

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 maart 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twaalf appartementen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Breukelen, sectie B nummer 1537 en is plaatselijk bekend als Wilhelminastraat 31 – 43 te Breukelen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 200260.

Aanvrager

Woningstichting Vecht en Omstreken
De heer A.R. van der Wal
Poeldijk 2
3621 CZ BREUKELEN

Voorgenomen Besluit en Procedure

Bij besluit van 17 december 2019 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht bepaald dat op de besluitvorming voor de bouw van de 12 appartementen de coördinatieprocedure van toepassing is. Dat wil in dit geval zeggen dat de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van deze appartementen gezamenlijk worden voorbereid, waarbij deze procedure wordt gecoördineerd. Daarbij doorlopen de besluiten; het vast stellen van het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 31-35' en het verlenen van de omgevingsvergunning, op grond van artikel 3.31, derde lid van de Wro, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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 met ingang van vrijdag 3 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder.

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 3.7 (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1.a Wabo)
- Maken of veranderen uitweg (art 2.2 lid 1.e Wabo)

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

Overwegingen

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

- De locatie is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 31-35' en is hierbij gesitueerd op de enkelbestemming 'Wonen – 1' en op de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie - 3';
- De aanvraag voldoet aan de regels van het ontwerp bestemmingsplan omdat:
 - De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor wonen met daarbij behorende gebouwen en parkeervoorzieningen (art. 4.1, aanhef en onder d en g);
 - De woningen incl. galarijen en noodtrap geheel gesitueerd zijn binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak (art. 4.2.1, aanhef en onder a en c);

- De bouwhoogte van de woningen lager is dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter (art. 4.2.1, aanhef en onder b);
 - De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot hoogste punt van het gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (art. 2);
 - Onder peil wordt verstaan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang (art. 1.40);
 - Het aantal woningen niet meer bedraagt dan 12 (art. 4.2.1, aanhef en onder d);
 - Het gezamenlijk oppervlakte aan buiten bergingen niet meer bedraagt dan 75 m² (art. 4.2.2, aanhef en onder a);
 - De buiten bergingen worden gebouwd meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het appartementencomplex (art. 4.2.2, aanhef en onder b);
 - Het gezamenlijke oppervlakte van de buiten bergingen minder is dan 50 % van het oppervlakte van het aansluitend erf (art. 4.2.2, aanhef en onder c);
 - De bouwhoogte van de vrijstaande buitenbergingen lager is dan 3 meter (art. 4.2.2, aanhef en onder d);
 - De voor 'Waarde – Archeologie – 3' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (art. 5.1);
 - In beginsel op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd (art. 5.2.1);
 - In afwijking hiervan bebouwing is toegestaan waarvan de bodemverstoring minder bedraagt dan 1.000 m² (art. 5.2.2, aanhef en onder b);
- Mooisticht op 19 maart en 11 mei 2020 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet positieve adviezen heeft uitgebracht, het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Geen feiten en of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
 - 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 ondergeschikte onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn opgenomen in de vergunning.

Voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld (artikel 2.18 Wabo, in samenhang met artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening 2014 (hierna; APV)).

- Het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht (art. 2.12 lid 2, onder a APV);
- Het openbare groen niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast (art. 2.12, lid 2 onder c APV);
- Geen sprake is van tweede uitweg van het perceel en de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen (art. 2.12, lid 2, onder b en d APV);
- Ten aanzien van een duurzame inrichting van de uitrit een voorschrift is opgenomen in deze vergunning.

Toetsingsdocumenten:

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 18-03-2020,
- Situatie, d.d. 10-04-2020,
- Plattegronden, d.d. 10-04-2020,
- Gevels en Doorsneden, d.d. 10-04-2020,
- Details, d.d. 10-04-2020,
- Oppervlakten GO, d.d. 10-04-2020,
- Oppervlakten VG, d.d. 10-04-2020,
- Afwerkstaat Buiten, d.d. 3-04-2020,
- Checklist veilig onderhoud, zoals ingediend op 15-04-2020,
- BLVC-PLAN-Ontwerpfase, d.d. 13-03-2020,
- Daglichtberekeningen, zoals ingediend op 15-04-2020,
- Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige installatie, dak, d.d. 27-03-2020,
- Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige installatie, 1e en 2e verd., d.d. 27-03-2020,
- Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige installatie; fundering en begane grond, d.d. 27-03-2020,
- Beoordeling diverse aspecten Bouwbesluit, d.d. 29-03-2020,
- Overzicht buitenbergingen, d.d. 1-04-2020,
- MAATVOERING App. 3-6-9, d.d. 24-03-2020,
- Overzicht (in pandige) bergingen, d.d. 20-03-2020,
- Constructieve uitgangspunten, d.d. 10-03-2020.

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. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport.

Maarsse,

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

mr. T.J. de Smet
Teammanager Omgevingskwaliteit

Beroepsclausule

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest kunnen 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 op grond van artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht 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. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij:

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

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:

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

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. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt ook digitaal het beroep- en/ of verzoekschrift indienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> .
Daarvoor heeft u een DigiD nodig.
Op deze site vindt u ook meer informatie.

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 sloop verplicht direct de (sloop)werkzaamheden te staken en hiervan melding te doen aan de (bouw)toezichthouders van het team Omgevingskwaliteit.
3. Voordat gestart wordt met de bouw dienen monsters van de buitenmaterialen van gevels en daken ter goedkeuring van de welstandscommissie worden overlegd;
4. 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 200260;
5. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 200260;
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 200260;
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 200260 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 200260;
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. Voordat de oplevering van de appartementen dient een luchtdichtheidsmeting te worden uitgevoerd, waarin aangetoond dat de aan de meetwaarde van infiltratie (qv.10 kar.) uit de EPC-berekening, zijnde $0,25 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$ wordt voldaan. Het rapport hiervan dient ter goedkeuring te worden overlegd;
12. De in- uitrit moet voorzien worden van dezelfde betonnen in- uitritblokken als de naastgelegen in-uitrit. De bestaande betontegels in het trottoir (die nu 4,5 cm dik zijn) moeten over de gehele breedte van de in-uitrit worden vervangen voor dikke betontegels 30x30x6 cm.
13. 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 200260;

14. De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag niet kleiner zijn dan het verschil tussen de geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) (art. 3.3. lid 1 Bouwbesluit);
15. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**

Ontwerp omgevingsvergunning