

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realisatie van 75 huurappartementen met onderliggende 2 laagse stallingsgarage op de locatie Bisonspoor 332, 3605JT in Maarssen. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2021-001862.

Aanvrager

Urban Renewal VOF
Hertogswetering 157
3543AS Utrecht

Gemachtigde

Klunder Architecten
K.P. van der Mandelelaan 32
3062MB Rotterdam

Voorgenomen Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

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 vanaf 6 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder.

Tijdens deze periode zijn zienswijze ingediend. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijze.....' is verwoord welke afwegingen hebben plaatsgevonden. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze beschikking. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding af te zien van het verlenen van medewerking aan het project.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1.a Wabo);
- Uitrit aanleggen of veranderen (art. 2.2. lid 1.e Wabo);

Overwegingen

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

- De locatie gelegen is in het bestemmingsplan 'Bisonspoor 332' en hierin de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 3 en de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 4 heeft van de planvoorschriften;
- De aanvraag voor "Realisatie van 75 huurappartementen met onderliggende 2 laagse stallingsgarage" voldoet aan de voorschriften 'Groen' als bedoeld in artikel 3.1 onder b en d van dit bestemmingsplan, omdat:
 - De voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd zijn voor overhangende balkons ten behoeve van de woningen in de aangrenzende bestemming 'Wonen';
 - Deze gronden tevens bestemd zijn voor een ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van het woongebouw en de parkeergarage;
 - De ontsluiting zich ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' bevindt.
- De aanvraag voor "Realisatie van 75 huurappartementen met onderliggende 2 laagse stallingsgarage" voldoet aan de voorschriften 'Groen' als bedoeld in artikel 3.2.2 onder a van dit bestemmingsplan, omdat:
 - De diepte van overhangende balkons mag niet meer dan 2 meter mogen bedragen;
 - De overhangende balkon in dit plan een diepte hebben van 1.73 meter.

- De aanvraag voor “Realisatie van 75 huurappartementen met onderliggende 2 laagse stallingsgarage” voldoet aan de voorschriften ‘Wonen’ als bedoeld in artikel 4.1 onder a, b en c van dit bestemmingsplan, omdat:
 - De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden bestemd zijn voor gestapelde woningen;
 - Deze gronden tevens bestemd zijn voor parkeervoorzieningen, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten.
- De aanvraag voor “Realisatie van 75 huurappartementen met onderliggende 2 laagse stallingsgarage” voldoet aan de voorschriften ‘Wonen’ als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a en b van dit bestemmingsplan, omdat:
 - Gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de aangegeven bouwvlakken;
 - Deze huurappartementen exact binnen het bouwvlak gerealiseerd zullen worden;
 - De bouwhoogte van de gebouwen niet meer mogen bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’;
 - De aanduiding aangeeft dat een gebouw 21 meter hoog mag zijn en deze huurappartementen een hoogte kennen van 20,105 meter.
- De commissie ruimtelijke kwaliteit op 5 april 2022 van mening is dat op grond van de ingediende gegevens het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In het advies van Mooisticht staat:
 - In aansluiting op het advies d.d. 18 oktober 2021 berichten wij u hierbij het volgende:
 - Naar aanleiding van het advies, is het plan door de architect eind vorig jaar, wat betreft onze opmerkingen en nog aan te brengen wijzigingen (o.a. de tuinen bij de balkons) aan het Q-team toegelicht;
 - Wij zijn van oordeel, dat met de aanpassingen en de toelichting van de architect er sprake is van een welstandshalve aanvaardbaar ontwerp;
 - Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota van 2013 en het beeldkwaliteitsplan.
- 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 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 niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats (art. 2.12, lid 2, onder b APV);
- Het openbare groen niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast (art. 2.12, lid 2 onder c APV);
- Geen sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen (art. 2.12, lid 2, onder d APV);

Toetsingsdocumenten:

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

- Aanvraagformulier nr. 6245649, d.d. 23 juli 2021
- Tekeningen TO-300 DRSN A, B en C, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- Aanvulling gewijzigde tekeningen, d.d. 24 maart 2022
- Tekeningen TO-200 Gevels, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- Tekeningen TO-100 Plattegrond kelder -1 en begane grond, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- Tekeningen TO-101 Plattegrond 1^e en 2^e verdieping, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- Tekeningen TO-102 Plattegrond 3^e en 4^e verdieping, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- Tekeningen TO-103 Plattegrond 5^e verdieping en dak, Gewijzigd d.d. 15 maart 2022
- *Tekeningenlijst Technisch ontwerp d.d. 22 juli 2021*
- *Tekeningenlijst Technisch ontwerp d.d. 15 maart 2022*

Maarssen, 29 augustus 2022

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

Marleen Verbruggen
Manager

Nog aan te leveren bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw dienen de volgende bescheiden via www.omgevingsloket.nl onder deze aanvraag zijn ingediend.

1. Veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
2. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
3. Aantonen dat de isolatiewaarde van het houtskeletbouw minimaal RA=39,7 dB(A) bedraagt, geldend voor het spectrum van wegverkeerslawaai.
4. 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.

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

Uitvoeringsvoorschriften

1. Tijdens het bouwen dient de omgevingsvergunning en het 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. Voordat gestart wordt met de bouw dient de thema's bodem en geluid een positief beoordeeld te zijn door de ODRU;
3. Met de bouw kan pas worden gestart als is aangetoond dat de isolatiewaarde van het houtskeletbouw minimaal RA=39,7 dB(A) bedraagt, geldend voor het spectrum van wegverkeerslawaai;
4. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Leefomgeving en Toezicht Buiten mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
5. Voordat de bodemsaneringswerkzaamheden 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 zaaknummer 2021-001862;
6. 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);
7. 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 onder vermelding van zaaknummer 2021-001862;
8. Het vloerpeil van het gebouw dient 30 cm boven de kruin van de weg zijn gelegen OPTIE is 0.15+ NAP;
9. Voorafgaand aan de start van de (afbouw) werkzaamheden en bij de uitvoering dient u de VRU te betrekken;
10. De optische rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet en zijn uitgevoerd met een back-up batterij) (artikel 6.21, Bouwbesluit 2012 / NEN2555);

11. De uitwendige scheidingsconstructie van het dak, gevels en de begane grondvloer, dienen een minimale warmteweerstand (R_c waarde) te bezitten van respectievelijk 6,3 m².K/W, 4,7 m².K/W en 3,7 m².K/W. (artikel 5.3, Bouwbesluit 2012);
12. De gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie (ramen en deuren) dienen een maximale warmtedoorlaat (U-waarde) van 2,2 W/m².K te bezitten en een gemiddelde warmtedoorlaat van ten hoogste 1,65 W/m².K. (art. 5.3 lid 9 Bouwbesluit 2012);
13. 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 zaaknummer 2022-000593;
14. Minimaal vijf werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-001862;
15. 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 zaaknummer 2021-001862;
16. Tenminste vijf werkdagen voor de aanvang van het storten van beton dient u een kennisgeving te sturen naar: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-001862; en het tijdstip van de aanvang;
17. Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient u hiervan een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl. onder vermelding van zaaknummer 2021-001862;
18. Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan bovengenoemde voorschrift.

Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

- **Elektrische voertuigen in stallings- of parkeergarages**
 - Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen:
 - a. Zet elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
 - b. Zorg voor een snelle detectie van brand door het aanbrengen van (CO- en/of brand) melders (een parkeergarage moet vanaf 1.000 m² voorzien al zijn van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking);
 - c. Zorg voor snelle opvolging brandalarm (verificatie);
 - d. Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
 - e. Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
 - f. Plaats laadpalen niet nabij nooduitgangen;
 - g. Bepaal geschiktheid constructie nabij laadpalen
 - h. Plaats laadpalen bij voorkeur onder luchtafvoerkanalen. (De afvoerkanalen buiten de nabijheid van ramen, deuren en aanzuigopeningen van luchtbehandelingsinstallatie / ventilatiekanalen van het eigen gebouw en van omliggende gebouwen te plaatsen. Indien het afvoerkanaal op het dak zit, moeten de afvoergassen ten minste 1 meter boven het dak worden afgevoerd);
 - i. Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
 - j. Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang/brandmeldcentrale, zodat bij calamiteiten de gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld;
 - k. Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
 - l. Stel regels op voor het veilig gebruiken van laadpalen;
 - m. Werk het plafond af met onbrandbare isolatieplaten;
 - n. Pas een stationair blussysteem toe of indien dit niet mogelijk is, maak kleinere brandcompartimenten of afscherming tussen voertuigen.

- **Zonnepanelen**

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.
- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

 - Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
 - Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
 - Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.
- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010

Voorschriften t.a.v. in-en uitrit

Team Buiten is hierbij akkoord met het realiseren van een in-uitrit op bovenstaande locatie onder de eventuele voorwaarden gesteld in het bijbehorende bericht, alsook onder de volgende voorwaarden:

1. U wordt tot wederopzegging ontheffing verleend van het verbod de berm te berijden voor zover dit geschiedt via de uitrit van de openbare weg naar het pand en omgekeerd;
2. U wordt er op gewezen dat indien naar het oordeel van de gemeente de aanleiding van het hebben van een uitrit is vervallen, of om andere redenen de opruiming daarvan wenselijk achten, deze voor uw rekening zal worden opgeruimd;
3. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor de aanleg van deze uitrit komen geheel voor uw rekening;
4. Voordat u met de aanleg van de uitrit gaat aanvangen moet u een detailtekening van de uitritconstructie met de bestaande omgeving (evt. incl. hekwerk) aanleveren ter goedkeuring aan het Team Buiten;
5. De aanleg van de constructie dient u in overleg met het Team Buiten te voeren. De startdatum vooraf aan de werkzaamheden dient u minimaal 1 week van te voren te melden aan het Team Buiten;
6. Het onderhoud aan het verhardingsgedeelte bij de uitrit zal op eerste aanzegging door u en/of op uw kosten worden uitgevoerd;
7. De aannemer dient de goedkeuring van het Team Buiten te hebben. De gemeente (vergunningverlener) controleert de gemaakte aanvragen, de gemaakte afspraken en werkzaamheden. Eventuele wijzigingen in de uitvoering moet u tijdig aan de vergunningverlener aangeven;
8. U dient minimaal een week van te voren, voordat u met de werkzaamheden aanvangt, de gegevens van de contactpersoon door te geven van de uitvoerende partij aan de heer J.C. van Kleef van Team Buiten, telefoon 0346 254345. Ook dient u de startdatum, tijdstip en nadere informatie over de wijze van uitvoering door te geven.

TEVREDENHEIDSENQUÊTE

Vult u de tevredenheidsenquête in over de aanvraag van uw vergunning? Het invullen duurt maximaal 2 minuten. Uw reactie wordt anoniem verwerkt. Op deze manier helpt u ons de dienstverlening steeds beter te maken.

Ga naar www.stichtsevecht.nl/klanttevredenheidvergunning om de enquête in te vullen.

Als u de enquête liever op papier invult en per post terugstuurt, neem dan contact met ons op via 140346. Een mail sturen kan ook via info@stichtsevecht.nl. Het helpt ons als u dan aangeeft dat het gaat om de enquête over uw vergunning. Ook als u andere vragen heeft kunt u ons op deze manier bereiken.

Hartelijk dank voor uw medewerking!