

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 februari 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van vijf levensloopbestendige appartementen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Loenen aan de Vecht, sectie D nummers 1522 en 1814 en is plaatselijk bekend als Mijndensedijk 34 te Nieuwersluis, gemeente Stichtse Vecht. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 150139.

Aanvrager

H. Spruijt Beheer B.V.
De heer H. Spruijt
Rijksstraatweg 3
3631 AA NIEUWERSLUIS

Voorgenomen 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.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze beschikking. Het ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 3 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijzen Mijndensedijk 34-36 Nieuwersluis (150139)" 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 perceel ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan regelende de bestemming in onderdelen voor gronden gelegen nabij de buurtschap Mijnden in de Gemeente Loenen" is bestemd voor "Eengezinshuizen" met de aanduiding "bebouwingscategorie D";
- onder 'eengezinshuis' wordt verstaan een zelfstandig, al dan niet zijdelings aangebouwd, gebouw, uitsluitend bevattende één woning (artikel 1, aanhef en onder 4, van de planvoorschriften);
- het bouwplan, dat voorziet in de bouw van een gebouw met vijf appartementen, in strijd is met artikel 4, onder a, d en e, van de planvoorschriften, dat, voor zover van belang, bepaalt dat uitsluitend eengezinshuizen mogen worden gebouwd, al dan niet in blokken van twee woningen aaneen indien de bouw gelijktijdig en volgens een samenhangend plan geschiedt;

- het bouwplan voorts in strijd is met artikel 4, onder h en k, van de planvoorschriften, omdat de afstand tot de zijdelingse erfscheiding minder bedraagt dan de minimale afstand van 3 m en de nokhoogte hoger is dan de maximaal toegestane nokhoogte van 8,50 m;
- de activiteit handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- MooiSticht op 10 april 2015 en op 27 september 2017 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet een positief advies heeft uitgebracht;
- geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- het plan hiermee voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Stichtse Vecht 2011;
- 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:

- het bouwplan in aanmerking komt voor een buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo;
- de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vijf appartementen aan de Mijndensedijk 34-36 te Nieuwersluis van IntROview B.V. van 13 mei 2016;
- de aanvraag naar ons oordeel daarmee is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- deze ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit;
- geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van de gemeenteraad is vereist, omdat het bouwplan voorziet in de realisering van een woongebouw met 5 woningen en daarmee valt binnen de categorie van gevallen waarvoor de raad bij besluit van 22 november 2011 heeft bepaald dat geen vvgb is vereist;
- met het verlenen van medewerking aan deze aanvraag geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden onevenredig worden aangetast;
- het bouwplan omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt;
- de aanvraag voldoet aan de technische bepalingen van het Afwijkingenbeleid 2014 van de gemeente Stichtse Vecht;
- de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het bouwplan verbetert, omdat het gebouw een compactere massa heeft dan de bedrijfsbebouwing die thans op het perceel aanwezig is, het gebouw qua opzet in lijn is met omliggende bebouwing aan de Mijndensedijk, een doorkijk naar de Vecht zal ontstaan en het gebouw landschappelijk wordt ingepast;
- er wezenlijke belangen zijn gemoeid met de realisatie van het bouwplan;
- het bouwplan niet leidt tot onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden;
- wij gelet op het voorgaande van oordeel zijn dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- wij daarom van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Toetsingsdocumenten:

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 16-02-2015,
- "Nota beantwoording zienswijzen Mijndensedijk 34-36 Nieuwersluis (1501390"
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 13-05-2016,
- Ruimtelijke analyse van project en locatie, d.d. 7-02-2014,
- Schetsontwerp terreininrichting, d.d. 1-05-2015,
- Overzichttekening, tek.nr. 201301 - DO-001, d.d. 16-01-2015,
- Plattegrond kelder, tek.nr. 201301 - DO-101, d.d. 16-01-2016,
- Plattegrond begane grond, tek.nr. 201301 - DO-102, d.d. 16-01-2015,
- Plattegrond verdieping, tek.nr. 201301 - DO-103, d.d. 16-01-2015,
- Plattegrond dak, tek.nr. 201301 - DO-104, d.d. 16-01-2015,
- Voorgevel, tek.nr. 201301 - DO-201, d.d. 17-07-2015,
- Rechter zijgevel, tek.nr. 201301 - DO-202, d.d. 16-01-2016,
- Achtergevel, tek.nr. 201301 - DO-203, d.d. 16-01-2015,
- Linker zijgevel, tek.nr. 201301 - DO-204, d.d. 7-05-2015,
- Doorsnede AA, tek.nr. 201301 - DO-301, d.d. 16-01-2015,
- Doorsnede BB, tek.nr. 201301 - DO-302, d.d. 17-07-2015,
- Detail A en B, tek.nr. 201301 - DO-501, d.d. 30-04-2015,
- Detail D en E, tek.nr. 201301 - DO-503, d.d. 30-04-2015,
- Detail F, tek.nr. 201301 - DO-504, d.d. 30-04-2015,
- Detail G, tek.nr. 201301 - DO-505, d.d. 30-04-2015,
- Detail H en I, tek.nr. 201301 - DO-506, d.d. 30-04-2015,
- Detail J, tek.nr. 201301 - DO-507, d.d. 30-04-2015,
- Detail K, tek.nr. 201301 - DO-508, d.d. 30-04-2015,
- Detail L, tek. nr. 201301 - DO-509, d.d. 17-07-2015,
- Detail M, tek. nr. 201301 - DO-510, d.d. 17-07-2015,
- Situatie bestaand en nieuw, tek.nr. 201301 - DO-601, d.d. 7-05-2015,
- Constructie(berekening), d.d. 22-05-2015,
- Bouwputadvies, d.d. 27-05-2009,
- Bepaling geluidbelasting wegverkeerslawaaai, d.d. 14-07-2015,
- Checklist veilig onderhoud, z. datum,
- Rapportage Brandveiligheid, d.d. 4-06-2015,
- Actualisatie flora en faunaonderzoek, d.d. 27-06-2016,
- Archeologisch bureauonderzoek, d.d. 12-05-2016,
- Rapportage berekening galm, d.d. 11-04-2016,
- Toetsing verblijfsgebieden, EPC, daglicht etc, d.d. 21-01-2016,
- Milieuprestatieberekening, d.d. 12-06-2015,
- Saneringsplan, d.d. 23-11-2011,
- Ruimtelijke analyse 4 referentielocaties, d.d. 26-05-2014,
- Flora en Fauna onderzoek 24-12-2008,
- Aanvullend Flora en Fauna onderzoek, d.d. 29-06-2009,
- Actualisatie Flora en Fauna, d.d. 26-04-2016,
- Actualisatie flora en faunaonderzoek, d.d. 27-06-2016,

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 en het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;
3. Plan van Aanpak voor archeologisch verkennend booronderzoek;
4. Een recent uitgevoerd onderzoek door een erkend ecologisch onderzoeksbureau naar het voorkomen van vleermuizen volgens het vleermuisprotocol;
5. Een compleet bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 met:
 - a. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - b. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;
 - f. de plaats van bouwketen;
 - g. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - h. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - i. de hoofdpzets van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
 - j. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - k. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - l. een rapport van een trillingenonderzoek.

Maarssen, 5 februari 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



P.V. Koster
teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u, als u over het ontwerp van dit besluit zienswijzen naar voren heeft gebracht, 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. Zonder goedgekeurd bouwveiligheidsplan mag niet gestart worden met de werkzaamheden.
3. Binnen het broedseizoen mogen werkzaamheden eerst plaatsvinden nadat het perceel en de directe omgeving ervan door een ecooloog is onderzocht op de aanwezigheid van nestelende vogels en, voor zover dat het geval is, door hem is vastgesteld dat de werkzaamheden geen verstorend effect hebben op nestelende vogels op het perceel en de directe omgeving ervan.
4. 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 150139.
~Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten nadere gegevens over de
5. 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 dossiernummer 150139.
6. Om te voldoen aan afdeling 3.3 van het Bouwbesluit 2012 dient uitvoering te worden gegeven aan de in het akoestisch onderzoek; nr. 2150513, d.d. 11 april 2016 opgenomen maatregelen.
7. Om te voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 dient de afvoer van huishoudelijke afvalwater en hemelwater te voldoen aan NEN 3215.
8. Van de toe te passen materialen moeten geaccepteerde testrapporten te worden overlegd waarmee wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde prestatie-eis in het Bouwbesluit 2012 of het door dit besluit aangestuurde norm (beperking van ontwikkeling brand en rook en beperking uitbreiding van brand).
9. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 150139.
10. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 150139.

11. 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 150139.
12. 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 150139 en het tijdstip van de aanvang.
13. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden.
14. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden.
15. 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 150139.
16. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**

