



Gemeente Zeist

afdeling Publiek & Dienstverlening

De heer D.L.J. Franken
Sumatrastraat 13 BS
3531 PA UTRECHT

OMGEVINGSVERGUNNING

ONS KENMERK	: OV20120643\13UIT00809	DATUM	: 30 januari 2013
UW KENMERK	: -	BEHANDELD DOOR	: D.T. Melman
BIJLAGEN	: Diversen	TEAM	: Vergunningen
TELEFOONNUMMER	: 14 030	ONDERWERP	: Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Franken,

Wij hebben op 2 oktober 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming naar wonen, het gedeeltelijk slopen van onderdelen en het aanbrengen van constructieve wijzigingen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20120643 en heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie I, nummer 252, plaatselijk bekend als

Krullelaan 36 te Zeist

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten:

- Bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Planologisch strijdig gebruik, artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht, artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Erfgoedverordening Zeist 2010, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening 2010, het Besluit omgevingsrecht en de regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag aan de genoemde regelgeving voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

Bouwen en planologisch strijdig gebruik

- Ten tijde van indiening gold het bestemmingsplan 'De Schil'.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Te beschermen dorpsgezicht Wilhelminapark'.
- Het plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat een woning niet is toegestaan.
- In de regels van het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen om voor de geconstateerde afwijking vrijstelling te verlenen.

- Voor het gebied waarbinnen het bedoelde perceel is gelegen, is het nieuwe bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' vastgesteld en inmiddels in werking getreden.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Bedrijf' en 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'.
- Het bouwplan is tevens in strijd met het nieuwe bestemmingsplan omdat een woning niet is toegestaan.
- Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in hoofdzaak beoogd om de planologische regelingen en bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen over te zetten naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. De ervaring leert dat het een stuk moeilijker wordt om snel een nieuw bestemmingsplan tot stand te brengen als daarin nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen) worden opgenomen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen leiden immers vaak tot bezwaren en daarmee tot tijdrovende procedures. Om die reden is eerder besloten dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Dit betekent overigens niet dat er helemaal geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen dient een aparte planologische procedure te worden gevoerd zoals thans in onderhavig situatie het geval is.
- Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een bevoegdheid om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat het plan na gebruikmaking van die bevoegdheid, gerealiseerd kan worden.
- Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn tevens de beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.
- De gemeenteraad heeft op 4 december 2012 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.
- De ontwerpbeschikking, de aanvraag en andere voor beoordeling relevante stukken hebben met ingang van 13 december 2012, gedurende zes weken in het gemeentekantoor te Zeist voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- Er zijn gedurende deze periode geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingebracht.
- Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt de aanvraag op grond van het raadsbesluit 11RAAD0005 van 31 mei 2011 aangemerkt als een geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.
- Het plan is voorgelegd aan de Adviseurs voor Ruimtelijke Kwaliteit 'Welstand en Monumenten Midden Nederland'.
- Het plan voldoet naar ons oordeel, in navolging van het schriftelijke advies d.d. 9 oktober 2012 van bovengenoemde welstandscommissie, aan redelijke eisen van welstand.

Slopen in beschermd dorpsgezicht

- Het onderhavige perceel is gelegen binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark en omgeving'.
- De gemeentelijke monumentencommissie heeft op 18 oktober 2012 ingestemd met het bouwplan.
- Op 2 oktober 2012 is een sloopmelding ingediend met kenmerk OV20120642 voor het gedeeltelijk slopen van het pand. De sloopmelding is op 19 oktober 2012 akkoord bevonden.

Besluit

- a) Krachtens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', in zoverre dat het door u aangevraagde plan gerealiseerd kan worden.
- b) De gevraagde vergunning wordt, behoudens rechten van derden, verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bescheiden, onder de voorwaarden zoals vermeld op van deze vergunning deelvorm makende vervolgbladzijden.

- c) Aanvrager wordt er op gewezen dat, ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, deze beschikking in werking treedt met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is gepubliceerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders,
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 afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 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 vangt aan met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (in casu 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

Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Mocht dat voor u onaanvaardbare gevolgen hebben, dan kunt u tijdens de beroepschriftprocedure 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 beroepschrift 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: Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Voorwaarden

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

Algemeen

- 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.
- Twee weken voordat u start met de werkzaamheden waar u een omgevingsvergunning voor heeft gekregen, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de website van de gemeente Zeist www.zeist.nl: digitale balie, formulieren & brochures, bouwen en verbouwen, melding bouwwerkzaamheden.
- De vergunninghouder van dit plan 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, op u worden verhaald.

- De vergunninghouder dient zorg te dragen dat deze vergunning te allen tijde op het werk t.b.v. de controlerende ambtenaar aanwezig is.
- Indien wordt afgeweken van de verstrekte gegevens op het aanvraagformulier moet dit onverwijld worden gemeld bij het team Vergunningen.
- Het is verboden om af te wijken van deze vergunning.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 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.
- Zolang de vergunning nog in rechte aantastbaar is, wordt zonder meer op eigen risico gehandeld indien een aanvang met de werkzaamheden wordt gemaakt.

Bouwen

- Het uitvoeren van de activiteit(en) dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2010.
- Een verkeersruimte dient voorzien te worden van een niet-ioniserende rookmelder conform NEN 2555.
- De hoofddraagconstructie dient brandwerend uitgevoerd te worden.
- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieve tekeningen en berekeningen 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 het team Vergunningen. Het aanleveren van de constructieve gegevens dient u digitaal te doen. Bij voorkeur door uw aanvraag via www.omgevingsloket.nl onder 'Mijn overzicht' aan te vullen (alleen mogelijk als u de aanvraag ook digitaal heeft aangevraagd) of anders per email naar bwt-toezicht@zeist.nl onder vermelding van het kenmerk OV20120643. **Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze bescheiden worden aangevangen.**
- Gelet op het bepaalde in artikel 4.11 van de Bouwverordening 2010 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 Omgevingsdienst regio 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 Omgevingsdienst regio 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).

Besluit Bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit schrijft voor dat het toepassen van vrijwel alle grond moet worden gemeld. Deze toepassingen moeten worden gemeld bij het landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl). De melding wordt dan direct ter behandeling doorgestuurd naar de Omgevingsdienst regio Utrecht. Het toepassen van 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 toepassen 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

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Omgevingsdienst, telefoon 030 – 69 99 500. Of lezen op de site van de Omgevingsdienst, www.odru.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 de regio worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart (2012). De eigenaar van het perceel waar de grond wordt toegepast, moet in dat geval minimaal 5 werkdagen van tevoren een melding doen bij het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Als geen gebruik wordt gemaakt van de bovenstaande mogelijkheden moet de vrijkomende grond worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De ondoener van de grond dient op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting te tonen. Verwerkingsinrichtingen zijn te vinden op de internetsite van AgentschapNL, zie de onderstaande URL: <http://www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/bodem>. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Omgevingsdienst, telefoon 030 – 69 99 500.

Slopen

De voorwaarden voor het slopen zijn terug te vinden in de bevestiging van de sloopmelding met kenmerk OV20120642 d.d. 19 oktober 2012.