

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 juni 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande villa met een aangebouwd bijgebouw. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Maarssen, sectie A, nummer 6608 (6614) en is plaatselijk bekend als Parkweg Maarssen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 170553.

Aanvrager

De heer M.L. Veldhuijzen
Fazantenkamp 495
3607 DB Maarssen

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
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 september 2017 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:

- de locatie gelegen is in het bestemmingsplan 'Plan Ter Meer' en hierin de bestemming 'Tuin' als bedoeld in artikel 3, de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 4 en de bestemming 'Waarde – Archeologie' als bedoeld in artikel 5 heeft van de planvoorschriften;
- de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan omdat op deze locatie uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Medewerking is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide procedure.
- de activiteit Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Mooiesticht op 20 juli 2017 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet positief advies heeft uitgebracht, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- Veiligheidsregio Utrecht, op 13 juli 2017 een positief advies heeft uitgebracht;
- de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 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;
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bouwplan in overeenstemming is met het 'Afwijkingenbeleid 2014';
- deze aanvraag valt in de door de gemeenteraad op 22 november 2011 vastgestelde lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;

- de aanvraag mede daardoor niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Omgevingsdienst regio Utrecht op 27 november 2017 een integraal positief voorwaardelijk advies heeft uitgebracht t.a.v. Ruimtelijke Onderbouwing;
- provincie Utrecht op 29 augustus 2017 per e-mail ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing heeft gereageerd. De voorliggende onderbouwing geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013(herijking 2016);
- provincie Utrecht op 23 augustus 2017 een voorwaardelijk advies heeft uitgebracht ten aanzien van Flora&fauna;
- waternet op 14 juli 2017 een advies met opmerkingen en vragen heeft uitgebracht. Voor het advies van waternet zie de pagina's 6 van deze brief;
- het bouwplan met twee parkeerplaatsen op eigen terrein zoals getekend op de situatietekening voldoet aan de parkeernormen.
- gezien de aard en omvang van het bouwplan en de impact daarvan op de omgeving zijn wij van mening dat bepaalde gegevens m.b.t. archeologie en constructiegegevens later kunnen worden aangeleverd maar wel voordat de werkzaamheden worden gestaart;
- huisnummer Parkweg 57 is toegekend voor deze woning.

Toetsingsdocumenten:

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

- aanvraagformulier, d.d. 26 juni 2017(aangepast op 6 juli 2017), OLO-3076579;
- akoestisch onderzoek Wet geluidhinder te Maarssen, PLA 17.03, d.d. 10 mei 2017 gewijzigd ontvangen, 11 oktober 2017;
- Bouwbesluit berekeningen 869-rapport-090617, d.d. 5 september 2017;
- brochure attest ventilatierooster, ontvangen, d.d. 12 oktober 2017;
- brochure Attest wanden, ontvangen, d.d. 12 oktober 2017;
- documentenlijst, d.d. 5 september 2017;
- Funderingsadvies rapnr. 61172032-FA-I, d.d. 29 september 2017, gewijzigd ontvangen op 12 oktober 2017;
- Quick scan flora en fauna, Parkweg 55 te Maarssen, d.d. 14 juni 2017;
- RAAP-Notitie 2584, Plangebied Parkweg 49-67, Gemeente Maarssen, Archeologisch onderzoek: een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, 2008;
- rapportage Geotechnische Bodemonderzoek, IJB Geotechniek, d.d. 21 september 2017, gewijzigd ontvangen, d.d. 12 oktober 2017;
- reactie 3DCase_Reactie verzoek stukken, d.d. 3 oktober 2017;
- reactie provincie t.a.v. Flora & fauna, d.d. 24 augustus 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing, definitief, d.d. 11 oktober 2017;
- Statische berekeningen en constructie tekeningen, Verplak ingenieurs, werknr. 17-8959, d.d. 20-09-2017, gewijzigd ontvangen, d.d. 12 oktober 2017;
- techn. tekening, werkno.16.08.01, tek.no. Btech-01, d.d. 5 -09-2017, gewijzigd op 3 oktober 2017;
- tekenboekje detailtekeningen, principe details 1 t/m 25, d.d. 19 juni 2017, gewijzigd op d.d. 5 september 2017;
- RAAP-PvE 861, Programma van Eisen Archeologisch Begeleiding en Opgraving, Plangebied Parkweg 49-67, d.d. 29 november 2010;
- Planschadeovereenkomst, d.d. 7 september 2017;
- formulier toetsingskader veilig onderhoud..., d.d.
- Besluitvlak, Parkweg naast 55, d.d. 4 september 2017, blad 1/1;
- advies waternet, d.d. 14 juli 2017;
- advies Veiligheidsregio Utrecht; d.d. 13 juli 2017;
- advies Mooisticht, d.d. 20 juli 2017.
- Rapport beoordeling constructies, d.d. 9 november 2017;
- advies Omgevingsdienst regio Utrecht, d.d. 27 november 2017

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 8 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden via www.omgevingsloketonline.nl onder deze aanvraag zijn ingediend:

- Indienen van een Programma van Eisen (PvE) archeologie.

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:

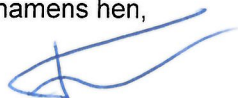
1. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
2. Indien van toepassing gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties.
3. Onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

Maarssen, 4 december 2017

VERZONDEN 04 DEC. 2017

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



mr. T.J. de Smet
teamleider Omgevingskwaliteit

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:

info@odru.nl

ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

I. Algemeen

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;
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. 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 170553;
3. 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 170553;
4. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170553;
5. 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 170553;
6. 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 170553 en het tijdstip van de aanvang;
7. Voordat de bodemsaneringwerkzaamheden worden opgestart dient een melding worden gedaan van de startdatum en planning van deze werkzaamheden. Deze melding dient te worden gedaan via bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170553;
8. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
9. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
10. 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 170553;
11. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift;**
12. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a) Het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouw met een maximum van 50 m²;

- b) Het gebruik mag geen onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- c) Er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d) Het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Er is niet meer dan één fte in dienstverband extra toegestaan.

II. Voorschriften ten aanzien van Flora & fauna

1. Om effecten op de potentiële vliegroutes van vliermuis en watervleermuis te voorkomen is het treffen van de onderstaande maatregelen noodzakelijk:
 - Alleen lage buitenverlichting aanbrengen (tot max 1 meter hoog);
 - Alleen naar beneden gerichte verlichting met gebundelde lichtstralen gebruiken;
 - Verlichten niet richting de waterkant te richten;
 - Indien de achtergevel van de woning dichterbij dan 5 meter op de waterkant wordt gesitueerd dient door het aanbrengen van speciaal glas of een laag over het glas, die binnenkomend licht niet hindert, lichtuitstraling te worden voorkomen.
2. Om de effecten verder te kunnen minimaliseren zullen de volgende optionele maatregelen worden genomen:
 - Er kan langs de waterkant een lage haag of (knot)bomenrij en opgaande beplanting worden gerealiseerd om de toename van lichtstraling te voorkomen;
3. De voorgenoemde maatregelen zijn niet nodig indien uit gerichte veldonderzoek blijkt dat watergang niet wordt gebruikt als vliegroute voor water- en/of meervleermuis.
- 4.

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet Natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - werkzaamheden, zoals kap- en graafwerkzaamheden en het verwijderen van begroeiing, starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

III. Voorschriften t.a.v. archeologie

Er moet een archeologisch onderzoek worden verricht, bestaande uit een Archeologisch Begeleiding van de aan te leggen kelder. Een Archeologische begeleiding dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Stichtse Vecht goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). In 2010 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau voor plangebied al een PvE voor een opgraving en Archeologisch Begeleiding opgesteld (S.W. Jager: Programma van Eisen Opgraving en Archeologische Begeleiding Parkweg 49-67, Maarssen, 2010). Dit PvE dient te worden geactualiseerd en aan de gemeente Stichtse Vecht ter goedkeuring worden voorgelegd.

De archeologische begeleiding moet worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.0) en door een gecrediteerd archeologisch bedrijf (beiden zijn te vinden op www.skib.nl).

Advies waternet

Uit de gegevens in de aanvraag blijkt dat er grondwater wordt onttrokken. Dit is meldingsplichtig dan wel vergunningplichtig is op grond van de Keur AGV2011. Op basis van de nu bekende gegevens is het niet duidelijk of wij de werkzaamheden kunnen toestaan. Zodra wij een meldingsformulier/aanvraagformulier van de aanvrager ontvangen, kunnen wij nagaan of, en zo ja onder welke voorwaarden, wij toestemming kunnen geven voor de onttrekking. Wij behandelen meldingen binnen 4 weken en aanvragen voor watervergunningen binnen 13 weken. Wilt u de aanvrager hierop attent maken?

Reactie aanvrager ten aanzien van advies van waternet

Wij willen deze melding / aanvraag later via de aannemer laten indienen bij Waternet als de definitieve constructie en uitvoering bekend zijn.