



Gemeente Zeist

afdeling Publiek & Dienstverlening

Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn Bv
T.a.v. de heer J. Pas
Postbus 135
7300 AC APELDOORN



OMGEVINGSVERGUNNING

VERZONDEN 11 MEI 2015

ONS KENMERK : OV20140823
UW KENMERK : -
BIJLAGEN : Diversen
TELEFOONNUMMER : 14 030

DATUM : 11 mei 2015
BEHANDELD DOOR : D. van Wageningen
TEAM : Vergunningen
ONDERWERP : Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Pas,

Wij hebben op 30 juni 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 4 geschakelde woningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20140823 en heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie A, nummer 3662/3664/3665, plaatselijk bekend als

Ramaerhof (Den Dolder)

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.
- Uitweg maken/veranderen, artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening, 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 strijdig handelen bestemmingsplan

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Den Dolder Noord'.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Maatschappelijk';

- Het plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat woningbouw op deze locatie niet is toegestaan.
- In de regels van het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen om voor de geconstateerde afwijking vrijstelling te verlenen.
- Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een bevoegdheid om af te wijken van dit bestemmingsplan, zodat het plan na gebruikmaking van die bevoegdheid, gerealiseerd kan worden.
- De gemeenteraad heeft op 3 maart 2015 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.
- Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, die wij tot de onze maken.
- Wij zijn van oordeel dat het plan planologisch aanvaardbaar is, omdat het plan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving:
 - Het plan valt in wijzigingsgebied 7 van het bestemmingsplan, waarbinnen woningbouw is toegestaan;
 - Door een wijzigingsplan zijn echter het aantal toegestane woningen (Pelita II, realiseren 30 appartementen) al benut;
 - Door het eerder verleende wijzigingsplan ontstaat er op deze locatie een situatie waarbij het bestaande bouwwerk, het leegstaande kinderdagverblijf, achteraf komt te liggen. Op dit moment zit er antikraak in het gebouw, gezien het door de ligging gevoelig is voor krakers en vanadisme. Het bestaande bouwwerk zal gesloopt worden om het huidige plan mogelijk te maken. De realisatie van de 4 geschakelde woningen zorgen voor een goede invulling van de locatie en meer sociale controle;
 - De omgeving is in een vroeg stadium over de plannen geïnformeerd en de reacties waren positief;
 - Het plan voldoet aan de parkeernorm.
- De ontwerpbeschikking, de aanvraag en andere voor beoordeling relevante stukken hebben met ingang van 19 maart 2015, 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 door:
- Het plan is voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht'.
- Het plan voldoet naar ons oordeel, in navolging van het schriftelijke advies d.d. 15 juli 2014 van bovengenoemde welstandscommissie, aan redelijke eisen van welstand.
- Deze aanvraag is tevens de ontheffing het maximale geluidsniveau tot een waarde van 60dB(A) voor de nachperiode.
- Het plan is voldoet aan de 'Ladder duurzame verstedelijking' daar er regionale behoefte is aan woningbouw en het plan ligt binnen het stedelijk gebied.
- De aanvraag voor de activiteit 'in-uitrit' is komen te vervallen in de aanvraag om omgevingsvergunning, gezien deze weg een ontsluitingsweg is en onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

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 'Den Dolder Noord', 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 deeluitmakende vervolgbladzijden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders,
namens dezen,
de manager van het team Vergunningen



N.G. Geelkerken

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: De Voorzieningenrechter van de 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

- 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/Inwoner/Wonen en \(ver\)bouwen/Omgevingsvergunning](http://www.zeist.nl/Inwoner/Wonen%20en%20(ver)bouwen/Omgevingsvergunning). Zie aldaar Melden 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. F. Kuiper, telefoon (030) 69 87 114). 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.
- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- 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 gemeenteground (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 activiteiten dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2010.
- Er mogen geen bouwmaterialen en dergelijke in het openbaar groen geplaatst worden.
- Indien er bomen moeten wijken voor het bouwplan, moet er tijdig een omgevingsvergunning voor het kappen aangevraagd worden.

- Indien nodig moet er een omgevingsvergunning voor een uitweg of een rioolvergunning aangevraagd worden.
- Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door of namens de afdeling Leefomgeving & Welzijn, Team Beheer Openbare Ruimte, het bouwpeil is aangegeven.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).
- Een verkeersruimte dient voorzien te worden van een niet-ioniserende rookmelder conform NEN 2555.
- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de aangepaste en aanvullende 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 OV20140823. **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 13101, 3507 LC Utrecht (telefoon 088 - 022 5000);
 - **bouwwerken van vóór 1994 zijn in principe verdacht op het voorkomen van asbest. Inzicht in de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verkregen middels een asbestinventarisatie (voor gespecialiseerde bedrijven zie www.ascert.nl);**
 - als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente, telefoon 14 030, en de Omgevingsdienst regio Utrecht.
- Voor het onttrekken van grondwater aan de bodem dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- Voor een reclame-uiting boven gemeentegrond is precariobelasting verschuldigd. Indien van toepassing kunt u een aanslag van het team Heffing & Invordering tegemoet zien.

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

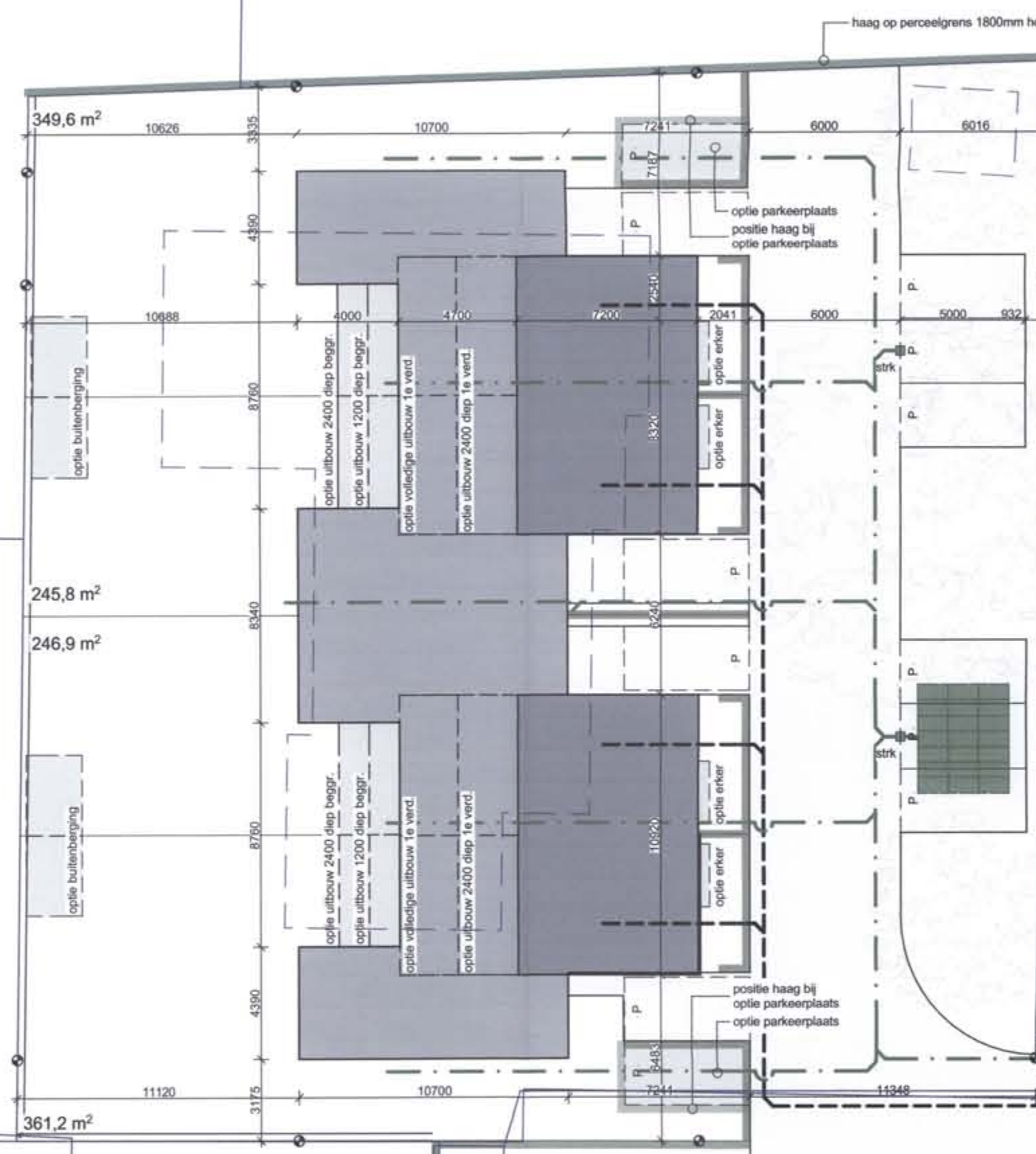
Besluit Bodemkwaliteit

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.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. 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 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 hergebruik op of nabij dezelfde plaats).

Meer informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Omgevingsdienst, telefoon 088 - 022 5000. 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). Als grond niet op basis van de bodemkwaliteitskaart of niet in de regio hergebruikt gaat worden, dient de kwaliteit van de partij te worden vastgesteld aan de hand van een partijkeuring (uitgevoerd conform Kwalibo, door hiertoe erkende veldwerkers). 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 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 Rijkswaterstaat Leefomgeving, zie de onderstaande URL:
<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/verwerking-grond/verwerkers/>
- c) Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Omgevingsdienst, telefoon 088 - 022 5000.



Terreininrichting Ramaerhof

- Kadastrale perceelgrenzen en bebouwingscontouren
- Kadastrale bebouwingscontouren te slopen bebouwing
- Bebouwing 1-laags
- Bebouwing 2-laags
- Bebouwing uitbreidingsopties
- Beukenhaag in enkele rij, hoog 800mm (tenzij ander vermeld)
- erfafscheiding 1800mm hoog
- Groenstroken / tuin
- Rijbaan betonklinkers, t.p.v. parkeervakken graskieken
- Infiltratieunits
- straatkolik
- verzamelleiding HWA aangesloten op infiltratieunits
- verzamelleiding DWA aangesloten op gemeentelijk riool
- Inspectieput DWA
- Inspectieput voor aansluiting op gemeentelijk riool
- parkeerplaats
- boom

Dr. Ramaerlaan

ARCHIEF BWI

bestaande inspectieput DWA
0 20140825

30 JUNI 2014

Omgevingsvergunning

VAN ZWIETEN ARCHITECTEN BV | ONTWERP EN BOUWADVIES

opdrachtgever	Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn	projectnummer	1180
projectnaam	Ramaerhof, Den Dolder	documentnummer	BA-0.10
onderwerp	Situatie		
datum	30-06-14	schaal	1:200
projectarchitect	Seth de Rooij	projectcoördinator	Aart Stam
		tekenaar	WGA

postbus 12, 3900 AA Amersfoort
tel: (033) 480 22 40
fax: (033) 480 22 47
www.vanzwieten.nl
architecten@vanzwieten.nl

Kadastrale gemeente : Zeist
Sectie : A
Kavelnummer : 3662, 3664 en 3665

leidingstrace uit parkeerstrook
omschrijving
wzj.datum