

Gemeente Zeist

afdeling Publiek & Dienstverlening

De heer F.A.A.M. de Leeuw
Dolderseweg 160 B
3734 BM DEN DOLDER

REGULIERE BOUWVERGUNNING EN PROJECTBESLUIT ARTIKEL 3.10 Wro

ONS KENMERK	: BWT\20090768\10UIT12159	DATUM	: 24 december 2010
UW KENMERK	:	BEHANDELD DOOR	: D.T. Melman
BIJLAGEN	: Diversen	TEAM	: Vergunningen
DOORKIESNUMMER	: 14 030	ONDERWERP	: Beschikking

Burgemeester en wethouders van Zeist:

gezien de op 3 november 2009 ingekomen aanvraag van of namens bovenvermelde aanvrager om vergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie A, nummer 03904, plaatselijk bekend als:

Dolderseweg 160 B te Den Dolder

Overwegende dat:

- ter plaatse het bestemmingsplan 'Den Dolder Noord' geldt;
- in dit bestemmingsplan de betrokken gronden bestemd zijn voor 'Wonen' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied';
- het plan in strijd is met de voorschriften van dit bestemmingsplan, omdat:
 - de maximale bouwhoogte van 8 m wordt overschreden
 - de woning voor een deel is gelegen buiten het bouwvlak
 - zonder vrijstelling er niet gebouwd mag worden op de gronden met de bestemming 'Cultuurhistorisch waardevol gebied';
- in de voorschriften van het bestemmingsplan zelf, geen mogelijkheden zijn opgenomen om voor de geconstateerde afwijking ontheffing te verlenen;
- beoordeeld is of toepassing van de ontheffingsbepaling ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk is;
- artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een bevoegdheid om een projectbesluit te nemen, zodat het project verwezenlijkt kan worden;
- de gemeenteraad op 5 oktober 2010 heeft besloten om haar bevoegdheid voor het nemen van dit projectbesluit, te delegeren aan ons college van burgemeester en wethouders;
- het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing en wij stedenbouwkundig geen bezwaren tegen het bouwplan hebben;
- de ontwerpbeschuiving, de aanvraag en andere voor beoordeling relevante stukken met ingang van 4 november, gedurende zes weken in het gemeentekantoor te Zeist voor een ieder ter inzage hebben gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb;
- gedurende deze periode geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen zijn ingebracht;

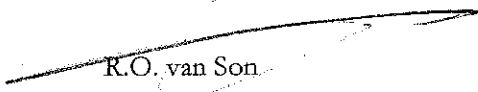
- het bouwplan, ingevolge artikel 48 van de Woningwet is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'Welstand en Monumenten Midden Nederland';
- het bouwplan naar ons oordeel, in navolging van het stempeladvies d.d. 12 november 2010 van bovengenoemde welstandscommissie, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voorts gelet op artikel 3.10 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 40 en volgende van de Woningwet, het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening 2005,

besluiten

- a) krachtens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen, zodat het project verwezenlijkt kan worden;
- b) aanvrager er op te wijzen dat ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, dit projectbesluit in werking treedt met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn, tenzij er aan aanwijzingsbesluit wordt vastgesteld. In dat geval vervalt het projectbesluit voor het onderdeel waar een aanwijzing voor is gegeven, zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden;
- c) de gevraagde vergunning, behoudens rechten van derden, te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bescheiden, onder de voorwaarden zoals vermeld op van deze vergunning deeluitmakende vervolgbladzijden.

Burgemeester en wethouders van Zeist,
namens dezen,
de manager van het team Vergunningen,


R.O. van Son

LEGES

De leges worden vastgesteld overeenkomstig de Legesverordening Zeist. Hiertoe wordt separaat een nota toegezonden.

BEROEP

Gelet op de voorbereiding van het besluit met de afdeling 3:4 Awb kan een ieder na het nemen van het projectbesluit en het verlenen van de bouwvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken, na publicatie van deze beschikking, een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Utrecht, Sector Bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht.

Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- c. een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- d. de redenen waarom u beroep aantekent;
- e. 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

Het beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Mocht dat voor u onaanvaardbare gevolgen hebben, dan kunt u tijdens de beroepsschriftprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening richten aan de voorzieningenrechter. Dit betekent dat een speciale regeling (bijvoorbeeld schorsing van het besluit) kan worden getroffen voor de periode dat het beroepsschrift nog in behandeling is. Aan deze procedure zijn wel kosten verbonden. Voor het indienen van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening dient u uw verzoekschrift te zenden aan: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht.

VOORWAARDEN

Op grond van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet worden aan de vergunning de volgende voorwaarden verbonden:

- het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening 2005;
- de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de op de tekening(en) in rood aangegeven voorwaarde(n) of overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder;
- het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten);
- de vergunninghouder dient minimaal twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden de naam en het adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken, in te dienen bij de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zeist (postbus 513, 3700 AM te Zeist);
- uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouw dienen de gegevens en bescheiden in drievoud met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieve principe betreft, te zijn ingediend bij de afdeling Vergunningen en Handhaving onder vermelding van BWT\20090768. **Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze bescheiden worden aangevangen;**
- de vergunninghouder van dit bouwplan is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Voor het constateren van mogelijke schade door de werkzaamheden is de vergunninghouder verplicht vóór aanvang en direct na afloop van de werkzaamheden, contact op te nemen met het team Beheer Openbare Ruimte (dhr. W. Cok, telefoon (030) 69 87 880). Beide keren zal een opname geschieden van het openbaar gebied (een zogenaamde nulmeting en eindmeting). Mogelijke schade aan het openbaar gebied zullen door of namens de gemeente Zeist worden hersteld, waarbij de kosten hiervan zullen worden verhaald op de vergunninghouder. Met het niet betrekken van de gemeente Zeist bij een nulmeting en een eindmeting loopt u het risico dat schades (voorafgaand en naderhand) niet veroorzaakt door de uitvoering van dit plan, aan u worden verhaald;
- gelet op het bepaalde in artikel 4.11 lid 5 van de Bouwverordening 2005 dienen, ten aanzien van het bouwafval tijdens het bouwproces met betrekking tot het scheiden in fracties, de tijdelijke opslag op de bouwplaats en het gescheiden afvoeren van bouwafval, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - alle stoffen en voorwerpen die in het Besluit Aanwijzing Gevaarlijk Afval (BAGA) van de Wet milieubeheer (Wm) als gevaarlijk afval worden aangemerkt, dienen gescheiden van het overige

afval te worden opgeslagen in een afgesloten container en door een daartoe bestemd bedrijf te worden afgevoerd naar een erkende verwerker;

- glaswol, mits meer dan 1 m³ per bouwproject, dient te worden gescheiden van het overige afval en voor recycling te worden afgevoerd naar een daartoe bevoegde verwerker;
- steenwol, mits meer dan 1 m³ per bouwproject, dient te worden gescheiden van het overige afval en voor recycling te worden afgevoerd naar een daartoe bevoegde verwerker;
- er dient een registratie van de afvoer van het bouwafval te worden bijgehouden, waaruit blijkt dat conform bovengenoemde bepalingen is gehandeld;
- het verbranden van afval en andere materialen op het werkterrein is niet toegestaan;
- het in de bodem brengen van afval op het werkterrein is niet toegestaan;
- minimaal één werkdag voor de start van de werkzaamheden, dient dit gemeld te worden aan de Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Postbus 416, 3700 AL Zeist (telefoon (030) 69 99 500);
- als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente, telefoon (030) 69 87 911, en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

MEDEDELINGEN EN OPMERKINGEN

De houder van de vergunning wordt met nadruk gewezen op de opmerkingen en mededelingen die hieronder zijn aangegeven, een en ander voor zover van belang of van toepassing voor de realisering van het plan:

- de vergunninghouder dient zorg te dragen dat deze vergunning te allen tijde op het werk t.b.v. de controlerende ambtenaar aanwezig is;
- voor het aanleggen van installaties voor gas, water en elektriciteit dient vooraf toestemming te zijn gevraagd aan en verkregen van het desbetreffende nutsbedrijf;
- indien wordt afgeweken van de verstrekte gegevens op het aanvraagformulier moet dit onverwijld worden gemeld bij het team Vergunningen;
- de vergunninghouder dient tenminste twee weken voordat met de werkzaamheden, dan wel met het storten van beton wordt begonnen, dit te melden aan het team Vergunningen;
- de vergunninghouder dient uiterlijk de dag volgende op het gereedkomen van het werk, dit te melden aan het team Vergunningen;
- het is verboden om te bouwen in afwijking van deze vergunning;
- burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet;
- voor het aanleggen van een uitweg op de openbare weg dient een afzonderlijke vergunning te worden aangevraagd bij het team Vergunningen;
- voor het kappen van bomen dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij het team Vergunningen. Bestaande bomen dienen beschermd te worden tegen beschadiging tijdens de bouwwerkzaamheden, een en ander in overleg met eerder genoemde team Vergunningen;
- voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond (bijv. berm of trottoir) en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het team Vergunningen;
- voor het onttrekken van grondwater aan de bodem dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij de provincie Utrecht (nadere informatie bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht);

- wij wijzen u erop dat als u grond gaat toepassen op de locatie, deze toepassing valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk).

Overgangsbeleid (grondverzet op basis van Ministeriële Vrijstellingsregeling grondverzet MVG)

De gemeente Zeist maakt gebruik van het overgangsrecht. Dit betekent dat het gemeentelijke bodembeheerplan en bijbehorende bodemkwaliteitskaart (2007) gelden. Toepassingen op grond van de MVG kunnen direct worden gemeld bij het meldpunt van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (meldpuntbodemkwaliteit@milieudienstzou.nl). Meldingsformulieren kunt u vinden op de website (www.milieudienstzou.nl). Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zeist is op de bodemkwaliteitskaart gekarteerd als schoon. Voor de gemeente Zeist (bodembeheerplan gemeente Zeist 2007) geldt het volgende: bij grondverzet van meer dan 10 m³ (volume na ontgraven) moet al het grondverzet gemeld worden, dus ook voor grondverzet van schone grond. U moet die toepassing vijf werkdagen van tevoren melden bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht, waarbij de kwaliteitsgegevens van het toe te passen materiaal onderdeel moeten uitmaken van de melding.

Besluit Bodemkwaliteit (grondverzet niet op basis van MVG)

Het Besluit bodemkwaliteit schrijft voor dat het toepassen van vrijwel alle (licht) verontreinigde grond moet worden gemeld. Deze toepassingen moeten worden gemeld bij het landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl). De melding wordt dan direct ter behandeling doorgestuurd naar de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Het toepassen van vrijwel alle (licht) verontreinigde grond moet vijf dagen voor toepassing worden gemeld.

Agrariërs en particulieren zijn vrijgesteld van de meldingsplicht van het toepassen van grond en baggerspecie. Dit geldt niet voor aannemers die werkzaamheden voor een particulier uitvoeren. De agrariërs zijn alleen vrijgesteld van meldingsplicht bij grondverzet op eigen percelen. Ook moet sprake zijn van het telen van vergelijkbare gewassen (conform de Meststoffenwet) op de percelen waartussen grondverzet plaatsvindt. Voor het toepassen van minder dan 50 m³ schone grond (of baggerspecie) is melden niet nodig. Indien meer dan 50 m³ schone grond (of baggerspecie) wordt toegepast moet eenmalig de toepassingslocatie worden gemeld.

Naast het toepassen van grond en baggerspecie moet ook het toepassing van IBC-bouwstoffen of het hergebruik van bouwstoffen door dezelfde eigenaar worden gemeld (uitgezonderd het op of nabij dezelfde plaats, zonder bewerking toepassen van vormgegeven bouwstoffen van beton, keramiek, natuursteen en bakstenen en het opnieuw toepassen van niet teerhoudend asfalt of asfaltbeton in wegverhardingen). Meer informatie kunt u vinden op de site van de Milieudienst, www.milieudienstzou.nl;

- 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. Als grond wordt afgevoerd van het terrein kan het in beginsel elders in Zeist worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Bodemkwaliteitskaart Zeist (2007). De eigenaar van het perceel waar de grond wordt toegepast, moet in dat geval minimaal 5 werkdagen van tevoren een melding doen bij de Milieudienst. Meer informatie (inclusief het meldingsformulier) kunt u vinden op de site van de Milieudienst, www.milieudienstzou.nl. Als geen gebruik wordt gemaakt van de bovenstaande mogelijkheden moet de vrijkomende grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De ontdoener van de grond dient op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting te tonen. Verwerkingsinrichtingen zijn te vinden op de internetsite van Senternovem, zie de onderstaande URL: <http://www.senternovem.nl/Bodemplus/bodemservice/verwerkers/index.asp>. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Milieudienst, telefoon (030) 69 99 500;
- zolang de vergunning nog in rechte aantastbaar is, wordt zonder meer op eigen risico gehandeld indien een aanvang met de werkzaamheden wordt gemaakt.