



GEMEENTE SCHERPENZEEL

Besluit Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel hebben op 15 augustus 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woudenburcht Ontwikkeling B.V., Meent 7, 3931 MD Woudburg, voor het oprichten van een appartementengebouw en een vrijstaande woning. De aanvraag betreft een perceel aan de Prinsenlaan te Scherpenzeel en is geregistreerd onder nummer Z-S-2012-0100.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.4, en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning (Wabo) te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten: *Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het aanleggen van een inrit/uitrit.*

Onderdeel van het besluit vormen:

- Wabo artikel 2.1 lid 1 sub a (verplichting omgevingsvergunning activiteit bouwen);
- Wabo artikel 2.1 lid 1 sub c (verplichting omgevingsvergunning gebruik in strijd met bestemmingsplan);
- Wabo artikel 2.2 lid 1 sub e (verplichting omgevingsvergunning aanleg in- uitrit);
- Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 (afwijking van de bestemming);
- Wabo artikel 2.10, 2.12 en 2.18 (beoordeling van de aanvraag);
- Mandaatbesluit gemeente Scherpenzeel 2012.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) en de mandaatbesluiten van de gemeente Scherpenzeel.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Scherpenzeel. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Terinzagelegging

Zoals de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Awb voorschrijft wordt van de aanvraag en het ontwerp-besluit openbare kennisgeving gedaan en desbetreffende stukken hebben met ingang van 17 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden tegen het verlenen van deze vergunning zienswijzen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van inzage zijn is één zienswijzen kenbaar gemaakt.

Overige bijgevoegde documenten

De documenten zoals vermeld op bijgevoegde tekeningenlijst, d.d. 28 oktober 2013, worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Nog in te dienen bescheiden

Constructie berekeningen en tekeningen in tweevoud.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 29 oktober 2013 aan van Woudenburcht Ontwikkeling B.V. voor het oprichten van een appartementengebouw en een vrijstaande woning aan de Prinsenlaan te Scherpenzeel.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit: *Bouwen*

Algemene voorschriften

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij of krachtens in het Bouwbesluit gegeven voorschriften en overeenkomstig de voorschriften van de Bouwverordening;
2. deze vergunning is verleend behoudens rechten van derden;
3. de vergunning met bijlagen en tekeningen dient op het werk aanwezig te zijn en op eerste verzoek aan het bouwtoezicht te worden getoond;
4. kennisgeving aanvang werkzaamheden (kaart melding aanvang);
5. het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van alle de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het storten van beton.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen mogen zowel telefonisch als schriftelijk worden doorgegeven;

6. aanvang werkzaamheden:

met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:

 - a. het vloerpeil is aangegeven;
 - b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
7. gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:
 - a. van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, van de leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil, moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing in kennis worden gesteld;
 - b. onderdelen van het bouwwerk, waarop punt a. betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving;

- c. het bepaalde in punt b. is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de vergunning verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald;
- d. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De hierboven bedoelde kennisgevingen mogen zowel telefonisch als schriftelijk worden doorgegeven.

Technische voorwaarden:

1. Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het Bouwtoezicht van de afdeling Grondgebied goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden in tweevoud te worden ingediend bij de afdeling Grondgebied. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het Bouwtoezicht voordat met het storten van beton wordt begonnen;
2. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog monsters van gevelstenen, gevelbeplating en dakpannen worden aangeboden ter goedkeuring door de afdeling Grondgebied;
3. Voor het bepalen van de toelaatbare gronddruk en de aanlegdiepte van de fundering of de toelaatbare puntweerstand en de lengte van de funderingspalen, moeten alsnog sonderingen worden verricht, waarvan de rapportage met een funderingsadvies ter beoordeling aan het Bouwtoezicht van de afdeling Grondgebied moeten worden toegestuurd;
4. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het Bouwtoezicht van de afdeling Grondgebied;
5. Afdeling 5.1; Energiezuinigheid: artikel 5.2 Energieprestatie coëfficiënt. De aangeleverde EP berekening van 4 april 2013 maakt aannemelijk dat wordt voldaan. Echter dienen de uitgangspunten daadwerkelijk in uitvoering te worden gebracht. Denk hierbij aan de Rc, U-waarden, ZTA, installaties, infiltratie, douchebak WTW, PV-panelen e.d.;
6. De inrit-uitrit dient in nauw overleg en ter goedkeuring van de afdeling Grondgebied te worden aangelegd. Voor aanvang van de werkzaamheden dient overeenstemming te zijn over de uitvoering en toegepaste materialen.

Overwegingen

Activiteit: *bouwen en gebruik in strijd met het bestemmingsplan*

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteiten zoals vermeld worden uitgevoerd worden op gronden die gelegen zijn in het bestemmingsplan Scherpenzeel Dorp 1993, fase 1: centrumgebied 1993;
- de gronden waarop de activiteiten zullen plaatsvinden de bestemmingen hebben: 'Maatschappelijke doeleinden' met de subbestemming 'kerk', 'Verblijfsdoeleinden' en 'Uit te werken Woondoeleinden/Kantoren/Bedrijfsdoeleinden/Maatschappelijke doeleinden'.

- de bouw van een appartementengebouw en een vrijstaande woning binnen deze bestemming niet zonder meer mogelijk is;
- de voorgenomen activiteiten strijd opleveren met het bestemmingsplan en dat daarom de aanvraag dient te worden aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo;
- ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan worden verleend indien de beoogde activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- rekening houdend met de verschijningsvorm, het beoogde gebruik en de ter plaatse aanwezige functies de voorgenomen activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de opgestelde en als onderdeel van dit besluit gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing;
- de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden van de locatie en omgeving;
- over de aanvraag de commissie ruimtelijke kwaliteit van het Geldersgenootschap op 25 maart 2013 en positief advies heeft uitgebracht inhoudende dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de gemeenteraad op 17 oktober 2013 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- het ontwerp-besluit alsook de door de raad afgegeven ontwerp-vvgb overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerp-besluit door een omwonende een zienswijze kenbaar is gemaakt;
- de zienswijze geen aanleiding is om geen medewerking te verlenen aan vergunningverlening;
- het bepaalde in de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c, jo. Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is;

Uitgestelde inwerkingtreding vergunning i.v.m. vermoeden ernstige bodemverontreiniging (art 6.2c Wabo)

1. onverminderd artikel 6.1 Wabo treedt de omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen niet eerder inwerking dan nadat:
 - a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedig sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
 - b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - c. een melding van een voornemen tot saneren als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

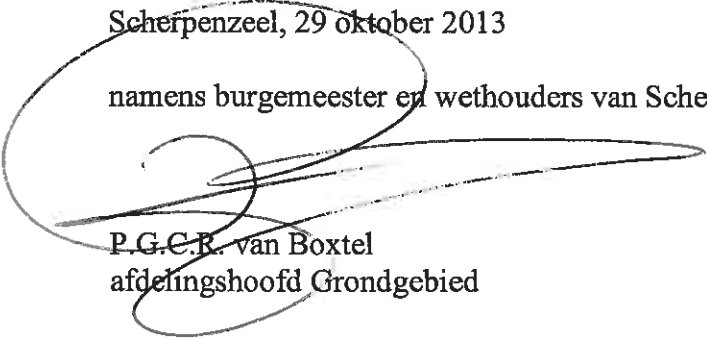
Beroep en schorsing

Het besluit wordt met ingang van 6 november 2013 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, danwel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over de ontwerp-besluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Het beroepschrift dient te voldoen aan de in de Algemene wet bestuursrecht daaraan gestelde eisen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem. Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierechten betalen.

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van deze beroepstermijn of op het beroep is beslist. Voor meer informatie over deze clause verwijzen wij u naar de bijlage.

Scherpenzeel, 29 oktober 2013

namens burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,



P.G.C.R. van Bortel
afdelingshoofd Grondgebied

Leges

De leges van deze vergunning bedragen op grond van de Legesverordening van de gemeente Scherpenzeel:

Bouwkosten: € 1.500.000,00 exclusief BTW

Aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit	€	46.902,15
Welstandstoets bouwactiviteit	€	1.849,00
Planologisch strijdig artikel 2.12 lid 1 onder a, 3° onderdeel Wabo	€	16.438,15
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	228,20
Beoordeling archeologisch bodemrapport	€	364,65
Aanleggen of veranderen weg	€	480,95
<i>Totaal</i>	€	66.263,10

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kan ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar worden gemaakt door binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift in te dienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Scherpenzeel, Postbus 100, 3925 ZJ Scherpenzeel.

Scherpenzeel, 29 oktober 2013

namens de heffingsambtenaar van Scherpenzeel,

P.G.C.R. van Boxtel
afdelingshoofd Grondgebied