

## Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 februari 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het geheel herbouwen en vergroten van drie flats (bouw 57 sociale huurwoningen) op de locaties Schepersweg 70-78, 148-156 en 226-234 te Breukelen. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2022-000365.

### Initiator

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

### Voorgenomen Besluit en Procedure

Bij besluit van 22 december 2021 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht bepaald dat op de besluitvorming voor de herontwikkeling van drie woongebouwen aan de Schepersweg 70 t/m 78, 148 t/m 156 en 226 t/m 234 te Breukelen de coördinatieprocedure van toepassing is.

Dat wil betekenen dat de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van deze drie woongebouwen gezamenlijk worden voorbereid, waarbij deze procedure wordt gecoördineerd.

Daarbij doorlopen de besluiten; het vast stellen van het bestemmingsplan 'Schepersweg Breukelen' 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 ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage ligt 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 activiteit Bouwen (art. 2.1 lid 1.a 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 (ontwerp) bestemmingsplan 'Schepersweg Breukelen' en is hierin gesitueerd op de enkelbestemming 'Wonen – 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering';
- De maatvoeringaanduidingen 'maximum bouwhoogte' (13 meter) en 'maximum aantal wooneenheden' (19) van toepassing zijn;
- De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen en ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen- bergingen' per aanduiding maximaal 11 bergingen behorende bij de woningen mogen worden gebouwd (art. 4.1, aanhef en onder a en e);
- De woongebouwen geheel binnen de bouwvlakken zijn gesitueerd en de bouwvlakken volledig bebouwd mogen worden (art. 4.2.1, aanhef en onder b) ;

- Het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan 19 (art. 4.2.1, aanhef en onder c);
- Onder woning wordt verstaan een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (art. 1.63);
- De bouwhoogte van de woongebouwen niet meer bedragen dan 13 meter (art. 4.2.1, aanhef en onder d);
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- bergingen' uitsluitend bergingen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter (art. 4.2.2, aanhef en onder a en b);
- De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (art. 2.5);
- Onder ondergeschikte bouwdelen wordt verstaan stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt (art. 2.14);
- Onder peil wordt verstaan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang (art. 1.50);
- De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (art.5.1);
- Op deze gronden in beginsel geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd (art. 5.2.1);
- In afwijking hiervan gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden gerealiseerd mogen worden mits de archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden (art. 5.3.1, lid a, onder 2);
- Uit het Plan van Aanpak, verkennend archeologisch veldonderzoek is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is na de sloop van de bestaande flats;
- In de omgevingsvergunning hieromtrent voorschriften zijn opgenomen om dit te borgen (art. 5.3.2);
- De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone (art. 6.1);
- Op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter (art. 6.2, aanhef en onder a);
- In afwijking hiervan bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mogen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad (art. 6.2, aanhef en onder b);
- Rijkswaterstaat als beheerder van de waterkering op .....heeft ingestemd met de voorgenomen werkzaamheden (art. 6.2, aanhef en onder d);
- Gelet op bovenstaande overwegingen de aanvraag past binnen de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Schepersweg Breukelen';
- Uit uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van Schepersweg 70-78 een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging met olieproducten aanwezig die geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling;
- De niet-ernstige bodemverontreiniging buiten de saneringsnoodzaak van de Wet bodembescherming (Wbb) valt en niet verwijderd hoeft te worden;
- MooiSticht op 1 augustus 2022 een positief welstandsadvies heeft uitgebracht waaruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 2.10, lid 1 onder d Wabo/ Welstandsnota Stichtse Vecht 2013);

- Geen feiten en 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 dit project geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd zoals bedoeld in art. 2.2aa Bor / art. 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming;
- De sloop van de bestaande woongebouwen mogelijk een negatief effect heeft op beschermde diersoorten;
- Aanvrager separaat van de aanvraag omgevingsvergunning ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) heeft aangevraagd bij GS;
- De activiteit natuur hierdoor niet aanhaakt aan bij de aanvraag omgevingsvergunning en daardoor geen v.v.g.b. van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is;

### **Nog aan te leveren bescheiden**

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw dienen de volgende bescheiden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder deze aanvraag zijn ingediend.

1. Veiligheidsplan/ BLVC-plan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
2. Na de sloop van de bovenbouw van de flats dient een verkennend archeologisch booronderzoek te worden uitgevoerd;
3. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel. Dit betreft met name de gewichts- en stabiliteitsberekening, overzichtstekeningen constructie, incl principedetails, Palenplan, Paalberekening, Resultaten en conclusies akoestisch doormeten en inmeten MS-palen, Wapeningsberekening en –tekening fundering, Berekening en tekening begane grond kanaalplaat, berekening en tekening verdiepingen en dak breedplaatvloer, berekening en tekening metselwerk, detailberekening en werkplaatstekening staalconstructies, berekening en tekening prefab betonnen galerijen, balkons, trappen en bordessen, berekening en tekening isokorven, berekening noodoverstorten, lateien, geveldragers en berekening en tekeningen balustrades en hekwerken, incl verankering.
4. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport;
5. Het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren

**Deze bescheiden moeten zijn goedgekeurd voordat u mag starten met de bouw.**

### **Bij dit besluit horen de gewaarmerkte bescheiden:**

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 14-02-2022 (aangepaste versie),
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, d.d. 14-03-2022,
- Aanvullend bodemonderzoek, d.d. 5-07-2022,
- Ecologische maatregelen, d.d. 29-07-2022,
- Rapport Archeologisch bureauonderzoek, d.d. 20-07-2022,
- Plan van Aanpak , verkennend archeologisch veldonderzoek, d.d. 27-09-2022,
- Verkennend archeologisch veldonderzoek d.m.v. boringen, d.d. 8-08-2022,
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, zoals ingediend op 20-06-2022
- Toelichting duurzaamheidsmaatregelen, d.d. 5-08-2022,
- Parkeeronderzoek Goudappel, d.d. 14-10-2022
- Memo quick scan Wet natuurbescherming, d.d. 4-10-2022,
- Stikstofdepositieonderzoek, d.d. 9-02-2022,
- Aanmeldnotitie M.e.r.- beoordeling, d.d. 12-09-2022,
- Inrichtingsvoorstel, groenplek, d.d. 14-04-2022,

- Situatie blok A, bladnr. S01A, d.d. 19-10-2022,
- Situatie Blok B, bladnr. S01B, d.d. 19-10-2022
- Situatie Blok C, bladnr. S01C, d.d. 19-10-2022,
- Gevels, bladnr. DO-105, d.d. 19-10-2022,
- Principe details, bladnr. TO-401, d.d. 11-07-2022,
- Kleur- en materialenschema, d.d. 19-07-2022,
- Boekje welstand, d.d. 11-07-2022,
- Begane grond, bladnr. DO-100, d.d. 19-10-2022,
- 1e verdieping, bladnr. DO-101, d.d. 19-10-2022,
- 2e verdieping, bladnr. DO-102, d.d. 19-10-2022,
- 3e verdieping, bladnr. DO-103, d.d. 19-10-2022,
- Dakvlakken, bladnr. DO-104, d.d. 11-07-2022
- Doorsneden (bouwkundig), bladnr. DO-106, d.d. 11-07-2022
- Bergingen blok B, bladnr. DO-1301, d.d. 11-07-2022,
- Bergingen blok A en C, bladnr. DO-1302, d.d. 11-07-2022,
- Gebruiksoppervlakten, bladnr. GO- 101, d.d. 11-07-2022,
- Verblijfsgebieden, Bladnr. VG-101, d.d. 11-07-2022
- Bouwbesluitberekeningen, d.d. 18-07-2022,
- Beoordeling diverse aspecten Bouwbesluit, d.d. 7-09-2022,
- Overzicht BENG conform NTA 8800, d.d. 11-07-2022,
- BENG-berekening blok A, d.d. 9-09-2022,
- Beng berekening blok B, d.d. 9-09-2022,
- Beng-berekening blok C, d.d.. 7-09-2022,
- Berekening t.b.v. indicatieve energiekosten, d.d. 1-08-2022,
- Berekening energiekosten, d.d. 1-08-2022,
- Bijlage 4.1 BENG overzichten, d.d. 18-07-2022,
- Plattegronden en dak met thermische schil, tek.nr, DO 100 t/m DO 104, d.d. 11-07-2022,
- MPG-berekeningen, d.d. 7-09-2022,
- MPG schaduwberekening, d.d. 1-08-2022,
- Situatietekening met bereikbaarheid **brandweer**, blad.nr. S-02, d.d. 7-09-2022,
- Quick scan externe veiligheid, d.d. 18-05-2022,
- Brandcompartimentering, bladnr. BC-101, d.d. 11-07-2022
- Brandoverslagberekeningen conform NEN 6068, d.d. 21-06-2022,
- Plattegronden met externe brandscheidingen, bladnr. DO-100 t/m 103.d.d. 11-07-2022,
- Plattegronden met interne brandscheidingen, bladnr. DO-100 t/m 103, d.d. 11-07-2022,
- Beoordeling toepassing Geba terugslagklep, type KRS-M, d.d. 5-05-2022,
- Notitie gelijkwaardigheid terugslagkleppen, d.d. 11-07-2022,
- **Geluid**wering-berekening, d.d. 18-07-2022,
- Optredende geluidbelasting Weg- en railverkeerslawaaai, d.d. 18-07-2022,
- Toelichting op optredende geluidsbelasting, gewijzigd 4-10-2022,
- Plattegronden met overzicht geluidwering, tek.nr. DO-100 t/m 103, d.d. 11-07-2022,
- Nagalmtijd-berekening, d.d. 20-06-2022,
- Plattegronden met nagalmtijd, tek.nr. DO-100 t/m 103, d.d. 11-07-2022,
- Toelichting op optredende geluidsbelasting, d.d. 8-08-2022,
- Berekening geluid warmtepomp unit dak, d.d. 28-09-2022,
- **Ventilatie**berekeningen, d.d. 20-06-2022,
- Zonnestudie, blad ZON-04\_1a t/m Zon-12\_3b, d.d. 25-10-2022,
- Bepaling ventilatiedebieten conform Bouwbesluit 2012, d.d. 20-06-2022,
- Plattegrond begane grond met ventilatieroosters, Bladnr. DO-100, d.d. 11-07-2022,
- Uitgangspunten constructief ontwerp, d.d. 18-10-2022,
- Constructietekeningen uitgangspunten, d.d. 07-07-2022,
- Funderingsadvies, d.d. 3-06-2022,
- Palenplan, blok A/ B/ C, tek.nr -DO-ABC-00, d.d. 16-11-2022,
- Stikstofberekening bouwfase 2024, d.d. 17-11-2022,
- Projectberekening, bouwfase 2023, d.d. 17-11-2022,
- Stikstofdepositieonderzoek, d.d. 18-11-2022,
- Projectberekening gebruiksfase, d.d. 17-11-2022,

Maarsse,.....

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht  
namens hen,

A.D. Pathuis  
Manager Omgeving en Vergunningen

## **Uitvoeringsvoorschriften**

1. Tijdens het bouwen dient de omgevingsvergunning en het goedgekeurde veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit of een afschrift daarvan op het terrein 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. Als uit verkennend archeologisch booronderzoek blijkt dat vervolgstappen noodzakelijk zijn in de vorm van nader onderzoek, en/of behoud van archeologische resten in de bodem kan niet met de bouw worden gestart voordat deze werkzaamheden zijn uitgevoerd;
4. "Na verwijdering van eventuele oude ondergrondse huisbrandolietanks moeten de verschrotingsbewijzen worden gemeld bij het KIWA-portaal en toegestuurd worden aan de ODRU via [info@odru.nl](mailto:info@odru.nl);
5. Wanneer tijdens eventuele verwijdering van de tanks bodemverontreiniging wordt aangetroffen moet direct contact worden opgenomen met bodemtoezicht van de Omgevingsdienst regio Utrecht via telefoonnummer 088-0225000. Verdere graafwerkzaamheden of verwijdering van de tank(s) is in dat geval niet zonder meer toegestaan;
6. Op de afvoer van verontreinigde grond en verontreinigd grondwater zijn regels van toepassing;
7. Indien bij de werkzaamheden verontreinigde grond vrijkomt, mag deze niet worden hergebruikt, maar moet de grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker;
8. Voor het Amsterdam-Rijnkanaal geldt een explosie scenario. Bij een toxisch scenario dient snel gereageerd te kunnen worden. Het handelingsperspectief is schuil houden, ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie uitzetten. Afsluitbare ventilatie te realiseren, Vluchtmogelijkheden van de bron af te realiseren; Ook dient voorzien te worden in risicocommunicatie ter voorbereiding op een incident met gevaarlijke stoffen;
9. 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](mailto:bouwmeldingen@stichtsevecht.nl). onder vermelding van zaaknummer 2022-000365;
10. Het vloerpeil van de woongebouwen dienen 20 cm boven de kruin van de weg zijn gelegen;
11. Vloer afscheiding hebben tot een hoogte van 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 m.(art. 2.19, lid 2 Bouwbesluit);

12. Minimaal vijf werkdagen voor de aanvang van het inbrengen van mortelschroefpalen dient u een kennisgeving te sturen aan: [bouwmeldingen@stichtsevecht.nl](mailto:bouwmeldingen@stichtsevecht.nl). onder vermelding van zaaknummer 2022-000365;
13. Binnen vijf werkdagen na het storten van de mortelschroefpalen dienen van alle palen doormeetresultaten worden overgelegd via [bouwmeldingen@stichtsevecht.nl](mailto:bouwmeldingen@stichtsevecht.nl). onder vermelding van zaaknummer 2022-000365;
14. Tenminste vijf werkdagen voor de aanvang van het storten van beton dient u een kennisgeving te sturen naar: [bouwmeldingen@stichtsevecht.nl](mailto:bouwmeldingen@stichtsevecht.nl). onder vermelding van zaaknummer 2022-000365; en het tijdstip van de aanvang;
15. Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient u hiervan een kennisgeving te sturen aan: [bouwmeldingen@stichtsevecht.nl](mailto:bouwmeldingen@stichtsevecht.nl). onder vermelding van zaaknummer 2022-000365;
16. Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen zonder gereed melding bij het bevoegd gezag;
17. De optische rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet en zijn uitgevoerd met een back-up batterij) (artikel 6.21, Bouwbesluit 2012 / NEN2555);