

Nieuwegein



Duurzame Ontwikkeling

Contactpersoon Baars, T.J.

Telefoon (030) 607 18 00

E-mail t.baars@nieuwegein.nl

Aan de heer M.J. van der Louw
Kromme Rijnwerf 15
3433 BS Nieuwegein

Datum 14 november 2013

Uw kenmerk 1015957 (OLO)

Kenmerk 373939

Onderwerp Besluit
Omgevingsvergunning

Ontwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer Van der Louw,

U heeft op 3 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het verbouwen van een schoolgebouw naar een woning op het perceel Roerstraat 1, kadastrale gemeente VWK00, sectie B, nummer 5477. Deze brief is ons positieve besluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt o.a. lezen wat ons besluit precies inhoudt en welke voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op gegevens die u nog moet indienen voordat u met de werkzaamheden mag beginnen. Wilt u bij het indienen van de gevraagde gegevens verwijzen naar ons kenmerk? Bij voorbaat dank hiervoor.

Op de laatste pagina van dit besluit leest u o.a. wanneer u mag starten met de uitvoering. Een vergunning is namelijk niet altijd direct na ontvangst uitvoerbaar. We hebben tevens enkele aandachtspunten opgenomen die bijvoorbeeld betrekking hebben op uw verplichtingen voorafgaande en tijdens de uitvoering van uw project. Zodoende kunt u daar tijdig rekening mee houden.

Belanghebbenden kunnen bezwaar- of beroep indienen. Wie dit doet, heeft tevens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen. Meer informatie hierover vindt u op de laatste pagina van dit besluit.

Binnenkort ontvangt u een factuur voor het voldoen van de legeskosten. Het totaalbedrag is verderop genoemd. Wilt u meer informatie over dit besluit? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon de heer T.J. Baars via de gegevens in het briefhoofd.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), verlenen wij hierbij voor het aangevraagde project een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- bouwen (sub a)
- planologisch afwijken, "projectomgevingsvergunning" (sub c) conform NL.IMRO.0356.OVVN2013001-ON01

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften algemeen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte stukken.
2. Dit besluit en alle hierbij behorende stukken moeten tijdens de uitvoering van de aangevraagde activiteiten aanwezig zijn en op verzoek aan het gemeentelijke toezicht ter inzage worden gegeven.

Specifieke voorschriften activiteit bouwen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de onderstaande aanvullende gegevens zijn goedgekeurd. De genoemde gegevens moeten uiterlijk 15 werkdagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden ingediend bij afdeling Duurzame Ontwikkeling, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 321965.
 - a. Uitgewerkte statische berekeningen met bijbehorende (detail)tekeningen.

PROCEDURE OP HOOFDLIJNEN

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 3 oktober 2013.
2. De aanvraag voldoet aan de indieningseisen zoals opgenomen in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).
3. Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor de aangevraagde activiteit een omgevingsvergunning vereist.

4. Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van § 3.3 van de Wabo (uitgebreide procedure).
5. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) is van toepassing op de voorbereiding van ons besluit.
6. Het ontwerpbesluit is in het kader van de voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb) gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.
7. Tegen het ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.
8. Wij hebben dit besluit genomen binnen de maximale afhandeltermijn.
9. Dit besluit maken wij openbaar bekend in de Molenkruier en de Staatscourant.

OVERWEGINGEN

Overwegingen activiteit bouwen

1. Wij hebben de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de gronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Vreeswijk Noord van kracht is.
3. Het aangevraagde project voldoet niet aan de bij de bestemming(en) behorende regels. Wij kunnen de vergunning echter verlenen op basis van artikel 2.12 Wabo. De overwegingen m.b.t. de activiteit "planologisch afwijken" gaan hier nader op in.
4. Het bouwplan voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota Nieuwegein 2010.
5. De commissie 'Welstand en Monumenten Midden Nederland' heeft blijkens haar advies van 31 oktober 2013 géén bezwaar tegen het uiterlijk aanzien van het bouwplan. Er zijn geen redenen te twijfelen aan de juistheid van dit advies.
6. De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Overwegingen activiteit planologisch afwijken ("projectomgevingsvergunning")

1. Het bouwplan omvat de realisatie van een woning in een bestaand schoolgebouw.
2. Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Vreeswijk Noord van kracht is, en is bestemd als "Maatschappelijke Doeleinden.

3. Het transformeren van het pand naar een woning is in strijd met deze bestemming (artikel 17 van de planregels).
4. De aanvraag wordt verleend op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3. Het bouwplan is daarom voorzien van een ruimtelijke onderbouwing dd. 17 september 2013, behorende bij dit besluit, die aan dit besluit is gehecht en als zodanig hiervan deel uitmaakt.
5. De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2010 besloten dat voor dit soort projecten geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Ons college is dus bevoegd om op deze aanvraag te besluiten.
6. De transformatie is een gewenste maatschappelijke ontwikkeling omdat het bijdraagt aan de gemeentelijke opgave om 3300 woningen binnenstedelijk te realiseren.
7. Ondanks de strijdigheid met de bestemming is er sprake van een gewenste planologische ontwikkeling. Ten behoeve van de projectomgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen, gericht op de aard en functie van het project, de mate van ingrijpendheid, de relatie met het geldend bestemmingsplan, het rijks- en provinciaal beleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.
8. De planologische afwijking heeft geen onevenredig nadelige effecten op algemene belangen als het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie. Ook is geen sprake van onevenredig nadelige effecten op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen en gronden. Wij kunnen in alle redelijkheid doorslaggevende waarde hechten aan het belang van de aanvrager bij de realisatie van de aangevraagde activiteit.

AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten algemeen

Wij wijzen u graag op het volgende:

1. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, als gevolg van het gebruik van dit besluit schade lijden. U bent aansprakelijk voor het vergoeden van schade die desondanks ontstaat.
2. Van voorgenomen wijzigingen in uw project moet u tijdig gegevens indienen bij afd. Duurzame Ontwikkeling, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 321965. Dit kan

leiden tot een revisie van de vergunning maar het is ook goed mogelijk dat de wijzigingen op zichzelf vergunningplichtig zijn.

3. Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde tijd. Wij kunnen echter besluiten deze vergunning in te trekken. Dat kan bijvoorbeeld als u hier schriftelijk om verzoekt of als blijkt dat ons besluit op onjuiste of onvolledige gegevens is genomen. Wij horen de vergunninghouder altijd voordat we een intrekkingbesluit nemen.
4. Als u ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gaat maken van tijdelijke voorzieningen zoals een bouwkeet, container, hekwerk of steiger én als u deze wilt plaatsen in de openbare ruimte, heeft u mogelijk een zogenaamde "objectvergunning" nodig. Meer hierover leest u op onze website: www.nieuwegein.nl/omgevingsloket onder "tijdelijk plaatsen van voorwerpen in de openbare ruimte".
5. Bij graafwerkzaamheden worden mogelijk zaken aangetroffen waarvan de vinder weet, of redelijkerwijs moet vermoeden, dat het gaat om archeologische sporen of vondsten. Volgens de Monumentenwet (artikel 53) is hij dan verplicht direct een melding te doen het Meldpunt Archeologie van de provincie Utrecht (030-2582134 of 06-18300526). Het nalaten van een melding is strafbaar (Besluit archeologische monumentenzorg, artikel 17).
6. De Flora- en faunawet regelt o.a. de bescherming van alle broedende inheemse vogels. Het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de wet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen, maar tussen half augustus en half februari is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Ook verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen of spechten zijn beschermd. Wij adviseren u voorafgaande aan de werkzaamheden na te gaan of er beschermde dieren, planten of nesten/verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Voor advies van een deskundige kunt u onder andere terecht bij www.netwerkgroenebureaus.nl. De uitkomst kan zijn dat u ontheffing moet aanvragen waarbij maatregelen worden voorgeschreven.

Specifieke aandachtspunten activiteiten bouwen

Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. In hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften m.b.t. de uitvoering, voltooiing en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden. Hierin staan o.a. plichten over veiligheid tijdens de bouw, het voorkomen van hinder en het gereedmelden van (onderdelen van) werkzaamheden. De vergunninghouder o.a. verplicht om Bouwtoezicht minimaal twee dagen vooraf in kennis stellen van de start van de bouwwerkzaamheden (tel: 030-6071820, @: bouwtoezicht@nieuwegein.nl).

2. Het is verboden om een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk na de bouw niet gereed is gemeld bij Bouwtoezicht.
3. Stoffen die als gevaarlijk zijn aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL), zoals verfresten, verfverduunningsmiddelen, spuitbussen (met restant), kitresten, bekistingsolie en dergelijke, moeten gescheiden van het overige bouwafval worden bewaard en afgevoerd door een bevoegd bedrijf naar een erkende verwerker.
4. Als u (onderdelen van) bouwwerken gaat slopen, kan het zijn dat u voldoende ruim vooraf een sloopmelding moet doen. Dat is bijvoorbeeld het geval als u asbest gaat verwijderen of meer dan 10 m³ sloopafval heeft. In woningen die voor 1994 zijn gebouwd, is mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast, bijvoorbeeld in het dak. Als dit vrijkomt bij de werkzaamheden levert dat gezondheidsrisico's op. Meer informatie over asbest vindt u op onze website: www.nieuwegein.nl/asbest. Neem bij vragen of twijfel contact op met Bouwtoezicht.
5. Voor de aansluiting op het openbare riool heeft u een aansluitvergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u op onze website: www.nieuwegein.nl/rioolaansluiting. Bij de vergunningaanvraag moet u onder andere uitgewerkte rioleringstekeningen indienen.

BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE STUKKEN
--

De volgende bijgevoegde documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

De volgende bijgevoegde documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 3 oktober 2013;
2. Tekening bestaande situatie, d.d. 2 oktober 2013;
3. Tekening nieuwe situatie, d.d. 2 oktober 2013;
4. Tekening details, d.d. 2 oktober 2013;
5. Energieprestatieberekening, d.d. 23 september 2013;
6. Energieprestatieadvies, d.d. 1 oktober 2013;
7. Ventilatieberekening, d.d. 3 oktober 2013;
8. Daglichtberekening, d.d. 3 oktober 2013;
9. Ruimtelijke onderbouwing, d.d.;

LEGES

Bladnummer 7/8

Kenmerk 373939

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

Leges

Bouwkosten € n.t.b.

Leges € n.t.b.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Niek Wolters,
hoofd afdeling Duurzame Ontwikkeling

RECHTSMIDDELEN

Uitvoerbaarheid van dit besluit

Dit besluit krijgt rechtskracht (mag worden uitgevoerd) met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Als gedurende de beroepstermijn echter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een periode van zes weken die start op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden gericht aan Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Beroep kan enkel worden ingediend door belanghebbenden die in de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen hiertoe niet in staat te zijn geweest.

Voorlopige voorziening

Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de inwerkingtreding van dit besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een beroepschrift bestaat echter de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Als een voorlopige voorziening wordt toegekend, wordt de inwerkingtreding van dit besluit tijdelijk uitgesteld.

Digitaal indienen

U kunt een beroep- of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kosten

Aan het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. De informatiebalie van de Rechtbank Midden-Nederland tel: 030-2233010 of www.rechtspraak.nl/Procedures/Tarieven-griffierecht/) kan u hierover informeren.