gemeente Rhenen

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Aanhef

Op 8 maart 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woudenburcht Vastgoed BV, gevestigd aan de Meent 7, 3931 MD Woudenberg, met de volgende activiteit(en):

- Bouwen.

De aanvraag betreft Rijksstraatweg 103-105 (Frisohof 1 t/m 11) in Elst Ut, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummers 5852 en 5853 . De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-130698. De aanvraag, bestaande uit het gewaarmerkte aanvraagformulier met bijbehorende gewaarmerkte bijlagen, maakt deel uit van de vergunning.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de overwegingen genoemd in de bijlagen, besluit het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van de in de aanhef genoemde aanvraag. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. Bouwen;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Onderdeel van dit besluit vormt de toestemming op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

## Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden, zoals genoemd in het onderdeel "voorschriften" in de bijlagen.

## Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo. Voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is getoetst aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken is dat de aanvraag aan de wettelijk gestelde eisen voldoet. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.



b Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 e info@rhenen.nl

SLAG OM DE GREBBEBERG
rhenen 1940-2015
75 JAAR

**Overige bijgevoegde documenten**
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 8 maart 2013;
- Advies commissie "Welstand en monumenten Midden Nederland" d.d. 27 maart 2013;
- Tekening traptekening buitenruimte d.d. 13 mei 2014, werknr 71-119-1, teknr. D661;
- Tekening technisch blad d.d. 26 maart 2013, werknr 71-119-1, teknr. D660;
- Tekening nieuwe situatie d.d. 5 februari 2014, werknr 14-429, teknr. S001;
- Tekening plattegronden 1e verdieping Bok A&B, d.d. 13 mei 2014. werknr 71-119-1, teknr. D110;
- Tekening plattegrond begane grond Blok A&B d.d. 13 mei 2014, werknr. 71-119-1, teknr. D100;
- Bouwbesluitrapportage d.d. 8 maart 2013;
- Tekeningen principedetails d.d. 8 maart 2013, werknr. 71-119-1, teknr. D400;
- Tekening straatbeeld Rijksstraatweg d.d. 13 mei 2014, teknr. D302;
- Tekening gevels / doorsneden blok B d.d.13 mei 2014, werknr. 71-119-1, teknr. D301;
- Tekening gevels / doorsneden Blok A d.d. 13 mei 2014, werknr. 71-119-1, teknr. D300;
- Tekening situatie bestaand / sloop d.d. 28 september 2012, werknr. 71-119-1, teknr. B500;
- Foto's behorende bij teknr. B500;
- Kleuren- / Materialenstaat d.d 8 maart 2013;
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek d.d. 20 december 2012, ADC rapport 3243;
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 29 november 2012, rapportnr. 12106199;
- Aanvullend ecologisch onderzoek, d.d. 1 november 2013, rapportnr. 13045480;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 8 oktober 2012;
- Brief luchtkwaliteit d.d. 4 oktober 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing Rijksstraatweg 103-105 te Elst, augustus 2013;
- Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek, d.d. 13 augustus 2013;
- Bouwveiligheidsplan;
- Nota beantwoording zienswijze en amtelijke wijzigingen, d.d. 23 december 2013 (alg13/7096)
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 25 februari 2014.

**Zienswijzen**
De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze namens meerdere personen ingediend. In de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen wordt ingegaan op deze zienswijze. De zienswijze heeft niet heeft geleid tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning, de ambtshalve wijzigingen wel.

**Beroep**
Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de aanvraag ter inzage ligt beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

De beschikking wordt van kracht nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden tenzij beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA in

Utrecht. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

Rhenen, 22 mei 2014

de heer P. Bonthuis

de heer drs. J.H.A. van Oostrum

secretaris

burgemeester

| **Leges** | | | |
|---|---|---|---|
| *Onderdeel* | *Artikel* | *Toelichting* | *Bedrag* |
| Afwijking bestemmingsplan | Art.2.3.3.3. Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 5.801,00 |
| Bodemonderzoek milieu | Art. 2.3.1.3.1 Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 239,00 |
| Bodemonderzoek archeologie | Art. 2.3.1.3.2 Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 239,00 |
| Flora en Fauna | Art. 2.3.11 Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 276,00 |
| Bouwen | Art. 2.3.1.1 Legesverordening 2013 | 3% van de bouwkosten à € 750.000,00 | € 22.500,00 |
| Welstand | Art. 2.3.1.2 Legesverordening 2013 | Tarieftabel welstand | € 765,50 |
| Verklaring van geen bedenkingen | Art. 2.3.1.5.1 Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 376,00 |
| Vaststellen hogere waarde Wet geluidhinder | Art. 2.11 Legesverordening 2013 | Vast bedrag | € 276,00 |
| **Totaal** | | | **€ 30.472,50** |

## BIJLAGEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 mei 2014 aan Woudenburcht Vastgoed BV, voor het bouwen van 11 woningen op het perceel Rijksstraatweg 103-105 (Frisohof 1 t/m 11) in Elst Ut, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 5853. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-130698.

Bouwen..... 4

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan..... 9

Brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid

## Activiteit bouwen en gebruik in strijd met bestemmingsplan

A. OVERWEGINGEN

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 8 maart 2013 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen van Woudenburcht Vastgoed BV; gevestigd aan de Meent 7, 3931 MD in Woudenberg;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit "bouwen";
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummers 5882 en 5853, plaatselijk bekend als Rijksstraatweg 103-105 (toekomstige naam Frisohof 1 t/m 11) in Elst Ut;
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst dient te worden aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels van de provincie en het Rijk en de redelijke eisen Welstand;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening 2010 van de gemeente Rhenen;
- op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag voor de activiteit "bouwen" van rechtswege eveneens wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" zoals bedoeld in artikel 2,1, lid 1, sub c Wabo;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft deel uitmaken van het op 9 augustus 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Kern Elst 2012" en daarin zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en deels zijn voorzien van één bouwblok en de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- het realiseren van de 11 woningen en voorzieningen in strijd is met dit bestemmingsplan, omdat op basis van de enkelbestemming 'Wonen' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, zijnde voor Frisohof 1 t/m 11 één woning, en woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo niet mogelijk is, omdat het bestemmingsplan niet in een dergelijke afwijkingsmogelijkheid voorziet;
- het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo niet mogelijk is, omdat artikel 4 van bijlage II Bor niet voorziet in een mogelijkheid tot het realiseren van hoofdgebouwen;
- voorliggende aanvraag daarom dient te worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit);
- ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning 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;
- het bevoegde gezag de gevraagde omgevingsvergunning op basis van artikel 2.27, lid 1 Wabo jo. artikel 6.5, lid 1 Bor niet kan verlenen dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- dat de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen op basis van artikel 2.27, lid 3 Wabo jo. artikel 6.5, lid 2 Bor alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

- dat de gemeenteraad op 25 februari 2014 de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- de aanvraag ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- de inhoud en de ruimtelijke onderbouwing conform artikel 5.20 Bor jo. artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgesteld;
- de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en zijn opgenomen als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing;
- het college op 17 april 2012 heeft beslist om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van starterswoningen in plaats van appartementen op de percelen Rijksstraatweg 103-105 (bis12/152);
- aan deze principemedewerking de voorwaarden zijn verbonden dat de starterswoningen worden afgestemd op het in 2005 vastgestelde stedenbouwkundige advies Bedrijfsterreinen Krijn van Lienden en TBI, Rijksstraatweg Elst en het principeadvies van Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN);
- in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten;
- de locatie op basis van de Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg, Rhenen is aangewezen als een inbreidingslocatie;
- de 11 woningen voorzien in de behoefte aan starterswoningen in Elst;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gewenste ontwikkeling geen belemmering met zich mee brengt voor wat betreft de milieuaspecten bodem, luchtkwaliteit, ecologie, externe veiligheid en relevante (Rijks-, provinciale en gemeentelijke) beleidskaders;
- uit het door ADC ArcheoProjecten uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (d.d. 20 december 2012) is gebleken dat er in het plangebied archeologische resten voor kunnen komen vanaf het Laat-Paleolithicum en, gezien de aanwezigheid van een historische lintbebouwing, met name resten worden verwacht vanaf de Late Middeleeuwen;
- er op basis van dit archeologische onderzoek geadviseerd wordt om ter plaatse van de verstoring van de bodem een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uit te laten voeren;
- er voor dit inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven een Programma van Eisen (d.d. 13 augustus 2013) is opgesteld welke op 20 december 2013 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- dit proefsleuvenonderzoek nog niet is uitgevoerd en derhalve pas met de bouw mag worden begonnen als het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en (de)selectie- en conserveringsrapporten zijn opgesteld en door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd;
- uit het door Schoonderbeek en Partners Advies B.V uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 8 oktober 2012) blijkt dat bij de nieuw te bouwen woningen de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden;
- het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard;
- op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om, binnen de grenzen van artikel 83 Wgh, hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen;
- het college van burgemeester en wethouders op 20 augustus 2013 heeft besloten deze procedure hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) op te starten;
- Tegen dat ontwerpbesluit geen bezwaren zijn ingediend en op 17 oktober 2013 voor de 11 woningen hogere waarden ex artikel 110a Wgh zijn vastgesteld;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27, lid 3 Wabo jo. artikel 6.5, lid 2 Bor niet van toepassing is;
- uit het gehouden vooroverleg conform artikel 6.18 Bor jo. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke

ordening (Bro) is gebleken dat de vooroverlegpartners geen opmerkingen hebben gemaakt die de inhoud van voorliggend plan wijzigen;
- er een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in schade met de initiatiefnemer en de gemeente Rhenen zijn overeengekomen;
- het plan op basis van het advies van Welstand en Monumenten Midden Nederland, d.d. 27 maart 2013, voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat een ontwerp van deze vergunning (ontwerpbesluit) en de ontwerp de verklaring van geen bedenkingen vanaf 29 augustus 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- er een zienswijze is ingediend namens meerder omwonenden tegen deze ontwerpbesluiten;
- de ingediende zienswijze geen wijziging van het besluit tot gevolg heeft gehad;
- er geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

VOORSCHRIFTEN BOUWEN

De voorschriften als genoemd in bijlage 1 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

AANDACHTSPUNTEN BOUWEN

De aandachtspunten zoals genoemd in bijlage 2 behoren bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

MILIEUVOORSCHRIFTEN BODEM

De voorschriften zoals genomen in bijlage 3 behoren bij deze omgeivngvergunning voor de activiteit bouwen.

VOORSCHRIFTEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De volgende voorschriften zijn verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:
- er mag pas met de bouw van de woningen worden begonnen als het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en de (de)selectie- en conserveringsrapporten zijn opgesteld en door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd;
- van de benodigde parkeerplekken dienen er vier aan de Rijksstraatweg te worden gerealiseerd (hiervoor dient nog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden).

gemeente Rhenen

## Bijlage 1

## Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning activiteit bouwen

| | |
|---|---|
| Aanvraag nummer | : **759735 (Z-OLO-130698/OV1090)** |
| Aanvraag ten name van | : **Woudenburcht Vastgoed B.V. (M. Legemaat)** |
| Adres bouwplaats | : **Rijksstraatweg 105, 3921 AC Elst (Ut)** |
| Bouw-/sloopactiviteit | : **Bouwen 11 rijenwoningen (starters)** |

1. Het bouwplan moet in overeenstemming met de verleende vergunning worden gerealiseerd.

   Voor vragen, bouwcontroles en eventuele wijzigingen in het bouwplan dient contact te worden opgenomen met Andrea Brombacher van het team Handhaving van de gemeente. Zij is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 647.

   Op nieuwe bouwkundige tekeningen en/of nieuwe statische berekeningen dienen wijzigingen duidelijk herkenbaar te worden gemarkeerd. Eventuele goedkeuringen van de nieuwe tekeningen en/of berekeningen betreffen alleen deze wijzigingen. Deze wijzigingen kunnen ook leiden dat een nieuwe omgevingsvergunning vereist is.

2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat een toezichthouder van het team Handhaving van de gemeente:

   A. het straatpeil is aangegeven;
   B. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
   C. de hoogte van het peil van het gebouw is aangegeven.

   Het vaststellen van de situering van het bouwwerk ter plaatse moet geschieden overeenkomstig de geldende bestemmingsplanvoorschriften en/of de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente.

3. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat het team Handhaving van de gemeente de volgende bescheiden heeft ontvangen en goedgekeurd:

   A. berekeningen en tekeningen van de beton- (fundering), keerwanden en kanaalplaatvloeren) , staal- (lateien) en houtconstructies (sporenkap, balklaag zoldervloer, plat dak bergingen):
      - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk als mede van het bouwwerk zelf;
      - De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructies;
      - De constructieve samenhang;
      - Het stabiliteitsprincipe;
      - De omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;

   B. berekeningen en tekeningen van de infiltratievoorzieningen van het regenwater op het eigen terrein. De infiltratievoorziening (IT-riolering) moet voldoen aan de uitgangspunten, algemene ontwerpeisen en de benodigde inhoud voorziening, zoals beschreven in de bijgevoegde "Berekeningsmethode afkoppelen en infiltreren";

b Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 f 0317 617 064 e info@rhenen.nl

C. kwaliteitsverklaringen en/of CE-markeringen van materialen en bouwdelen;
D. berekeningen en tekeningen/nadere gegevens van het mechanische ventilatiesysteem;
E. uit oogpunt van brandveiligheid:
   - uitvoering en goedkeuringsvignet van het Keurmerkinstituut Consumentenproducten) van rookmelders in de verkeersruimten (type, doorschakeling etc.);
   - rapporten/certificaten van de brandwerendheid van de constructieonderdelen.

Deze stukken dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden bij het team Handhaving van de gemeente in 4-voud te worden overlegd.

4. Binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning dient met de werkzaamheden te worden begonnen.

5. De toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente dient op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de vergunninghouder schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te worden gesteld. Indien hierin niet is voldaan mag het bouwwerk niet in gebruik worden gegeven of genomen.

6. De toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente zijn te allen tijde bevoegd om het bouwterrein te betreden.

7. De houder van de vergunning moet ervoor zorg dragen dat de vergunning en de daarbij behorende bescheiden te allen tijde op het werk aanwezig zijn. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Op verzoek dienen deze stukken aan de toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente ter inzage te worden gegeven.

8. De omgevingsvergunning geldt voor een ieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft, De houder van de vergunning moet daarom een afschrift van deze vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf die het bouwen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.

9. Vanwege de aard en omvang van het bouwplan en de nog te overleggen stukken dient de vergunninghouder, 4 weken voor de aanvang van de werkzaamheden, ten aanzien van de aanvang, voortgang en uitvoering van de werkzaamheden een afspraak te maken met Andrea Brombacher van het team Handhaving van de gemeente. Zij is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 681 647.

10. Om verdroging van de bodem tegen te gaan en geen schoon regenwater het riool te laten inlopen met als gevolg overbelaste riolen mogen de hemelwaterafvoeren niet worden gekoppeld aan het gemeentelijk rioolstelsel, maar dient het regenwater afgevoerd te worden middels een infiltratieriool (IT-riool) op het eigen terrein. Het eigen terrein waarin het IT-riool gelegd zal moeten worden (waterneutraal bouwen) is richting de Oranjestraat. Op het eigen terrein dienen ook kolken voor de waterhuishouding te worden gerealiseerd. Het IT-riool dient zodanig te worden uitgevoerd dat het dakoppervlak als ook het verhardingsoppervlak op een voorziening

infiltreert. Ten behoeve van de (eind-)controle dient twee dagen voor de aanvang van de rioleringswerkzaamheden contact te worden opgenomen met de toezichthouders van het team Handhaving en/of de toezichthouders van het team Openbare Werken van de gemeente.

11. Voor het aanleggen van een uitrit op de openbare weg of voor het anders inrichten van het straatwerk van de openbare weg en voor het aansluiten van de huisriolering (DWA) op het gemeentelijk rioolstelsel dient schriftelijk toestemming te worden aangevraagd bij het team Openbare Werken van de gemeente.

12. Met de fundering mag niet worden begonnen voordat na het ontgraven de grond door toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente op draagkracht is gecontroleerd en de funderingsconstructies zijn goedgekeurd.

13. De toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente dient voor het keuren van de wapening van de betonconstructies tenminste 2 dagen voor het storten van beton hiervan in kennis te worden gesteld.

14. Het slopen, het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers:
    - De uitvoering van bouw- of sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
    - Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
        a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
        b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
        c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
    - Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
    - Tijdens het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.
    - Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouw- of sloopwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

15. Het terrein waarop wordt gesloopt, gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

16. Met betrekking tot de wering van geluid tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties dient door de houder van de bouwvergunning onmiddellijk na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden een akoestisch meetrapport in tweevoud bij bouwtoezicht te worden overlegd:
    A. Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie (of: woonfunctie op hetzelfde perceel ) op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB;
    B. Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel (of: woonfunctie op hetzelfde perceel) is niet kleiner dan 47 dB;
    C. Het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel (of: woonfunctie op hetzelfde perceel) is niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde;
    D. Het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel (of: woonfunctie op hetzelfde perceel) is niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde.

17. De geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht van een tot bewoning bestemd gebouw, waarvan de geluidsbelasting op die uitwendige scheidingsconstructie meer dan 55 dB(A) bedraagt, dient ter beperking van geluidhinder in het verblijfsgebied, tenminste gelijk zijn aan het verschil tussen de waarde van de geluidsbelasting van die scheidingsconstructie en 35 dB(A):
    A. zo spoedig mogelijk na de uitreiking van de bouwvergunning dienen berekeningen en detailtekeningen in tweevoud bij de toezichthouders van het team Handhaving en Toezicht van de gemeente te worden overlegd, waarin wordt aangegeven op welke wijze de vereiste minimale geluidwering van de gevel(s) zal worden gerealiseerd, waarbij moet worden uitgegaan van een geluidsbelasting op de gevel van 56 dB(A) – 59 dB(A);
    B. ten behoeve van de eindcontrole dient door de houder van de bouwvergunning onmiddellijk na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden een akoestisch meetrapport in tweevoud bij de toezichthouders van het team Handhaving van de gemeente te worden overlegd.

18. De installaties voor gas, elektriciteit, water en warmte moeten doeltreffend en veilig zijn, ten genoegen van de nutsbedrijven. Voor het aansluiten op nuts-infrastructuur, dan wel het wijzigen van een bestaande aansluiting, kan centraal een aanvraag worden ingediend bij www.aansluitingen.nl.:
    - De voorzieningen voor elektriciteit moeten voldoen aan de bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften (NEN 1010 rechtstreekse aansturing, NEN 1041 voor hoogspanning (> 1000 volt));
    - De voorzieningen voor gas moeten voldoen aan de bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften (NEN 1078 rechtstreekse aansturing);
    - De voorzieningen voor drinkwater en warm water moeten voldoen aan de bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften (NEN 1006 rechtstreekse aansturing).

19. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is toestemming vereist van burgemeester en wethouders. Deze toestemming dient schriftelijk te worden aangevraagd bij het team Vergunningen van de gemeente. Bouwmaterialen en dergelijke welke zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst kunnen van gemeentewege worden verwijderd. Dit geldt ook voor het plaatsen van de benodigde afzettingen tijdens de sloop en de nieuwbouw.

20. Werkzaamheden op het openbaar terrein dienen onder toezicht van de gemeente te worden uitgevoerd. Het gemeentelijk terrein dient na voltooiing van de bouw in de oorspronkelijk staat te worden teruggebracht. De kosten van herstel van eventueel ontstane schade aan de openbare weg/terrein of andere gemeentegrond dient door de vergunninghouder te worden vergoed of worden door de gemeente op kosten van de bouwer uitgevoerd.

21. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden. De melding dient te gebeuren bij het meldpunt archeologie van de provincie Utrecht (030–2582134 of 06–18300526).

22. Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen, waarin onder meer het volgende is gesteld:

## CONSTRUCTIEVE VEILIGHEID

* uit oogpunt van constructieve veiligheid moeten de bouwconstructies van de woningen een brandwerendheid tegen bezwijken hebben van ten minste 60 minuten. Reductie tot 30 minuten is mogelijk mits er wordt aangetoond dat de permanente vuurbelasting, welke volgens de NEN 6090 dient te worden bepaald, niet groter is dan 500 MJ/m2;

* ter voorkoming van het kunnen vallen heeft een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1,0 m1 hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitend terrein of het aansluitende water:
  - deze vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1,0 m1, gemeten vanaf de vloer;
  - trap en hellingbaan: 0,85 m1, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan;
  - (tot een hoogte van 1,0 m1 t.o.v. vloer) in plaats van een afscheiding heeft een hellingbaan aan de zijkant een aaneengesloten geleiderand van ten minste 0,04 m1;
  - tussen een vloer en die afscheiding mag, horizontaal gemeten, geen openingen aanwezig zijn die breder is dan 0,05 m1;
  - openingen in een afscheiding tot een hoogte van 0,7 m1 boven de vloer, mogen geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 m1 (> 0,70 m1 doorsnede groter dan 0,2 m1);

- ter voorkoming van het overklauteren mogen zich in een afscheiding bij een verkeersruimte en een buitenruimte geen opstapmogelijkheden bevinden tussen 0,2 ml en 0,7 ml boven de vloer;

* opdat de constructie duurzaam bestand is tegen de daarop werkende krachten moeten de balken en/of gordingen/sporen van de vloeren resp. het dak zijn voorzien van voldoende sterke, corrosiebestendige ankers bij;
  - elke balk of gording;
  - balken van een plat of hellend dak om de andere met ankers die tot tenminste 1 meter beneden de balk reiken (zgn. stormankers);
  - spanten van een plat of hellend dak tot op de vloerconstructie;
  - balken van vloeren om de andere balk met doeltreffende ankers;

## BRANDVEILIGHEID

* ter beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie moet de bouwconstructie een brandwerendheid bezitten van ten minste 60 minuten; de overige draagconstructies moeten ten minste 30 minuten brandwerend zijn:
  - minimaal 30 minuten; dit is te bereiken door een bekleding van de constructie met 6 mm1 dikke fibersilikaatplaat (asbestvrij) fabrikaat "Nobranda 2000" of gelijkwaardig materiaal, bevestigd met stalen nieten h.o.h. 150 mm1;
  - minimaal 60 minuten; dit is te bereiken door een bekleding van de constructie met 15 mm1 dikke fibersilikaatplaat (asbestvrij) fabrikaat "Promatect H" of gelijkwaardig aangebracht volgens verwerkingsvoorschriften fabrikant;

* ter beperking van de ontwikkeling van brand moeten constructieonderdelen, zoals vloeren en bovenzijde van trappen, een brandwerendheid bezitten van tenminste 20 minuten. Voor een houten vloerconstructie is dit te bereiken door het aanbrengen van een plafond van 9,5 mm1 dikke gipskartonplaten of gelijkwaardig materiaal, bevestigd middels nieten, h.o.h. 100 m1 of gespijkerd h.o.h. 300 mm1;

* In iedere ruimte binnen een woning die moet worden gepasseerd vanaf tenminste 1 toegang van elke verblijfsruimte tot tenminste 1 toegang van de woning moet een optische en op het lichtnet aangesloten rookmelder zijn aangebracht (conform NEN 2555: brandveiligheid en rookmelders in woningen). In de woonkamer/keuken van ieder woning moet daarom ook deze voorziening aanwezig zijn;

## GEZONDHEID

* Ter bescherming tegen geluid van buiten heeft een uitwendige scheidingsconstructie een karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

## BRUIKBAARHEID

* een toegang van een ruimte met een woonfunctie heeft een vrije doorgang met een breedte van ten minste 0,85 m1 en een hoogte van tenminste 2,30 m1. Dit geldt uitsluitend voor: een verblijfsgebied, een verblijfs-, toilet-, en badruimte, de bergruimte, de gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval en een ruimte voor het bereiken van deze ruimten.

## Bijlage 2

## Aandachtspunten behorende bij omgevingsvergunning activiteit bouwen

| | |
|---|---|
| Aanvraag nummer | : **759735 (Z-OLO-130698/OV1090)** |
| Aanvraag ten name van | : **Woudenburcht Vastgoed B.V. (M. Legemaat)** |
| Adres bouwplaats | : **Rijksstraatweg 105, 3921 AC Elst (Ut)** |
| Bouw-/sloopactiviteit | : **Bouwen 11 rijenwoningen (starters)** |

1. De vergunninghouder wordt gewezen op de van toepassing zijnde artikelen van het Burgerlijk Wetboek (het Burenrecht – bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven ten aanzien van onder andere eigendommen, vensters en balkons, ondoorzichtige vensters, afwatering, afvoer van water en vuilnis, overbouw dreigende instorting etc.). Het burenrecht is een nadere omlijning en uitwerking van het eigendomsrecht.

   Door privaatrechtelijke aspecten is het mogelijk dat een omgevingsvergunning niet uitgevoerd kan worden zonder toestemming van de eigenaar.

2. De vergunninghouder wordt er op gewezen in verband met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen van nutsbedrijven op het perceel tijdig de nodige maatregelen te treffen. Voor meer informatie hierover kunt u rechtstreeks terecht bij de nutsbedrijven en/of het Kabels en Leidingen Informatiecentrum (KLIC) in Utrecht (tel. 0800-0080).

3. De aanvrager wordt er op gewezen in verband met het mogelijk vervuilen van het grondwater voor het realiseren van de bouwwerken geen uitlogende materialen toe te passen, zoals zink, koper, lood etc. Voor vragen kan contact worden opgenomen met het team Openbare Werken van de gemeente, telefoon: 0317 681 667 en/of het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, telefoon: 030 63 45 700 OF het Waterschap Vallei & Veluwe, telefoon: 055 527 29 11.

4. De vergunninghouder wordt er op gewezen om het aanbieden van huisvuil na voltooiing van de bouw tijdig te ondervangen. Voor vragen kan contact worden opgenomen met Jan Drost van het team Reiniging van de gemeente. Hij is bereikbaar onder nummer 0317 681 687.

5. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat ten tijde van de werkzaamheden voor het behoud en bruikbaarheid van de openbare weg:
   a. schade aan de openbare weg als gevolg van de werkzaamheden en transport direct gemeld moet worden bij de gemeente;
   b. bij grondtransporten in die periode de weg door de vergunninghouder zelf gereinigd moet worden;
   c. de veiligheid van het verkeer in de directe omgeving moet worden gewaarborgd.

6. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat de omgevingsvergunning op verzoek van de vergunninghouder of van zijn rechtverkrijgende op naam van een ander kan/mag worden overgeschreven. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend bij Andrea Brombacher van het team Handhaving van de gemeente. Zij is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 681 647.

## Bijlage 3

## Milieuvoorschriften bodemonderzoek behorende bij omgevingsvergunning activiteit bouwen

| | |
|---|---|
| Aanvraag nummer | : **759735 (Z-OLO-130698/OV1090)** |
| Aanvraag ten name van | : **Woudenburcht Vastgoed B.V. (M. Legemaat)** |
| Adres bouwplaats | : **Rijksstraatweg 105, 3921 AC Elst (Ut)** |
| Bouw-/sloopactiviteit | : **Bouwen 11 rijenwoningen (starters)** |

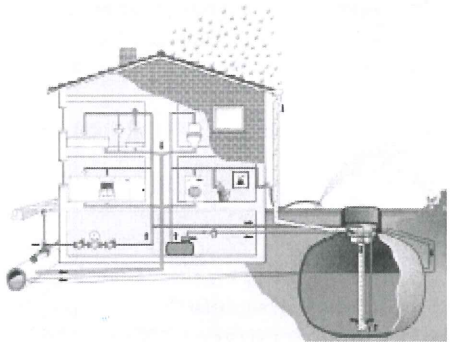
1. Op grond van de resultaten van het in oktober 2005 door het milieutechnisch adviesbureau Van der Poel B.V. te Lare n(Gld) verrichte verkennend bodemonderzoek is de locatie, gelet op de wettelijke normen, zodanig licht verontreinigd dat geen schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu. Er bestaat derhalve geen milieuhygiënisch bezwaar tot afgifte van de gevraagde bouwvergunning.

2. Het uitgevoerde bodemonderzoek is echter wel een momentopname van het gebruik van de bodem tot nu toe. In de toekomst kan de kwaliteit van de grond en het grondwater mogelijk negatief worden beïnvloed bij het bouwrijp maken van het terrein en/of door de aanvoer van grond zonder kwaliteitsgegevens.

3. Vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien de licht verontreinigde bovengrond (0.00 – 0.50 m1 minus maaiveld) moet worden afgevoerd dan kan dit plaatsvinden naar een daarvoor geschikte stortplaats. Ook kan de grond, na een aanvullende grondonderzoek door middel van een melding vooraf bij het team Handhaving (0317 681 645) van de gemeente, alternatief worden verwerkt in een werk zoals bedoeld in het Besluit Bodemkwaliteit. Een kopie van het afgiftebewijs aan de stortplaats dient naar team Handhaving te worden gestuurd.

gemeente Rhenen

# *Berekeningsmethode afkoppelen en infiltreren*



## Uitgangspunten

Aan onderstaande ontwerpregels liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- De voorziening loopt slechts eens per jaar over
- Minstens 98 % van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem
- Doorlatendheid van de bodem 1,0 m/dag

Van de onderstaande ontwerpregels kan slechts afgeweken worden als het ontwerp vergezeld wordt van een geohydrologisch onderzoek en een ontwerpberekening van een onafhankelijk adviesbureau.

## Algemene ontwerpeisen

- De infiltratievoorziening dient altijd te zijn voorzien van een overloopvoorziening van voldoende capaciteit
- De overloopvoorziening mag niet ondergronds gekoppeld worden aan het gemengde / DWA rioolstelsel
- De infiltratievoorziening wordt zodanig vormgegeven dat inspectie, onderhoud en reiniging mogelijk is
- Als de infiltratievoorziening in beheer komt bij de gemeente, wordt alleen IT-riolering of een infiltratieput toegepast. Particulieren zijn vrij in de keuze van infiltratievoorziening.

## Benodigde inhoud voorziening

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de ontwerpberging 15 mm maal het af te koppelen oppervlak. De benodigde berging kan worden berekend met de volgende formule:

**Oppervlak [$m^2$] * afvloeiingscoëfficiënt * 0,015 [m] * vormfactor = benodigde berging [$m^3$]**

De afvloeiingscoëfficiënt bedraagt:

- 1,0 voor schuine daken
- 0,9 voor platte daken
- 1,0 voor asfaltverhardingen
- 0,8 voor elementenverhardingen (klinkers, tegels, etc.)

De vormfactor bedraagt*:

- 1,0 voor IT-riolering en lijnvormig opgestelde infiltratiekratten (breedte <1,0 m)
- 1,3 voor infiltratieputten
- 1,7 voor infiltratiekratten die in een vierkant of rechthoek bij elkaar zijn gezet

*) De vormfactor corrigeert voor de hoeveelheid infiltratieoppervlak die bij de genoemde voorzieningen sterk verschilt. Minder infiltratieoppervlak betekent minder infiltratiecapaciteit en dus een grotere benodigde berging.

b Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 f 0317 617 064 e info@rhenen.nl

## Rekenvoorbeeld

Een gebouw met omliggende verharding wordt afgekoppeld van de riolering. Het gebouw heeft een plat dak met een oppervlakte van 400 $m^2$. Rond het gebouw liggen een parkeerplaats en overige verhardingen van klinkers met een oppervlak van 600 $m^2$. De infiltratievoorziening wordt aangelegd als een ring van IT-riolering rond het gebouw aangevuld met infiltratiekratten op één plek bij elkaar gezet.

De benodigde berging in de infiltratievoorziening kan nu als volgt berekend worden:
400 $m^2$ * 1,0 * 0,015 m = 6,0 $m^3$ voor het dak
600 $m^2$ * 0,8 * 0,015 m = 7,2 $m^3$ voor de parkeerplaats
Totaal 13,2 $m^3$ zonder correctie van de vormfactor.

De ring van IT-riolering heeft een diameter van 315 mm en een lengte van 100 m. De berging hierin bedraagt 7,8 $m^3$. Voor deze IT-riolering geldt een vormfactor van 1,0. Voor de infiltratiekratten die aanvullend geplaatst worden geldt een vormfactor van 1,7. De benodigde berging in de infiltratiekratten bedraagt: (13,2 $m^3$ – 7,8 $m^3$) * 1,7 = 5,4 $m^3$ * 1,7 = 9,2 $m^3$.