Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 augustus 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage op privé parkeerterrein. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Maarssen, MSN02 sectie B, nummer 10248 en is plaatselijk bekend als parkeerterrein tegenover Reigerskamp 617 in Maarssen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 170666.

Aanvrager
De heer L.L. Bus
Reigerskamp 617
3607 JL MAARSSEN

Besluit en Procedure
Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 3.3 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 (hierna: 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.

Voorgeschiedenis
Deze aanvraag omgevingsvergunning is een vervolg op een op 18 juni 2014 ingediende aanvraag omgevingsvergunning welke door aanvrager op 5 december 2018 is ingetrokken.
De wijzigingen ten opzichte van de ingetrokken aanvraag betreffen met name een iets grotere oppervlakte van de garage (van 38 m2 naar 42 m2) en een iets grotere hoogte van de garage (van 2,60 m naar 2,85 m).

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze beschikking. Het ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 18 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Gedurende deze periode geen zienswijze zijn ingebracht.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 6.2, Artikel 6.5 Bor)
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan echter op grond van artikel 6.5, lid 3 categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 22 maart 2011 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor **geen** verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwplan valt onder 1 van deze categorieën .

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het waterschap, diensten van provincie en rijk.

De betrokken diensten van het waterschap en provincie zijn gevraagd om een reactie te geven op de aanvraag om omgevingsvergunning. Op 17 oktober 2014 heeft Waternet gereageerd. Deze

opmerkingen zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Op 31 oktober 2014 heeft de provincie Utrecht aangegeven geen opmerkingen te hebben op het onderhavige plan

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

- het bouwwerk gesitueerd is in het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB) heeft;
- de aangevraagde garage niet past binnen deze bestemming omdat op deze gronden geen garage mag worden gebouwd;
- de activiteit Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Mooisticht op 17 oktober 2018 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;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening;

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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- ter beoordeling of de aanvraag al dan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, is een 'Ruimtelijke onderbouwing, bouwen van garage, Reigerskamp te Maarssen' opgesteld;
- er op basis van de ruimtelijke onderbouwing geen belemmeringen zijn betreffende lucht, bodem, archeologie, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en ecologie;
- gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen t.a.v. een goede ruimtelijke ordening.
- met het verlenen van medewerking aan deze aanvraag geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden onevenredig worden aangetast. Voor dit aspect verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 1 van deze beschikking;
- de afwijking past in het gemeentelijk afwijkingenbeleid. Zie bijlage 1 van deze beschikking;
- medewerking alleen aanvaardbaar is nu de garage uitsluitend gebruik gaat worden voor privé doeleinden;
- hieromtrent ook nog eens een voorschrift aan de vergunning is toegevoegd;
- de aanvraag op onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn opgenomen in de vergunning.

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

- aanvraagformulier , OLO-3160215, d.d. 24 augustus 2017;
- 'Ruimtelijke onderbouwing, bouwen van garage, Reigerskamp te Maarssen' Pasmaat advies, d.d. februari 2019;
- situatietekening, nieuwe situatie bladnr.8-3, B, versie 03-06-2019;
- tekening met besluitvlak, d.d. 04-06-2019;
- tekening, plattegrond, doorsnede en gevelaanzichten, bladnr. 8-1, F, d.d.24-10-2018;
- advies Mooisticht, d.d. 17 oktober 2018;
- Planschadeovereenkomst, d.d. 24 september 2014.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Uiterlijk drie weken na verzenddatum van deze beschikking moeten de volgende bescheiden via www.omgevingsloketonline.nl onder deze aanvraag zijn ingediend:
1. Hoofdopzet constructie gegevens inclusief palenplan en grondonderzoek;

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.

Maarssen, 26 augustus 2019

VERZONDEN 02 SEP. 2019

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

mr. T.J. de Smet
Teammanager Omgevingskwaliteit

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:
a. vergunning voor het bouwen;
b. bouwveiligheidsplan;
c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Omgevingskwaliteit het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170666;
3. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170666;
4. 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 170666;
5. 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 170666 en het tijdstip van de aanvang;
6. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
7. 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 170666;
8. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift**.

Aanvullende voorschriften
9. De garage mag uitsluitend voor privé doeleinden worden gebruikt. Er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Bijlage 1. Toetsing aanvraag omgevingsvergunning 170666 tegenover Reigerskamp 617 in Maarssen aan het Afwijkingenbeleid Stichtse Vecht 2014

Voorwaarden artikel 4.3 van het Afwijkingenbeleid

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
Uit paragraaf 2.1 e.v. van de 'Ruimtelijke onderbouwing, bouwen van garage, Reigerskamp te Maarssen' Pasmaat advies, d.d. februari 2019 (hierna: ruimtelijke onderbouwing) volgt dat het plan in overeenstemming is met de relevante beleidskaders van de gemeente, provincie, het rijk en het waterschap. Voor de verdere uiteenzetting wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing.
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.
De garage grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Reigerskamp waarin al de nodige bijgebouwen staan. Het betreffende gebied wordt in feitelijke en in planologische zin gekwalificeerd als woongebied. Garage's en bergingen worden in een woongebied als gebruikelijke bebouwing gekwalificeerd. De garage zal uitsluitnd worden gebruikt voor prive doeleinden. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet aangegeven dat geen opslag- en bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden in de garage.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
In het geldende bestemmingsplan zijn aan het gebied geen specifieke waarden toegekend. Het betreft thans een privé parkeerterreintje dat grenst aan achtertuinen van een woonblok waar de bijgebouwen staan dan wel gebouwd mogen worden. De garage sluit daar goed bij aan. Stedenbouwkundige waarden worden niet aangetast. Cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden zijn in dit gebied niet aanwezig.
Daarnaast heeft Mooisticht (welstandscommissie) positief geadviseerd.
4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren.
De verkeersafwikkeling vindt op een normale wijze plaats via de aanwezige weg.
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.
De garage wordt juist gebouwd om een voertuig in te parkeren. Er wordt dan ook niet gehandeld in strijd met de uitgangspunten opgenomen in het GVVP.
5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
Niet is gebleken dat omwonenden onevenredig in hun belangen worden geschaad door het onderhavige bouwplan. Van belang is dat in de omgevingsvergunning voorschriften zijn opgenomen ten aanzien van het gebruik van de garage. Ook volgt uit de ruimtelijke onderbouwing (zie hierna) dat voldaan wordt aan de milieuhygiënische eisen;
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de milieuaspecten geen belemmering vormen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing.
7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.
Deze voorwaarde 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. *Deze voorwaarde is niet van toepassing.*

Vragen over het besluit
Bent u het niet eens met het besluit of is het besluit onduidelijk? U kunt ons dan bellen. Een medewerker van de gemeente neemt het besluit dan graag met u door. Dit kan voorkomen dat u een beroepschrift moet schrijven. U kunt ons bellen van maandag tot en met vrijdag tussen 8:30 en 17:00 uur op telefoonnummer 14 0346.
De naam van de medewerker, die u kan helpen met uw vragen, staat bovenaan deze brief.
Let op: wacht niet te lang met contact opnemen, want de termijn waarbinnen een bezwaarschrift moet worden ingediend, loopt gewoon door.

Komen we er samen niet uit of wilt u liever geen persoonlijk contact? U kunt dan een beroepschrift indienen.

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.