gemeente Stichtse Vecht

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouwing en uitbreiding van Hotel Breukelen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Breukelen, sectie L nummers 182, 872, 423 en 353 en is plaatselijk bekend als Stationsweg 91 te Breukelen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 170622.

Aanvrager
Breukelen Holding bv
De heer P. Timmers
Stationsweg 91
3621 LK BREUKELEN

Besluit en Procedure
Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 3.2 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 (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:
- *Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);*
- *Handelingen in strijd regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).*

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

De activiteit *Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo) is* teruggetrokken uit de aanvraag.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van deze vergunning. Het ontwerp van deze vergunning heeft vanaf vrijdag 2 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.
In de bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen.' 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:
- een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" moet worden geweigerd, indien deze in strijd is met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo).
- de gronden waarop het project is gelegen in het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Corridor' en hierin de bestemmingen 'Horeca – 1', 'Bedrijventerrein-1' (art. 7) en 'Verkeer – Verblijfsgebied' (art. 16) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' heeft;
- tevens de 'functieaanduiding horeca tot en met categorie 7' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (art. 34.2) van toepassing zijn;
- de maximum goot- en bouwhoogte van de gebouwen van respectievelijk 9 en 14 meter binnen de bestemming 'Horeca -1' niet wordt overschreden (art. 11.2.1. onder c);
- de uitbreiding aan de noordzijde van Hotel Breukelen is gelegen in de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van de Kortrijkse molen;
- de provincie als eigenaar van de Kortrijkse molen heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de realisering van het project;

- deze gronden mede bestemd zijn ten behoeve van de instandhouding en gebruiksmogelijkheden van de Kortrijkse molen (art. 34.2);
- de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat:
  - bebouwing niet binnen het bouwvlak van de bestemming 'Horeca – 1' is gesitueerd (art. 11.2.1, onder a);
  - de gebouwen gedeeltelijk gesitueerd zijn op de bestemming 'Bedrijventerrein-1' (art. 7);
  - deze gronden bestemd zijn voor bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals genoemd in de 'Staat van Inrichtingen' (art. 7.1 aanhef en onder b);
  - de gronden met de bestemmingen 'Bedrijventerrein-1' en Verkeer – Verblijfsgebied' (art. 16.1) niet bestemd zijn voor en horeca en kantoorruimten (art. 7.1);
- de activiteit *'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'* daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- MooiSticht op 8 november 2017 op grond van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet een positief advies heeft uitgebracht, het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en bouwverordening;
- dit blijkt uit het bij het Omgevingsbeleidsplan gemeente Stichtse Vecht 2013 behorende checklist Bouwbesluit 2012;
- 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 *'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'* hebben wij overwogen dat:

- een omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" in met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo kan worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door LBP|Sight van 19 december 2017;
- het bouwplan naar ons oordeel daarmee is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- in ons "Afwijkingenbeleid 2014" is vastgesteld onder welke voorwaarden, neergelegd in par. 4.3, wij bereid zijn medewerking verlenen aan bouwplannen die niet passen in het bestemmingsplan;
- het bouwplan aan deze voorwaarden voldoet, zodat wij op grond van het "Afwijkingenbeleid 2014" in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het bouwplan;
- gelet op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing wordt overwogen en gelet op het feit dat wordt voldaan aan het Afwijkingenbeleid, wij van oordeel zijn dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- wij gelet op het voorgaande van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend;

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 28-07-2017,
- Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 19-12-2017,
- Reactie zienswijze RWS, d.d. 23-03-2018;
- Afperkend bodemonderzoek, d.d. 6-11-2017,
- Nader bodemonderzoek, d.d. 17-11-2017,
- Verkennend bodemonderzoek asbest, d.d. 17-11-2017,
- Nader afperkend bodemonderzoek, d.d. 9-02-2017,
- Bestaande situatie(tekening), d.d. 29-06-2017,
- Ontwerp terreininrichting, blad 02, d.d. 31-01-2018;
- Prognose toekomstig gebruik Hotel Breukelen, d.d. 4-10-2017;
- Begane Grond Nieuw, nummer BG 100 01, d.d. 22-12-2017,

- Verdieping Nieuw, nr. BG 101 01, d.d. 22-12-2017,
- Doorsnede Bestaand en Nieuw, blad BG 102 00, d.d. 20-10-2017
- Doorsnede Restaurant Nieuw, blad BG 103 00, d.d. 20-10-2017,
- Doorsnede Zalen Nieuw, nr. BG 104 00, d.d. 20-10-2017,
- Begane grond bestaand, nummer BG 105 00, d.d. 27-07-2017,
- Beddenhuis gevel aanpassing, nummer BG 106 01, d.d. 22-12-2017,
- Zalen Centrum Nieuw, Fase 1, nummer 130 00, d.d. 20-10-2017
- Breakout-out en Zaal 2 Nieuw Fase 2, nummer BG 131 01, d.d. 22-12-2017
- Restaurant Nieuw Fase 3, nummer BG 132 01, d.d. 22-12-2017,
- Tekening met BG, GO en BVO bestaand, blad BG150, d.d. 27-07-2017,
- Gevels nieuw, nr. BG 200 00, d.d. 20-10-2017
- Gevels bestaand, teknr. BG 201 00, d.d. 27-07-2017
- Details V01 t/m V12 , d.d. 20-10-2017,
- Details V 13 t/m V 31, d.d. 20-10-2017,
- Overzicht Gebruiksoppervlakte en functies, d.d. 27-07-2017,
- EPC- berekening zalen, d.d. 17-07-2017,
- Ventilatieberekening, d.d. 1-11-2017,
- Rapport brandveiligheid verbouw, d.d. 21-07-2017,
- Brandveiligheid verbouw, d.d. 19-12-2017,
- Brief Veldweg/ rapport brandveiligheid, d.d. 27-07-2017,
- Nota van Wijzigingen (PvE brandveiligheid logiesgebouw), d.d. 20-10-2017,
- Plattegrond Toegankelijkheidssector, blad BG 154, d.d. 27-07-2017
- Beoordeling doorstroomcapaciteit vluchtroutes, d.d. 20-10-2017,
- Rapport Ontruimingsberekening, d.d. 20-10-2017,
- Externe veiligheid spoor en A2....., d.d. 20-10-2017,
- Verantwoording groepsrisico, d.d. 20-10-2017,
- Externe veiligheid hoge druk aardgasleiding ....., d.d. 20-10-2017,
- Advies waterhuishouding Boot, d.d. 18-07-2017,
- Statische berekening bijlagen staal, d.d. 21-09-2017
- Do-ontwerp constructies Hotel Breukelen, d.d. 25-07-2017
- Voorlopig Geotechnisch Funderingsadvies, d.d. 6-10-2017,
- Wijziging wapeningsberekening fundatie Fase 2, d.d. 14-03-2018
- Statische berekening uitbreiding, d.d. 1-12-2017,
- Constructiefundatie fase 1 F01, d.d. 13-10-2017,
- Constructiefundatie fase 2 F02, d.d. 14-03-2018
- Constructie(tekening) bovenbouw fase 1, W01. d.d. 13-10-2017,
- Constructie bovenbouw fase 2 W02, d.d. 1-12-2017,
- Huidige parkeerplaatsen, nummer BB 155 00, d.d. 29-09-2017,
- Bezettingsaantallen/ parkeernorm Hotel Breukelen, d.d. 4-10-2017,

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 de locatie van het type brandveiligheidinstallatie.

Maarssen, 4 april 2018

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

mr. T.J. de Smet
teamleider Omgevingskwaliteit

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;
   - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

2. Voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden dient een gewijzigde berekening zijn ingediend en zijn goedgekeurd van de doorstroomcapaciteit vluchtroute van bureau Veldweg;

3. De bereikbaarheid van omliggende gebouwen cq. brandkranen en brandputten moeten voor brandvoertuigen tijdens de bouw gewaarborgd zijn;

4. Het complexterrein moet met groot blusmaterieel en een redvoertuig gemakkelijk en afdoende bereikbaar zijn, één en ander conform de handreiking 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid', uitgave Brandweer Nederland, november 2012;

5. Het gebouw dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie welke is uitgevoerd als zijnde 'volledige bewaking' met inspectiecertificaat. De aanwezige ontruimingsinstallatie type A, dient aan de gewijzigde omstandigheden te worden aangepast;

6. De ventilatie- of luchtbehandelingsinstallatie moet bij een brandmelding automatisch worden uitgeschakeld.

7. Vier weken voor de uitvoering van het betreffende onderdeel van het werk dienen de gegevens (zoals tekeningen en berekeningen) omtrent de volgende technische installaties moeten worden ingediend:
   - Brandmeldinstallatie
   - Ontruimingsinstallatie
   - Nood- en transparantverlichtingsinstallatie,
   - Luchtbehandelingsinstallatie,
   - Tekeningen van het brandweerpaneel,

8. Van de gebruikte materialen moeten voor het aanbrengen geaccepteerde testrapporten worden overlegd waarmee wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde prestatie-eis in het Bouwbesluit of het door dit besluit aangestuurde norm.

9. Gedurende de bouwwerkzaamheden dient het vluchten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De planning die dit waarborgt moet ter nadere goedkeuring aan de VRU worden overlegd;

10. Grondwateronttrekking (bronbemaling) verplaatsing is niet toegestaan, voordat de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) formeel heeft ingestemd;

11. Daar waar het dak is uitgevoerd in beglazing dient veiligheidsglas te worden uitgevoerd;

12. Tijdens de werkzaamheden moet de ongestoorde ligging van deze WRK leiding gegarandeerd zijn. Er zijn op voorhand twee invloeden te noemen:
    1. Het risico op zetting door gebruik van zware machinerie tijdens de bouw. Er bevindt zich ter plaatse een slappe veenlaag onder de topzandlaag. Daarom geldt hier een hoog risico op zettingen. Daarom zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.
    2. Grondwateronttrekkingen tijdens de bouw kunnen zettingen veroorzaken. Ook grondwateronttrekkingen kunnen de ongestoorde ligging van de WRK leiding in gevaar brengen.

13. Voordat graafwerkzaamheden en/ of grondwaterontrekking worden opgestart dienen mitigerende maatregelen worden getroffen en een gedegen monitoringsplan zijn goedgekeurd door Waternet;

14. Een grondwateronttrekking tot 50 m3/uur, minder dan 15.000 m3/maand en niet langer durend dan 6 maanden is meldingsplichtig op grond van de Keur AGV. Groteren onttrekking of onttrekkingen die langer duren dan 6 maanden zijn vergunningsplichtig. Een melding of vergunningaanvraag kan worden ingediend via het Omgevingsloket.

15. Indien wordt gesloopt zonder dat een sloopmelding is gedaan, en tijdens het slopen wordt asbest ontdekt, is degene die sloopt verplicht direct de (sloop)werkzaamheden te staken en hiervan melding te doen aan de (bouw)toezichthouders van het team Omgevingskwaliteit.

16. 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 170622;

17. 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 170622;

18. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 170622;

19. 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 170622;

20. 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 170622 en het tijdstip van de aanvang;

21. 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 170622;

22. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;

23. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Omgevingskwaliteit mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;

24. 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 170622;

25. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift**.

26. De met deze omgevingsvergunning te realiseren kantoorruimte wordt uitsluitend gebruikt voor administratieve kantoordoeleinden ten behoeve van het Van der Valk-concern.