

B.V. Visser Bouw Maatschappij

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Huizen

Onderwerp : Besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Uw brief van : -

Nummer : Z.319443

Ons ken 5.1.2e

Toestel nr. : 14 035

5.1.2e

Huizen : 28 oktober 2024

Uw kenm 5.1.2e

Bijlagen : 43

5.1.2e

Bij beantwoording van deze brief, graag datum en onderwerp vermelden

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Geachte 5.1.2e,

Op 20 december 2023 vroeg u bij ons een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van 31 nieuwbouw huurappartementen. De aanvraag gaat over de locatie 5.1.2e. In deze brief leest u wat ons besluit is.

Besluit

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U ontvangt de vergunning samen met deze brief. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit met uw aanvraag en bijbehorende stukken vanaf 6 september 2024 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Voorschriften

Wij hebben voorschriften aan de vergunning verbonden. Het is belangrijk dat u deze naleeft. Leest u de vergunning en de bijlagen daarom goed door. Dit kan misverstanden voorkomen.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning gaat in na afloop van de beroepstermijn. Als iemand binnen deze termijn beroep instelt en een voorlopige voorziening vraagt, gaat de vergunning pas in als op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist. Later in de brief leest u meer over de beroepsprocedure.

Let op!

U mag de vergunning pas gebruiken op het moment dat deze ingaat. Nadat de vergunning is ingegaan kan het zijn dat hiertegen nog een beroepzaak loopt. Ook is het mogelijk dat daarna nog hoger beroep wordt ingesteld. U handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de vergunning voordat de beroepsprocedures zijn afgehandeld.

Kosten

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. Deze kosten bent u verschuldigd volgens de legesverordening van de gemeente Huizen. Hiervoor krijgt u apart een rekening van ons.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep instellen bij de rechtbank. Het adres is: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 5.1.2e Utrecht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn begint op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit ligt ter inzage vanaf 1 november 2024.

Als u beroep instelt, kunt u ook een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Het adres is: Postbus 16005, 5.1.2e Utrecht.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het huis-aan-huisblad "Nieuwsblad voor Huizen". Daarnaast zetten wij dit op de Gemeentepagina De Omrooper van onze website. U kunt deze vinden op huizen.nl/omrooper.

Tegen het besluit kan ook beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

Zij die beroep aantekenen kunnen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Het kan zijn dat er rechten van derden gelden, waardoor u geen gebruik van uw omgevingsvergunning kunt maken. Wij raden u aan dit na te gaan.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan bij voorkeur via de email contact met ons op.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

coördinator Vergunningen

Deze brief is digitaal gemaakt en daarom niet ondertekend.

Adres

5.1.2e

Omschrijving aanvraag

Het realiseren van 31 nieuwbouwappartementen.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
- Strijd met ruimtelijke ordening, artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Bestemmingsplan

De aanvraag valt onder de vigerende bestemmingsplannen Centrumgebied Dorp en Centrumgebied - Dorp, 2^e herziening. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Motivering afwijking van het bestemmingsplan

De omgevingsaanvraag is in strijd met het huidige bestemmingsplan en medewerking is mogelijk door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 a3 Wabo. Hiervoor is vereist dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, waarvoor een belangenafweging is vereist.

Die afweging heeft het gemeentebestuur gemaakt en geconcludeerd dat dit initiatief voorziet een ontwikkeling die, alles afwegende, vanuit ruimtelijk oogpunt zeker aanvaardbaar is, waarbij bovendien naar het oordeel van de gemeente heeft te gelden dat een m.e.r. procedure hier niet aan de orde is en zodoende is besloten dat zowel voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening als voor het bouwen vergunning wordt verleend. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (versie 24 oktober 2024) en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (10 februari 2022, agendapunt 9).

Conclusie:

Het college heeft besloten om medewerking te verlenen en vergunning te verlenen voor het handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening en het bouwen.

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

- papieren aanvraag omgevingsvergunning;
- 5.1.2e - RIO221208-;
- Riolering_BLOK_GenH_Begane_grond_1e__2e_en_dak_19122023.pdfKe5.1.2e - RIO221208;
- Riolering_BLOK_GenH_Begane_grond_1e__2e_en_dak.pdf;
- 5.1.2e - RIO221208-Riolering_BLOK_F_bergruimte.pdf;
- 5.1.2e - RIO221208-Riolering_BLOK_F_begane_grond_en_1e_verdieping.pdf;
- 5.1.2e - RIO221208-Riolering_BLOK_F_2e_verdieping_en_Dak.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_008_MPG_F-G-H.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001.BF.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ09b_Voorlopige_energielabels_G_H.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ09a_Voorlopige_energielabels_F.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_007b_BENG_G-H.pdf;
- 20.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_007a_BENG_F.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_006__SPUI.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_005_VENT.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_004_DL.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_003_Absorptie.pdf;
- 220.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_002_IGW.pdf;
- 20.112.BF.03.01.RAP_001_BIJ_001_GWG.pdf;
- 220.112_Documentenlijst_WABO_BF.BR.ED.pdf;
- 220.112.BF.03.06.RAP_002_BIJ12_BRANDO.pdf;
- 220.112.BF.03.06.RAP_002_BIJ11_Bereikbaarheid.pdf;

- 220.112.BF.03.06.RAP_002_BIJ10_BC.pdf;
- 0.112.BF.03.01.RAP.002_BR.pdf;
- TO-F-700_Bouwbesluitboek_-_Blok_F.pdf;
- TO-F-500_-_principe_details_blok_F.pdfTO-GH-701_Bouwbesluitboek_-_Blok_GenH.pdf;
- TO-GH-500_-_Principe_details_Blok_GH.pdf;
- TO-G-101_Blok_G_-_Plattegronden-Gevels-Doorsnedes.pdf;
- TO-800-Exterieur_Kleur-_materiaal-_en_afwerkstaat.pdf;
- Checklist-veilig-onderhoud_op_en_aan_gebouwen.pdf;
- Folder_Serie_130.pdf;
- Folder_M-50b.pdf;
- Documentenlijst_5.1.2e [redacted] Huizen.pdf;
- Blok_GenH_Dak_PV_installatie.pdf;
- Blok_F_Dak_PV_installatie.pdf;
- 20231214_Bouwplaatsinrichting_5.1.2e [redacted].pdf;
- 2022-150_OC-01_5.1.2e [redacted] Huizen_blok_G-H_20231219.pdf;
- 2022-150_OC-01_5.1.2e [redacted] Huizen_blok_F_20231219.pdf;
- 2022-150_hoc.01_5.1.2e [redacted] Huizen_20231214.pdf;
- Type geluidscherm, ontvangen 23 augustus 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing versie 24 oktober 2024 incl. bijbehorende onderzoeken;
- Bijdrage geluid ruimtelijke onderbouwing, augustus 2024;
- Memo OFGV, 14 augustus 2024;
- Notitie Houthoff, 19 augustus 2024;
- Akoestisch rapport Kupers en Niggebrugge, 26 augustus 2024.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e [redacted]

coördinator Vergunningen

Deze brief is digitaal gemaakt en daarom niet ondertekend.

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van : B.V. Visser Bouw Maatschappij
wonende/gevestigd : 5.1.2e
de gemeente : 5.1.2e Huizen

Ontvangen d.d. 20 december 2023.

Voor het project omschreven als: het realiseren van 31 nieuwbouwappartementen op de locatie 5.1.2e te Huizen, waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen: art. 2.1 lid 1 onder a Wabo.
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening: art. 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Gelet op de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gezien het besluit van de Raad van 10 februari 2022 tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, gezien de ruimtelijke onderbouwing van d.d. 24 oktober 2024.

Overwegende dat tijdens de tervisielegging van het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt.

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.4, lid 1, 2.22 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 4.1 t/m 4.4 van het Besluit omgevingsrecht, inclusief de daaruit voortvloeiende regels in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,

b e s l u i t e n

Omgevingsvergunning te verlenen onder de op de bijbehorende bijlage vermelde voorschriften, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e
coördinator Vergunningen

Deze brief is digitaal gemaakt en daarom niet ondertekend.

Voorschriften/voorwaarden:

- Het is niet toegestaan het bouwwerk anders te gebruiken / te bouwen dan in de aanvraag is aangegeven.
- Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld. De eventuele kosten voor het herstel aan de openbare weg die door de bouwwerkzaamheden zijn ontstaan, komen voor rekening van VBM. Voorafgaande en na uitvoering van de werkzaamheden voeren partijen een schouw uit, waarvan een procesverbaal met foto's wordt gemaakt waaruit dit blijkt.

- Geluid

In verband met het aspect geluid wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van Kupers en Niggebrugge d.d. 26 augustus 2024 dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, en de wettelijke voorschriften (omgevingsplan, Activiteitenbesluit, Bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving). Voorts wordt verwezen naar het besluit van 28 augustus 2024, inhoudende maatwerkvoorschriften opgelegd aan en ten behoeve van Albert Heijn, 5.1.2e te Huizen. Desgewenst is de inmiddels definitieve kennisgeving van de maatwerkvoorschriften verkrijgbaar bij de gemeente.

Gelet op deze documenten geldt het volgende:

Als uitgangspunt voor de omgevingsvergunning geldt een binnenwaarde van 45 dB(A) L_{max} voor piekgeluiden veroorzaakt anders dan door het aandrijfgeluid van transportmiddelen (19:00 uur – 07:00 uur);

Om deze binnenwaarde te realiseren, geldt als maximaal geluidniveau op de west-, noord- en oostgevel van blok H: 75 dB(A) in de dag- en avondperiode;

Dat betekent dat via gevelmaatregelen een reductie van tenminste 30 dB(A) gerealiseerd moet worden. Het woningbouwplan, waarvoor vergunning is verleend, voorziet daarin.

Dat leidt tot de volgende aanvullende voorwaarden:

Er dient een geluidsabsorberend geluidsscherm te worden geplaatst met een hoogte van vier meter, over een lengte van 12,30 meter (ter hoogte van de parkeerlocatie) en verder twee meter hoogte (vanaf de zij-erker aflopend naar 0 meter), zodanig gematerialiseerd dat een maximaal geluidniveau op de west-, noord- en oostgevel van blok H van 75 dB(A) in de dag- en avondperiode wordt gerealiseerd.

Ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen dient de verharding te worden uitgevoerd in geluidsabsorberende, gras-/groen doorlatende bestrating.

Het plan dient te worden uitgevoerd met zodanige geluidwerende maatregelen aan de gevels dat een geluidsreductie wordt gerealiseerd van 30 dB(A), één en ander zoals vergund in deze omgevingsvergunning.

Opmerking/ambtshalve aanvulling:

- U heeft aangegeven bereid te zijn bewoners/huurders via de huurovereenkomsten te wijzen op "het centrumgebied" en de daarbij behorende centrumgeluiden, zoals de aanwezigheid van de Albert Heijn.
- In het akoestisch onderzoek van Kupers en Niggebrugge staat ten onrechte dat de parkeergarage Albert Heijn op zondagen gesloten is. De parkeergarage is immers ook op zondag geopend (van 11:30 uur tot 18:30 uur). Akoestisch gezien heeft dit gegeven geen substantieel effect. Met de beperkte openstelling op zondag (afgezet tegen de andere dagen) worden de in het akoestisch onderzoek voor de dag-, avond- en nachtperiode aangehouden intensiteiten immers niet overschreden. Daar komt bij dat de vereiste geluidwering voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van parkeergarage en laden en lossen 20 dB(A) bedraagt. De geluidwering in het plan bedraagt 30 dB(A). Dat betekent dat zelfs als er sprake zou zijn van een substantiele toename van het aantal verkeersbewegingen van de parkeergarage – hetgeen niet de verwachting is - dit niet zal kunnen leiden tot een situatie waarin een geluidwering van > 30 dB(A) vereist zal zijn.

Constructie

- Aangezien de constructie nog niet volledig is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch **minimaal 3 weken** voor de start van de bouw, indienen van de volgende bescheiden:

Aangezien de constructie nog niet volledig is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch minimaal 3 weken voor de start van de bouw, indienen van de volgende bescheiden:

- Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de bovenbouw (DO-niveau)
- Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de onderbouw (UO-niveau)
- Aanvullend sonderingsrapport en definitief funderingsadvies

Opmerkingen:

- Er ontbreekt een beschouwing van de keuze voor de lage waarde van de toeslag voor de scheidingswanden op de vloeren
- Ter plaatse van de bergingen op de begane grond van blok G en H dienen de scheidingswanden als lijnlasten te worden meegenomen

Voorschriften Brandweer

- De aanvraag is beoordeeld op de gebruiksfunctie wonen (31 appartementen) en overige gebruiksfuncties. Andere functies (dan vermeld in de aanvraag) zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.
- De uitgangspunten brandveiligheid die van toepassing zijn voor dit project zijn benoemd in Rapportage Brandveiligheid (Integraal Plan Brandveiligheid) IPB, F, G & H met kenmerk 5.1.2e BR en is onderdeel van de te verlenen vergunning. Wanneer er veranderingen optreden in het bouwwerk of de situatie in het bouwwerk, kan dit aanleiding zijn tot een gedeeltelijke of gehele herziening van het IPB. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het actueel houden van dit IPB.
- Indien geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter boven het meetniveau is de tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken 60 minuten. Dit als aanvulling op uitgangspunten genoemd in het bij punt 2 genoemde rapport bij het onderdeel brandwerendheid bouwconstructie 1.6.2 Pagina 13 van 19. De in het rapport genoemde 13 meter is hierbij niet correct.
- Advies om bij woningtype G1 en G1s (blok G) op de begane grond een extra rookmelder te plaatsen conform de NEN 2555 in de gang ter hoogte van de technische ruimte.
- Advies om bij woningtype H1 en H1s (blok H) op de begane grond een extra rookmelder te plaatsen conform de NEN 2555 in de gang ter hoogte van de technische ruimte.
- Speciale aandacht voor brandvoortplanting via kanalen, leidingen en leidinggoten. Bij alle doorsnijdingen van E+W componenten met brandwerende scheidingen dient de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gewaarborgd te blijven. De brandwerende voorzieningen (soort, plaats e.d.) die daarbij gebruikt zullen worden tijdens de bouw, verwerken in een logboek.
- Conform onze informatie bevindt zich op de hoek van de 5.1.2e / 5.1.2e een ondergrondse brandkraan. In overleg met de gemeente zal gekeken moeten worden of deze moet worden verplaatst.
- Bij het toepassen van zonnepanelen verzoeken wij de omvormers zo dicht mogelijk bij de panelen te plaatsen en te voorzien van een schakelmogelijkheid waarmee de systemen spanningsloos gemaakt kunnen worden in geval van een calamiteit. Men dient bij de oplevering aan te kunnen tonen dat men voldoet aan de montage voorschriften. Daarnaast mag de dakbedekking niet brandgevaarlijk zijn volgens NEN 6063.

Start en voltooiing werkzaamheden:

De vergunninghouder dan wel zijn aannemer dient ten minste twee (werk)dagen van tevoren, in elk geval de uitvoering van de hieronder aangegeven onderdelen te melden dan wel aan te vragen:

- start van het project, via omgeving@huizen.nl
- voltooiing verbouwing, via omgeving@huizen.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7