

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 10 geschakelde woningen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Loenen aan de Vecht, sectie B nummer 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735 en 1736 en is plaatselijk bekend als Kappeyne van de Coppellolaan 9 t/m 25 (oneven nummers) en Ligtelijnweg 22 te Loenen aan de Vecht. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 140896.

Aanvrager

Kennemerland Beheer B.V.
De heer G. Kwint
Zenegroenkade 4
2015 KV HAARLEM

Besluit en Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:

- Bouwen aan artikel 2.10 Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo;

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

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 2.33, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de op 26 februari 2008 verleende bouwvergunning (2007/073) gedeeltelijk in te trekken zover het betreft bouwnummers 24 t/m 30 van blok D.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze beschikking. Het ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 13 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ontvangen van Gijs Heutink Advocaten, namens mevrouw S.J.M. Bank en de heer J. Eveleens en van de heer V.N. Bohté en mevrouw W.T.H. Bohté-Horsten.

In de bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen Cronenburgh blok D Loenen aan de Vecht (140896)' is verwoord welke afwegingen hebben plaatsgevonden. Deze nota maakt onlosmakelijk deel uit van deze beschikking. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het verlenen van medewerking aan het project.

Overwegingen

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

- Het bouwwerk is gesitueerd op de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Cronenburgh';
- De aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan omdat hier maximaal 7 woningen (6 st. 2-onder-1 kap woning en 1 vrijstaande woning) zijn toegestaan;
- De activiteit handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Welstand en Monumenten Midden Nederland op 7 januari 2015 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet een positief advies heeft uitgebracht, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

- Aanvrager eigenaar is van het gehele projectgebied en ten behoeve van de drie extra woningen een zevental parkeerplaatsen worden toegevoegd;
- Hiermee voldaan wordt aan de parkeernormen;
- Indien wordt uitgegaan van het oprichten van tien woningen er ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- Op het onbebouwde terrein zelf dat bij de woningen behoort onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- De aanvraag daarmee in beginsel in strijd is met artikel 2.5.30, eerste lid 'Bouwverordening gemeente Stichtse Vecht 2011';
- In afwijking hiervan op grond van artikel 2.5.30, vijfde lid van de 'Bouwverordening gemeente Stichtse Vecht 2011' de omgevingsvergunning kan worden verleend omdat op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien;
- De aanvraag in overeenstemming is met het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan', (GVVP);
- 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 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;
- Uit de 'Ruimtelijke onderbouwing' blijkt dat met het verlenen van medewerking aan deze aanvraag geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden onevenredig worden aangetast;
- 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 voldoet aan hoofdstuk 4 van het 'Afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2014'. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Is dit niet het geval dan zal geen medewerking worden verleend aan deze afwijkmogelijkheid. De afwijking voldoet aan de in het gemeentelijk 'Afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2014' gestelde voorwaarden:

Voorwaarden

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk. *In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 140313, d.d. 27 januari 2015) zijn de relevante beleidskaders beschreven en is aangegeven waarom de onderhavige aanvraag hieraan voldoet.*
2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
Het projectgebied ligt in een woongebied. Het initiatief ziet toe op een gewijzigd bouwplan voor wonen. De woonfunctie verandert niet. Het betreft een passende functie in de omgeving. Op blz. 19 van de ruimtelijke onderbouwing is voorts beargumenteerd dat de omgeving deze functie toelaat. Volstaan wordt met verwijzing naar deze passage.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
Voor een goede stedenbouwkundige inpassing is enerzijds aansluiting bij de stedenbouwkundige kaders van het geldende bestemmingsplan 'Cronenburgh' en de gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving anderzijds. In paragraaf 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing is een nadere stedenbouwkundige verantwoording opgenomen. Voorts heeft de welstandscommissie op 7 januari 2015 positief geadviseerd. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Ten aanzien van

het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing. Ook zijn er geen landschappelijke waarden in het geding. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de ruimtelijke onderbouwing t.a.v. het aspect flora en fauna. De conclusie is dat de bouw van 3 extra woningen geen verstoring oplevert.

4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.
In paragraaf 3.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het initiatief voldoet aan het GVVP. Verwezen wordt naar de betreffende passage.
5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
Gelet op de motivering in de ruimtelijke onderbouwing is er geen aanleiding om te veronderstellen dat belanghebbenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen in het kader van de inzage periode op grond van afdeling 3.4 Awb hun zienswijze kenbaar maken.
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
In paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing zij alle relevante milieuaspecten beschreven. De conclusie is dat het voorliggende initiatief voldoet aan alle milieueisen. Verwezen worden naar de betreffende passage in de ruimtelijke onderbouwing.
7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.
Dit is niet van toepassing.
8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning. *Dit is niet van toepassing.*

Toetsingsdocumenten:

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 24-12-2014;
- Situatietekening blok D, blad nr. S-01, d.d. 24-12-2014;
- Algemeen renvooi, blad nr. R-01, d.d. 24-12-2014;
- Begane grond en gevels bestaande bouw, Blad nr. B-01 en B-02, d.d. 19-12-2014;
- Woningtype D2.1, D5.0 en D5.1, D3.0, D3.1, D1.1, blad nr. B-31, B-32, B-33, B-34, B-35, B-36, B-37, d.d. 24-12-2014;
- Kelder, begane grond, 1e + 2e verd., voorgevel, achtergevel en doorsnede + gevels bestaande bouw, blad nr. B-11, B-012, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, d.d. 24-12-2014;
- (Besluit) Palenplan, bladnr. D-C01, d.d. 6-05-2015;
- Techn. plattegrond, kelder, plattegrond, palenplan, fundatie, begane grondvloer, 1e verd, 2e verd en vliering, kapplan, blad. nr. B-21, B-22, B-23, B-24, B-25, B-26, d.d. 24-12-2014;
- Principe details, 33 bladen met detail 1 t/m 46, d.d. 24-12-2014;
- Energie Prestatie-, daglicht- en ventilatieberekening, d.d. 23-12-2014;
- Bijlage woningen type D1 t/m D5, d.d. 19-12-2014;
- Bijlage (02) woningen type D1 t/m D5, d.d. 27-02-2015;
- Bijlage (03) woningen type D1 t/m D5, d.d. 27-02-2015;
- Bijlage (04) woningen type D1 t/m D5, d.d. 27-02-2015;
- Bijlage (05) woningen type D1 t/m D5 (Veiligheid onderhoud...), d.d. 27-02-2015;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. november 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 25 juni 2015

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. Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met minimaal de volgende onderdelen:
 - Gegevens en bescheiden over de toepassen bouwmethodiek, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - Uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - Tekeningen van de bouwplaatsinrichting.
2. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
3. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling.

VERZONDEN 28 JULI 2015

Maarssen, 27 juli 2015,
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



F.G.A. Huijink
wnd. teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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.

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. Voordat wordt gestart met de bouw dient het bouwveiligheidsplan zijn goedgekeurd door het team Veiligheid, Handhaving en Toezicht;
3. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Veiligheid, Handhaving en Toezicht het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl, onder vermelding van dossiernummer 140896;
4. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl, onder vermelding van dossiernummer 140896;
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 140896;
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 140896 en het tijdstip van de aanvang;
7. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Veiligheid, Handhaving en Toezicht mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
8. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Veiligheid, Handhaving en Toezicht mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
9. 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 140896;
10. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift;.**

