



Gemeente Zeist

afdeling Publiek & Dienstverlening

Oranjestaete B.V.
T.a.v. de mevrouw S.J.M. van Loon – de Vries
Zielhorsterweg 75
3813 ZX AMERSFOORT

OMGEVINGSVERGUNNING

VERZONDEN – 7 FEB. 2013

ONS KENMERK : OV20120487\13UIT01098
UW KENMERK : -
BIJLAGEN : Diversen
TELEFOONNUMMER : 14 030

DATUM : 6 februari 2013
BEHANDELD DOOR : P.B. Nieser
TEAM : Vergunningen
ONDERWERP : Omgevingsvergunning
Vosssenlaan 26 (voorheen 28) te
Bosch en Duin

Geachte mevrouw Van Loon,

Wij hebben op 17 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen, vergroten en vernieuwen van een gebouw (het verbouwen van een hotel tot een woonzorgvilla met 23 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen). De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20120487 en heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie K, nummers 2954, 2955 (gedeeltelijk) en 4016 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als:

Vosssenlaan 26 (voorheen 28) te Bosch en Duin

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.

Voorts is de aanvraag getoetst aan 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

- Om het moment van indiening van de aanvraag gold ter plaatse het bestemmingsplan 'Bosch en Duin en omgeving'.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Horeca'.
- Het plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat een woonzorgvilla binnen de bestemming 'Horeca' niet is toegestaan.

- In de regels van het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen om voor de geconstateerde afwijking vrijstelling te verlenen.
- Inmiddels is bestemmingsplan 'Bosch en Duin en omgeving' vervangen door het op 7 september 2012 inwerking getreden bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord'.
- In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de betrokken gronden grotendeels eveneens bestemd voor 'Horeca' en voor een klein gedeelte voor 'Bos – Tuin'.
- Het plan is eveneens in strijd met de regels van genoemd bestemmingsplan omdat binnen de genoemde bestemmingen een woonzorgvilla niet is toegestaan. Bovendien wordt door de geplande uitbreiding op de begane grond het op de verbeelding aangegeven bouwvlak overschreden en wordt er voor een beperkt gedeelte gebouwd op grond bestemd voor 'Bos – Tuin'.
- De regels van het bestemmingsplan voorzien, ten behoeve van het voorliggende initiatief, niet in mogelijkheden om van de regels af te wijken.
- Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verschaft ons daarentegen wel in een bevoegdheid om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat het project na gebruikmaking van die bevoegdheid, gerealiseerd kan worden.
- Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. 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.
- Voorts hebben wij overwogen dat, alhoewel er sprake is van een aanzienlijk uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, gelet op de grootte van het betrokken perceel (circa 6.500 m²) en de positionering van het gebouw op het terrein, het plan in z'n totaliteit geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij komt dat overeenkomstig het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Horeca' voor hotels een derde bouwlaag mogelijk is (goothoogte 9 meter, bouwhoogte 14 meter). Het bouwplan voorziet daarentegen in twee bouwlagen. Door in de toekomst geen derde bouwlaag meer mogelijk te maken blijft het totale bouwvolume na de realisatie van het voorliggende bouwplan ruimschoots binnen het bouwvolume dat voor de bestemming 'Horeca' is toegestaan.
- De gemeenteraad heeft op 4 december 2012 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven om medewerking te verlenen aan het plan.
- Het plan is voorgelegd aan de Adviseurs voor ruimtelijke kwaliteit 'Welstand en Monumenten Midden Nederland'.
- Het plan voldoet naar ons oordeel, in navolging van de schriftelijke advies d.d. 30 juli 2012 van bovengenoemde welstandscommissie, aan redelijke eisen van welstand.
- De ontwerpbeschikking, de aanvraag, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en andere voor beoordeling relevante stukken hebben met ingang van 20 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, gelet op het raadsbesluit met nummer 11RAAD0005 van 31 mei 2011, aangemerkt als een geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

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 Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord', in zoverre dat het aangevraagde project gerealiseerd kan worden.
- b) De gevraagde vergunning wordt, behoudens rechten van derden, verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen, rapportages en overige bescheiden, onder de voorwaarden zoals vermeld op van deze vergunning deeluitmakende 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 voorwaarden en/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 14 030). 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.
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).
- Het pand dient te worden voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie, uitgevoerd conform de NEN 2535 als volledige bewaking (zonder rechtstreekse doormelding naar de brandweer). De brandveiligheidsinstallaties en/of voorzieningen moeten worden uitgevoerd conform het boekwerk: 'Brandbeveiligingsinstallaties', 1^e druk september 2002 NVBR / Nibra.

- Het pand mag pas in gebruik worden genomen nadat een omgevingsvergunning (gebruiksvergunning) is verleend voor het gebruiken van het bouwwerk met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1 lid sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voor nadere informatie hieromtrent verwijzen wij u naar de Veiligheidsregio Utrecht.
- Indien tijdens de werkzaamheden onverwacht asbest wordt aangetroffen, dienen de werkzaamheden onmiddellijk te worden gestaakt en dient direct de afdeling Publiek en Dienstverlening, team Vergunningen, van de gemeente Zeist, de Omgevingsdienst regio Utrecht (telefoon 030 - 69 99 500) en de Arbeidsinspectie (telefoon: 0800 - 270 00 00) geïnformeerd te worden.
- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden 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 het team Vergunningen onder vermelding van het bovengenoemde OV20120487. 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
- Op basis van het overgelegde bodemonderzoeksrapport bestaat in dit geval een redelijk vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De omgevingsvergunning treedt - ingevolge artikel 6.2 c van de Wabo - niet eerder in werking dan nadat:
 - a) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit inwerking is getreden, of
 - b) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
- De bodem dient in overeenstemming met de eisen van het bevoegd gezag (provincie Utrecht) te worden gesaneerd. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering (beschikking op saneringsplan of acceptatie BUS-melding). De bodemsanering dient voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden, te worden uitgevoerd volgens de regels van de AmvB Besluit Uniforme Saneringen (BUS) of volgens het door de provincie goedgekeurde saneringsplan.
- In verband met de aanwezigheid van puin in de bodem dient, ten behoeve van de BUS-melding of de indiening van het saneringsplan, een verkennend onderzoek naar asbest in de grond (conform NEN 5707) te worden uitgevoerd.
- 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.
- Indien in verband met de realisatie van het project grondwater aan de bodem moet worden onttrokken dient hiervoor een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij de provincie Utrecht (nadere informatie bij 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 ontdoener 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 030-6999500.