaten daarvan dienen ter beoordeling van het bevoegd gezag worden overlegd.

Maarssen,

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

mr. T.J. de Smet
Teammanager Omgevingskwaliteit

Ontwerp omgevingsvergunning

Zienswijze

Tijdens de termijn van inzage kan een ieder schriftelijk zienswijzen (uw mening of opmerkingen) naar voren brengen bij de Omgevingsdienst regio Utrecht, Postbus 13101, 3507 LV Utrecht.

In de zienswijzen moet het volgende staan: omschrijving van de ontwerpbeschikking waar u uw zienswijzen op geeft, uw naam en adres, datum, handtekening en motivering. Indien u in uw zienswijzen verwijst naar eerder door u ingediende brieven, wordt u verzocht hiervan een kopie bij te voegen. U kunt ook op afspraak uw zienswijzen mondeling kenbaar maken bij de behandelend ambtenaar. Belanghebbenden worden in beginsel niet-ontvankelijk verklaard in hun beroep bij de administratieve rechter als redelijkerwijs aan hen kan worden verweten dat zij tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht.

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 webpagina.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - vergunning voor het bouwen;
 - bouwveiligheidsplan en
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. 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 Omgevingskwaliteit.
3. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Omgevingskwaliteit het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170776;
4. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten nadere gegevens over de eventueel 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 170776;
5. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170776;
6. 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 170776;
7. 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 170776 en het tijdstip van de aanvang;
8. Voordat de bodemsaneringwerkzaamheden worden opgestart dient een melding worden gedaan van de startdatum en planning van deze werkzaamheden. Deze melding dient te worden gedaan bij via bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170776;
9. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
10. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
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 dossiernummer 170776;
12. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**