



Gemeente Zeist

a f d e l i n g P u b l i e k & D i e n s t v e r l e n i n g

H. Dissel Vastgoed BV
T.a.v. de heer H. Dissel
Kritzingerlaan 46
3707 TD ZEIST

OMGEVINGSVERGUNNING

ONS KENMERK	: OV20160065/16UIT03869	DATUM	: 10 oktober 2016
UW KENMERK	: -	BEHANDELD DOOR	: mw. P.M. Boer
BIJLAGEN	: Diversen	TEAM	: Ruimtelijke Ontwikkeling
TELEFOONNUMMER	: 14 030	ONDERWERP	: Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Dissel,

Wij hebben op 19 januari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 6 garage units. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20160065 en heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie M, nummer 4289, plaatselijk bekend als

Van der Heijdenlaan 5-15

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens 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

De aanvraag is getoetst aan, het Bouwbesluit 2003, de Bouwverordening 2010, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de genoemde regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

- Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Zeist Noord'.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Wonen'.
- Het plan past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan, omdat binnen de hier geldende bestemming 'Wonen' geen bouwvlak aanwezig is.
- 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 garage units worden geplaatst achterop het perceel deels tegen bestaande bebouwing aan en hebben een inwendig oppervlakte van 16,5 m² per unit. De bouwhoogte van de garage units bedraagt in totaal 3 meter en sluiten daarbij goed aan op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en komt hier zeker niet bovenuit.
- Uit vooronderzoek bij de bewoners in de directe omgeving is het plan voor het oprichten van garage units als zeer wenselijk gebleken. De direct omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben en het plan als zeer positief te bestempelen vanwege het straatbeeld en met name met betrekking tot de parkeerdruk in de straat. Vanwege het feit dat al minimaal zes bewoners hebben aangegeven interesse te hebben in het huren van een garage unit, zal de parkeerdruk naar verwachting met zes parkeerplaatsen het dagelijks parkeren in de straat gunstig beïnvloeden.
- Door het oprichten van zes stuks garage units bestemd als overdekte parkeervoorziening voor omwonenden wordt er een bijdrage geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk in de Van der Heijdenlaan en naburige straten. Dit heeft een aantrekkelijkere buurt tot gevolg om in te willen wonen en draagt daarbij positief mee aan de leefbaarheid in de directe omgeving.
- Het plan is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. 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. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.
- De grond is eigendom van de initiatiefnemer. De afwenteling van eventuele planschade is vastgelegd in een separaat van deze procedure overeengekomen exploitatieovereenkomst.
- Gelet op bovenstaande argumentatie vinden wij het wenselijk om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft op 29 maart 2016 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 6 april 2016, 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 is gedurende deze periode (op 17 mei 2016) één schriftelijke zienswijze ingebracht door fam. H.R. Vermeulen, Van der Heijdenlaan 13 te Zeist.
- Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft de aanvrager op 10 juni 2016 een notitie voor de beantwoording van de zienswijze aangeleverd.
- Na afweging van de betrokken belangen zijn wij van mening dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan de belangen van de ingediende zienswijze. Tevens zijn wij van oordeel dat reclamant met deze ontwikkeling niet onevenredig benadeeld wordt. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota van 22 juli 2016, welke onderdeel uitmaakt van het besluit.
- De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2016 een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.
- Het plan is voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht'.
- Het plan voldoet naar ons oordeel, in navolging van het stempeladvies van 27 januari 2016 van deze welstandscommissie, aan redelijke eisen van welstand.

Besluit

- a) Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zeist Noord', in zoverre dat het door u aangevraagde plan gerealiseerd kan worden.
- b) De gevraagde vergunning wordt verleend, met uitzondering van rechten van derden. Het verlenen gebeurt volgens de tekeningen en overige bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig gewaarmerkt zijn. Daarbij gelden de voorwaarden zoals vermeld op de vervolgbladzijden, die deel uitmaken van deze vergunning.

- c) Wij wijzen u erop dat, als gevolg van 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 Ruimtelijke Ontwikkeling



H. Elands

Leges

De leges worden vastgesteld op grond van de Legesverordening Zeist. Hiervoor wordt apart 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 begint met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. 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 volgens de op de tekening(en) in rood aangegeven voorwaarde(n) of volgens 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](http://www.zeist.nl/Inwoner/Wonen) van de gemeente Zeist: www.zeist.nl/Inwoner/Wonen en (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 Ruimtelijke Ontwikkeling.
- 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 Ruimtelijke Ontwikkeling.
- 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 uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2010.
- Er mogen geen bouwmaterialen en dergelijke in het openbaar groen geplaatst 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 en te worden opgevangen in infiltratieputten.
- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de 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 Ruimtelijke Ontwikkeling. 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 OV20160065. **Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze bescheiden worden aangevangen.**
- Een aansluiting op de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecommunicatie kan worden aangevraagd via www.aansluitingen.nl
- 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 volgens 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.
- 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/>
- Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet' van de Omgevingsdienst, telefoon 088 - 022 5000.