



Thema en team Omgeving
Contactpersoon K. Arends
Ons kenmerk HZ_WABO-18-1330
Documentnummer U19.06648
Uw kenmerk
Verzenddatum **- 8 AUG. 2019**
Onderwerp Omgevingsvergunning: besluit verleend
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden

Connex B.V.
T.a.v. de heer A.S.C. Westerhuis
Ijsbaanweg 14
7391 HH Twello

Geachte heer Westerhuis,

Op 25 juni 2018 heeft u bij ons een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 sociale en 6 middeldure grondgebonden woningen op het adres Rijksstraatweg 204, 3956 CW in Leersum. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-18-1330.

Ontwerpbesluit

Verlenen activiteiten

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

De vergunning bestaat per activiteit uit het besluit, de motivering, de voorschriften en overige bijlagen.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending van het besluit aan de aanvrager (artikel 6.1, lid 1 Wabo).

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Zienswijzen, beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 13 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Hogere grenswaarde procedure

Ook het concept besluit Hogere grenswaarde (nodig voor de woningen die aan de kant van de Rijksstraatweg worden gebouwd, en die in een gebied liggen met een geluidswaarde hoger dan 48 dB) heeft in die periode ter inzage gelegen, en ook hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende stukken worden ingediend:

- Constructieve tekeningen en berekeningen

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mij via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

Namens dezen,



G.K. Medema

Themamanager Omgeving

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-18-1330

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Connex B.V. voor het bouwen van 4 sociale en 6 middeldure grondgebonden woningen op het adres Rijksstraatweg 204, 3956 CW in Leersum.

Wabo-activiteiten:

1. BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
2. HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)

Bijgevoegde documenten:

- aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 10 sociale woningen Hogerhof, perceel C 2744, Leersum, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening bouwbesluit tek.nr. A103, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening details tek.nr. A102, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening overzicht tek.nr. A101, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening vrijstaande bergingen tek.nr. DO-03, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening overzichtblad Blok 2 tek.nr. DO-02, ontvangen op 25 juni 2018;
- tekening overzichtblad Blok 1 tek.nr. DO-01, ontvangen op 25 juni 2018;
- kleur- en materiaalstaat CONCEPT DO-fase, ontvangen op 25 juni 2018;
- verzoek verlening dispensatie voor gasloze woningen voor de realisatie van 10 sociale woningen voor project Hogerhof, ontvangen op 25 juni 2018;
- Tekeningen constructie details, ontvangen op 12 november 2018;
- Ontwikkelingsplan Rijksstraatweg 204, ontvangen op 11 januari 2018;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 25 juni 2018;
- Toelichting aanvulling, ontvangen op 10 december 2018;
- Bouwveiligheidsplan, ontvangen op 7 september 2017;
- Tekening overzicht constructie, ontvangen op 12 november 2018;
- Tekening rioleringsplan, ontvangen op 10 december 2018;
- Oriënterend onderzoek flora en fauna, ontvangen op 11 september 2019;
- Akoestisch onderzoek, ontvangen op 6 november 2018;
- Berekening achtergevel blok 4 woningen, ontvangen op 24 januari 2019;
- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 24 mei 2018;
- Berekening keukengevel blok 6 woningen, ontvangen op 24 januari 2019;
- EPC-rapport Inclusief MPG Hogerhof, ontvangen op 23 januari 2019;
- ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 7 maart 2019;
- Melding aanvang bouw-/sloopwerkzaamheden;
- Gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden.

1. *Activiteit bouwen*

Op 25 juni 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Connex B.V., IJsbaanweg 14, 7391 HH in Twello;
2. De vergunning is bedoeld voor het bouwen van 4 sociale en 6 middeldure grondgebonden woningen op het adres Rijksstraatweg 204, 3956 CW in Leersum;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven'. Uw aanvraag is niet overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

- De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, het realiseren van 10 woningen past niet binnen deze bepaling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van deze beschikking zal hier verder op ingegaan worden.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie Mooisticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 2 april 2019 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Het schriftelijke advies hebben wij als bijlage toegevoegd.

Bouwverordening

Volgens voorschrift 2.1.5 / 2.4.1 van de Bouwverordening heeft u een bodemonderzoek laten uitvoeren. De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft het bodemonderzoek beoordeeld. De beoordeling is bij deze vergunning gevoegd.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

- De noordwest- en noordoostgevel van blok 1 en de noordoostgevel van blok 2 liggen op max. 1,5 meter van de perceelsgrens. Daarnaast ligt de noordgevel van blok 2 en de zuidgevel van blok 1 op minder dan 10 meter van elkaar. Er is onvoldoende aangetoond dat brandoverslag niet kan plaatsvinden. Er dient een berekening te worden overlegd ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
- Op tekening ontbreken de NEN 2555 rookmelders in o.a. de entrees;
- Op het terrein moet ter nadere goedkeuring een ondergrondse of bovengrondse brandkraan zijn aangebracht, die is uitgevoerd volgens NEN-EN 14339. Voor de waterlevering moet de brandkraan zijn aangesloten op een leiding met een diameter van minimaal 100 mm, die (bij voorkeur) van twee zijden wordt gevoed door het waterleidingnet.
- Situering van brandkranen en/of waterwinplaatsen, uit te voeren conform het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", NVBR februari 2010.
- Tekeningen voor de bereikbaarheid van objecten en/of bluswatervoorzieningen, inclusief situering van de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, moeten ter nadere goedkeuring worden ingediend.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 25 juni 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Connex B.V., IJsbaanweg 14, 7391 HH in Twello;
2. De vergunning is bedoeld voor het bouwen van 4 sociale en 6 middeldure grondgebonden woningen op het adres Rijksweg 204, 3956 CW in Leersum;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Afwijken bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor betreffend perceel is Rijksweg Leersum, vastgesteld p[12 oktober 2017. Hierin heeft het perceel een bestemming Bedrijf. Wonen is dan niet toegestaan.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van 7 maart 2019, voorzien van kenmerk ID: NL.IMRO.1581.DOOrijsstrtweg204-VV01.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Daarvoor is tevens een stedenbouwkundig kader vastgesteld door het college op 17 april 2018. Bovendien is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit. Voor de vier voorste woningen (dicht bij de Rijksweg gelegen) wordt tegelijkertijd met de procedure van ter inzage legging van de concept vergunning een procedure Hogere grenswaarde doorlopen en een concept besluit Hogere grenswaarde ter inzage gelegd.

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en er is geen sprake van strijdigheden met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek. In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat alle eventueel uit te keren planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

In dit kader kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad, alvorens het college van Burgemeester en Wethouders in geval van toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. Echter, in het vigerende bestemmingsplan (Rijksstraatweg Leersum, vastgesteld op 12 oktober 2017) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omvormen van een bedrijvenbestemming naar wonen. Hierdoor is het college bevoegd om het besluit over deze vergunning te nemen.

In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving.

Kostenverhaal

Met de initiatiefnemer is voorafgaand aan de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten over het gemeentelijk kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het afwentelen van eventueel uit te keren planschade.

Conclusie

Op basis van bovenstaande zijn wij bevoegd u hierbij een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo te verlenen.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten deze vergunning en de gewaarmerkte stukken aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, loopt u het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder kan eisen dat u een nieuwe aanvraag voor het bouwen indient. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Bouwbesluit

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

- De noordwest- en noordoostgevel van blok 1 en de noordoostgevel van blok 2 liggen op max. 1,5 meter van de perceelsgrens. Daarnaast ligt de noordgevel van blok 2 en de zuidgevel van blok 1 op minder dan 10 meter van elkaar. Er is onvoldoende aangetoond dat brandoverslag niet kan plaatsvinden. Er dient een berekening te worden overlegd ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
- Op tekening ontbreken de NEN 2555 rookmelders in o.a. de entrees;
- Op het terrein moet ter nadere goedkeuring een ondergrondse of bovengrondse brandkraan zijn aangebracht, die is uitgevoerd volgens NEN-EN 14339. Voor de waterlevering moet de brandkraan zijn aangesloten op een leiding met een diameter van minimaal 100 mm, die (bij voorkeur) van twee zijden wordt gevoed door het waterleidingnet.
- - Situering van brandkranen en/of waterwinplaatsen, uit te voeren conform het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", NVBR februari 2010.
- - Tekeningen voor de bereikbaarheid van objecten en/of bluswatervoorzieningen, inclusief situering van de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, moeten ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Constructieve tekeningen en berekeningen

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden als de constructiegegevens zijn goedgekeurd. Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de bouw aanleveren bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente.

U kunt ze rechtstreeks mailen naar plantoetsing@boorsma-consultants.nl of per post verzenden naar:

Ingenieursbureau Boorsma
Afdeling Bouwplantoetsing
Postbus 2505
3800 GB Amersfoort

Vergeet u hierbij niet om het dossiernummer HZ_WABO-18-1330 te vermelden!

Archeologie

Als bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij wettelijk verplicht dit direct te melden (artikel 5.10 Erfgoedwet).

De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

- Hemelwaterafvoer. De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (artikel 9 lid 1, Riolaansluitverordening).
- Bronbemaling.

Het bemalingswater moet u lozen op het oppervlaktewater. Hiervoor is een watervergunning van het waterschap nodig.

Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. U heeft een watervergunning van het Waterschap nodig, als:

- de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;
- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingssysteem zich dieper dan 9 meter beneden het maaiveld bevindt;

In alle andere gevallen moet u een melding doen. U kunt hierbij denken aan een grondwaterstand lager dan 30 cm beneden het kritische punt.

U moet melden bij het waterschap, minstens twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden.

U vindt het formulier voor de melding of de vergunning op de website van het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet Natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

Omgeving

De toegangsweg naar de woningen blijft eigen grond, en wordt particulier onderhouden.

Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen.

Aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen mogen niet worden verontreinigd. Is er volgens onze toezichthouder sprake van verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan moet u dit zo spoedig mogelijk opruimen.

Vrijkomende grond moet u op eigen terrein verwerken. Als dit niet mogelijk is, moet u de vrijkomende grond (laten) afvoeren naar een erkende verwerker. U moet dit melden bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht, telefoonnummer (088) 022 50 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Thema Omgeving, Team Omgevingstoezicht
Postbus 200
3940 AE Doorn

U bent verplicht voor de volgende activiteiten ten minste 2 werkdagen van te voren te melden bij de toezichthouder, van het Team Omgevingstoezicht via het telefoonnummer (0343) 56 56 00 of via het emailadres: :

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van de betonfundering;
- het storten van de begane grondvloer;
- het storten van bouwdelen van de hoofddraagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

Tevens verzoeken wij u de toezichthouder uiterlijk 1 week na beëindiging van de werkzaamheden dit te melden met het bijgevoegde rode formulier "Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden" bij het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht.

Verzendformulier

(meesturen met document(en))

Akkoord met verzending

- Paraaf leidinggevende *91*.....
- Datum:
- Het document hoeft niet naar het bestuur ter ondertekening
- Document bevat bijlage

Kopieën uitgaand document

Intern (digitaal)

- Archief: automatisch
- Opsteller:
- BAG:
- WKPb:
- Overig, te weten:

Kevin A / Inge E

Behandelaar
Administratie
Senior mdw.

*Kevin A / Inge E.***Opmerkingen**