

R.K. Woningbouwvereniging Zeist
T.a.v. de heer H.M. Blankestijn
Hortensialaan 30
3702 VG ZEIST

Ons kenmerk	OV20181286	Datum	9 april 2019
Uw kenmerk	4093889	Behandeld door	de heer M. Peters
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte heer Blankestijn,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van 24 appartementen aan de Cornelis Vlotlaan / Leendert Edelmanstraat te Zeist. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het (concept)besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw aanvraag met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlages. Verder voldoet uw aanvraag aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. Ga hiervoor naar https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer M. Peters, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



de heer M. Peters
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

CONCEPT

(ONTWERP)OMGEVINGSVERGUNNING

Op 14 december 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 24 appartementen aan de Cornelis Vlotlaan / Leendert Edelmanstraat te Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie P, nummer 1714. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20181286.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op @BESCHIKKINGSDATUM@ de gevraagde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 24 appartementen aan de Cornelis Vlotlaan / Leendert Edelmanstraat te Zeist.

Omdat er conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts is er sprake van een aanvraag om de activiteit(en):

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Leges

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van een geraamde bouwsom van € 3.010.000, =. (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€	bedrag
Activiteit strijdig gebruik (50% ontvangst)	€	bedrag
Activiteit strijdig gebruik (50% publicatie)	€	bedrag
Beoordeling akoestisch onderzoek	€	bedrag
Beoordeling welstand	€	bedrag
Beoordeling constructie	€	bedrag
Beoordeling bodemonderzoek	€	bedrag
Publicatie	€	bedrag +
Totaal:	€	totaal

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een factuur om deze kosten te kunnen betalen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in De Nieuwsbode en in de Staatscourant en tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (in dit geval gepubliceerd). Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn wel kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepsschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepsschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepsschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Bezwaar

Tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU nadat u de factuur heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Henri Elands
manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwbesluit nadere voorschriften.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwverordening nadere voorschriften.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt binnen het bestemmingsplan “Zeist Noord” (vastgesteld op 24 februari 2009) de bestemming Maatschappelijk met de gebiedsaanduidingen “Milieuzone; grondwaterbeschermingsgebied” en “Wro-zone: wijzigingsgebied – 3”. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, niet zijnde dienst- of andere woningen. Dit betekent dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

De als “Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied” aangeduide gronden zijn bestemd voor bescherming van de belangen van de drinkwaterwinning.

Daarnaast is het perceel voorzien van de aanduiding “Wro-zone wijzigingsgebied - 3”. Dit wil zeggen dat op het perceel een wijzigingsbevoegdheid ligt, te weten artikel 28.6 van het voornoemde bestemmingsplan. Op grond hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 17 van de planregels. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder dat het aantal woningen na wijziging niet meer dan 10 mag bedragen. Nu het bouwplan uitgaat van 24 woningen voldoet het plan niet aan de wijzigingsvoorwaarden en kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid hebben het college van burgemeester en wethouders en de raad wel uitgesproken dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen woningbouw op de betreffende locatie.

Ook geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist”. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de ‘Parkeerbeleidsnota Zeist’ (d.d. 3 mei 2004).

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)”.

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 3 januari 2019 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit ‘Mooisticht’.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van oordeel dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is, omdat het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

Daarnaast komt het plan overeen met het collegebesluit waarin in principe medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van 24 sociale huurappartementen voor senioren met een huur tot € 597,30 en de daarbij gestelde voorwaarden, d.d. 13 maart 2018. Hierbij is in overweging genomen dat het toevoegen van sociale huurwoningen past binnen de Versnellingsopgave Huisvesting (Raadsbesluit 24 januari 2017).

Deze voorwaarden betreffen:

- a. Maximaal vier bouwlagen
- b. Een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning hanteren, mits aangetoond is dat er voldoende parkeercapaciteit in de omgeving is en vastgelegd wordt dat als blijkt dat de parkeerdruk in omgeving onevenredig toeneemt binnen vijf jaar, alsnog over gegaan wordt tot het aanleggen van de extra parkeerplaatsen tot een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.
- c. Ten behoeve van bovenstaande ontwikkeling in principe bereid te zijn voornoemde locatie te verkopen aan de R.K. Woningbouwvereniging Zeist tegen een prijs van € 11.000,- per woning.
- d. De te kappen bomen dienen elders in het plangebied of directe omgeving gecompenseerd te worden.

Wij hebben bij dit besluit het volgende in overweging genomen:

Extra woningen zijn wenselijk in het kader van de Versnelde Huisvesting

Op 3 oktober 2017 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van vijftien appartementen. In het kader van de Versnelde Huisvesting moet per ontwikkelingslocatie gekeken worden hoe deze zo optimaal mogelijk benut kan worden. Uiteraard geldt dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn. Het verzoek van de RKWBV om in plaats van 15 woningen, 24 woningen te mogen realiseren op deze locatie, past dan ook binnen de doelstellingen van de Versnelde Huisvesting.

Vier bouwlagen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar

In de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling (langs de Kuipers-Rietberglaan) staan al appartementen, bestaande uit vier bouwlagen en een kap. Vier bouwlagen, zoals gevraagd wordt, sluit hier dan ook op aan. Daarnaast is de afstand tussen de nieuwbouw en de directe omgeving dusdanig groot, dan verwacht wordt dat de bewoners van de omliggende woningen hier geen hinder van ondervinden.

Lagere parkeernorm is mogelijk onder bepaalde voorwaarden

Voor goedkope woningen geldt in principe een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. De beoogde woningen komen in het lage segment te vallen en zullen qua oppervlakte (ongeveer 60 m²) met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. De beoogde doelgroep is senioren. Het is dan ook de verwachting dat het gemiddelde autobezit per huishouden niet hoger zal liggen dan één parkeerplaats.

Een lagere parkeernorm wordt dan ook acceptabel geacht, mits aangetoond is dat in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Dit is gebleken uit een door de RKWBV uitgevoerd parkeeronderzoek. Er is met RKWBV afgesproken dat indien blijkt dat binnen vijf jaar de

parkeerdruk in de omgeving onevenredig is toegenomen, alsnog overgegaan wordt tot de aanleg van de extra parkeerplaatsen tot een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met de realisatie van 32 parkeerplaatsen wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Prijs van € 11.000, - is gebruikelijk bij woningen met een lage huur

Bij de verkoop van grond door de gemeente aan een woningcorporatie geldt een vaste prijs per te realiseren woning. Wanneer er sociale huurwoningen worden gerealiseerd tot de lage aftoppingsgrens (een huur niet hoger dan € 597,30), dan geldt een vaste verkoopprijs van € 11.000, - per te realiseren woning.

De te kappen bomen dienen elders in het plangebied of directe omgeving gecompenseerd te worden. De kapaanvraag is ingediend en er is een BomenEffectAnalyse (BEA) is uitgevoerd. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de compensatie van de te kappen bomen. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een kwantitatieve en kwalitatieve compensatie, conform de verordening.

Communicatie

Er zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd op 16 mei 2018 en 12 maart 2019. waarbij omwonenden op de hoogte zijn gebracht over het bouwvoornemen. Hieruit zijn geen reacties gekomen welke een aanleiding hebben gegeven om af te zien van medewerking aan onderhavig plan.

Geluid

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit het bijbehorend akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van het toekomstige appartementengebouw, vanwege het wegverkeer, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die genoemd is in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor het plan gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en heeft op DATUM het besluit hogere waarden vastgesteld.

Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de aangeduide gronden:

- a. primair bestemd voor berging van grondwater en de winning van drinkwater met daarbij behorende voorzieningen en werken;
- b. secundair bestemd voor de doeleinden als omschreven in andere bestemmingen die deze gronden hebben.

In deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Externe Veiligheid

Het nieuwbouwplan ligt op 100 meter afstand van de Rijksweg A28 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied. Het ligt verder niet binnen het invloedsgebied van andere transportroutes van gevaarlijke stoffen per weg, water, spoor of buisleiding, dan wel andere objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er kan op basis van onderzoek worden vastgesteld dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling mits onderstaande voorwaarden worden opgenomen

1. Bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem dient een voorziening te worden opgenomen waarmee het ventilatiesysteem bij een calamiteit met een toxische wolk handmatig op eenvoudige kan worden uitgeschakeld. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en kunnen zij veilig schuilen.
2. Er dient een risicocommunicatie programma te worden opgesteld om gebruikers van het plangebied bekend te maken met de specifieke risico's in het gebied, de getroffen voorzieningen en het gewenste handelingsperspectief bij calamiteiten.

Algemene verklaring van geen bedenkingen bij Versnelde Huisvesting

De gemeenteraad van Zeist heeft op 21 november 2017 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven in het kader van de Versnelde Huisvesting. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden gesteld in deze algemene verklaring

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op 24 april 2019 gepubliceerd in De Nieuwsbode en in de Staatscourant en tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit zal met ingang van 24 april 2019, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Er zijn gedurende deze periode geen/aantal mondelinge en/of schriftelijke zienswijze ingebracht.

Zienswijzennota (indien van toepassing, bij definitief besluit)

De zienswijzennota is als bijlage opgenomen en maakt integraal deel uit van dit besluit.

Met bovenstaande motiveringen en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na ter inzage legging van de vergunning). Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank dan dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new.
- Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door het Team RO, het bouwpeil en de rooilijnen zijn aangegeven.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

2. BOUWEN

Bouwbesluit

- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieve gegevens te zijn ingediend bij het Team RO. Met name de gegevens volgens de opmerkingen in de bijgevoegde constructieve toets.
- De constructieve gegevens kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of e-mailen naar bwt-toezicht@zeist.nl onder vermelding van het kenmerk OV20181286. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).

Nadere voorwaarden

Externe veiligheid

Bij de toepassing van het mechanisch ventilatiesysteem dient een voorziening te worden opgenomen waarmee het ventilatiesysteem bij een calamiteit met een toxische wolk handmatig op eenvoudige kan worden uitgeschakeld. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en kunnen zij veilig schuilen. Daarnaast dient er een risicocommunicatie programma te worden opgesteld om gebruikers van het plangebied bekend te maken met de specifieke risico's in het gebied, de getroffen voorzieningen en het gewenste handelingsperspectief bij calamiteiten.

Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied

Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de Provincie Utrecht is verkregen.

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

3. GEBRUIK VAN GROND

Algemeen

- Voorschriften vanuit ADVIES EXTERNE ADVIEZEN

Bodem

- Voor het onttrekken van grondwater aan de bodem dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- Het verwerken van grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. De grond mag niet worden opgeslagen op het terrein in de vorm van een permanent depot. Voor vragen kunt u contact opnemen met de OdrU (Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet).

4. GEBRUIK VAN BOUWWERKEN

Algemeen

- Het bouwwerk mag in gebruik worden genomen na goedkeuring van Team RO.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de bezwaarschriftprocedure kan de indiener van een bezwaar tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de bezwaarschriftprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruikt maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Aangezien sprake is van nieuwbouw dient tevens een omgevingsvergunning of melding voor de activiteit brandveilig gebruik te worden gevraagd bij de gemeente. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen tot de omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik is verleend of de melding is geaccepteerd.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Aansluitingen

Een aansluiting op de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecommunicatie kunt u aanvragen via <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

Wet natuurbescherming

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen.

Bij voorkeur heeft u deze ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning. Wij wijzen u erop dat u, bij uitvoering van deze omgevingsvergunning, rekening dient te houden met eventuele voorschriften zoals deze opgenomen kunnen worden in de verklaring van geen bezwaar. Als u de verklaring van geen bezwaar niet verkrijgt, kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.