

Domein	Dienstverlening	R. Westland
Afdeling	Vergunning en Handhaving	Landjuweel 20
Contactpersoon	P.M. Ham	3905 PG Veenendaal
Doorkiesnummer	(0343) 565790	
Ons kenmerk	10.WB1939	
Uw kenmerk		
Verzenddatum		
Onderwerp	Omgevingsvergunning: besluit	

Geachte heer Westland,

Wij hebben op 23 december 2010 een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 30 woningen op het adres Middelweg ongenummerd in Leersum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 10.WB1939.

1.1 Besluit

Verlenen activiteiten

Wij besluiten op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 30 woningen aan de Middelweg ongenummerd in Leersum. De vergunning bestaat uit: het besluit, motivering, voorschriften en bijgevoegde documenten. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij u naar de bijlagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Activiteit "bouw" (artikelen 2.1 onder a en 2.10, Wabo).
- Activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.12, Wabo).

1.2 Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. Daarom heeft een ontwerp van deze beschikking vanaf 15 juli 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De aanvraag is zowel getoetst aan de Wabo, als aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Ook is getoetst aan gemeentelijke regelgeving, namelijk: Bouwverordening, Welstandsnota.

Op 24 mei 2011 hebben wij de beslissing op de aanvraag voor het bouwen met zes weken verdaagd (artikel 3.9, tweede lid, Wabo).

1.3 Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn is verstreken (artikel 6.1, tweede lid onder a, Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking, voordat op dat verzoek is beslist.

1.5 Intrekking

De vergunning trekken wij in als blijkt dat:

- U onjuiste gegevens heeft verstrekt.
- De voorschriften uit deze vergunning niet worden nageleefd.

1.4 Beroep

U kunt binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u indienen bij de Rechtbank Utrecht en moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift stuurt;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep aantekent (onderwerp, datum en registratienummer van het besluit, of kopie van dit besluit);
- een uitleg waarom u beroep aantekent.

Bij spoedeisend belang tijdens de beroepsprocedure kunt u bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u ook beroep indient. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuurt u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht, sector bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA in Utrecht.

1.5 Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer P.M. Ham, telefoonnummer: (0343) 56 5790.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug,
namens deze,
de medewerker afdeling Vergunning en Handhaving

De heer P.M. Ham.

Motivering en voorschriften omgevingsvergunning

Registratienummer 10.WB1939

Wabo-activiteiten:

1. Bouwen: het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo),
2. Strijdig gebruik: 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),

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Vos en Teeuwissen B.V. voor het oprichten van 30 woningen op het adres Middelweg ongenummerd in Leersum.

1. Foto's en / of situatieschets.
2. Aanvraagformulier, tekeningen en berekeningen behorend bij besluit.
3. Ruimlijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken.

1. *Activiteit bouwen*

Op 23 december 2010 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit “bouwen”. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning voor de activiteit “bouwen” aan Vos en Teeuwissen B.V. Handelsweg 2, 1271 EJ Huizen.
2. De vergunning is bedoeld voor het oprichten van 30 woningen op het perceel aan de Middelweg ongenummerd in Leersum, kadastraal bekend als sectie D, nummers 1905, 1907, 3575 en 3754.
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gebouwd volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten. Daarnaast moet u zich houden aan de voorschriften uit de Woningwet, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

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 binnen het geldende bestemmingsplan Rijksstraatweggebied-West en heeft hierin de bestemmingen *Bedrijf, Bedrijfserf en Tuinen*. Uw aanvraag is hiermee niet in overeenstemming.

Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. De onderbouwing hiervan is weergegeven onder de activiteit: “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Redelijke eisen van welstand

Wij zijn van mening dat uw aanvraag voor het bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben de welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland gevraagd uw aanvraag op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 6 juni 2011 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij staan achter dit advies en volgen het op.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de bouwverordening. Volgens voorschrift 2.1.5 / 2.4.1 van de verordening heeft u een bodemonderzoek laten uitvoeren. Geconcludeerd is dat de bodem op de kadastrale percelen, sectie D, nummers 1905, 1907 en 3575, is vervuild met asbesthoudend materiaal. In de bovengrond (van 0 tot maximaal 0,5 meter minus maaiveld) komt asbesthoudend (plaat-) materiaal voor. Naar verwachting is circa 2500 m³ grond verontreinigd met asbesthoudende restanten. Daarmee is sprake van ernstige bodemvervuiling. De bodem is niet zonder voorwaarden geschikt voor het beoogde doel.

Op 3 februari 2012 heeft u een melding bij de Provincie Utrecht ingediend op een voorgenomen sanering in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) op de locatie Middelweg ongenummerd in Leersum. Uw melding is inhoudelijk beoordeeld. Gebleken is dat de melding in overeenstemming is met gestelde eisen.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

Provinciale verordening of Algemene Maatregel van Bestuur

Het perceel ligt niet in een gebied waarvoor een provinciale verordening volgens artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening of Algemene Maatregel van Bestuur volgens artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten de vergunning voor het bouwen 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.

Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning voor het bouwen, moet een begin van de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Tussen het begin en einde van de bouwwerkzaamheden mag de bouw niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Is dit toch het geval dan kunnen burgemeester en wethouders de vergunning voor het bouwen geheel of gedeeltelijk intrekken (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 brandveiligheidsvoorschriften:

- In de verkeersruimtes dienen op het lichtnet aangesloten niet-ioniserende rookmelders te worden geplaatst, die voldoen aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.
- De WBDBO tussen blok A1 & A2 moet voldoen aan artikel 2.106, lid 12 uit het Bouwbesluit.

Constructie

De door u ingeleverde constructiegegevens hebben wij ter controle doorgezonden naar onze constructeur. Deze heeft ze goedgekeurd. De volgende stukken moeten uiterlijk 3 weken voordat wordt gestart met de bouw worden ingediend:

- Funderingstekeningen met wapening en omschrijving waar en hoe grondverbetering wordt uitgevoerd.
- Berekeningen en tekeningen van begane grondvloeren en verdiepingsvloeren.
- Berekeningen en tekeningen van de (prefab) kapconstructies.
- Berekeningen lateien.
- Berekeningen en tekeningen trappen en hekwerken.
- Controleberekening kalkzandsteenwanden.

Bodem

Op 3 februari 2012 heeft u een melding bij de Provincie Utrecht ingediend op een voorgenomen sanering in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) op de locatie Middelweg ongenummerd in Leersum. Uw melding is inhoudelijk beoordeeld. Gebleken is dat de melding in overeenstemming is met gestelde eisen. Alle asbesthoudende grond wordt ontgraven en afgevoerd. Volledigheidshalve hebben wij de brief van de Provincie Utrecht, waarin is ingestemd met de BUS melding bij dit besluit gevoegd. Nadat de sanering is afgerond en het BUS-evaluatieverslagformulier en evaluatieverslag is goedgekeurd door de Provincie kan gestart worden met de overige werkzaamheden.

Archeologie

Aan het college is een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport "Zwevende erven aan de Middelweg" is ingediend op 9 november 2010. Op basis van dit rapport heeft het college besloten de volgende voorwaarde aan de vergunning te verbinden (artikel 40 lid 2, Monumentenwet):

- Alvorens de bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dient een archeologische opgraving uitgevoerd te worden door een bedrijf met een opgravingsvergunning, zie de brief d.d.24-11-2010.

- De bouw- en graafwerkzaamheden moeten begeleid worden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.
- U kunt voor nadere informatie contact opnemen met de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 67 06.

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 53, Monumentenwet). De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0343) 56 67 06 of via e-mail archeologie@heuvelrug.nl.

Water

- 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. Ook 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, moet u contact opnemen met het waterschap. U heeft een watervergunning nodig, als:

- de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;
- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingsstelsel 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.

Omgeving

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 conform de eisen opgenomen in de brief van de Provincie Utrecht met verzenddatum 22 februari 2012 .

Start bouw en einde werkzaamheden

Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning voor het bouwen, moet een begin van de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Tussen het begin en einde van de bouwwerkzaamheden mag de bouw niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Is dit toch het geval dan kunnen burgemeester en wethouders de vergunning voor het bouwen geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 2.33 lid 2, Wabo).

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

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Afdeling Vergunning en Handhaving
Postbus 200
3940 AE Doorn

U kunt het formulier ook faxen. Het faxnummer is (0343) 443 255.

U bent verplicht de afdeling Vergunning en Handhaving tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de volgende activiteiten te informeren:

- 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.

U kunt dit melden via telefoonnummer (0343) 565 766.

Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, meld u dit uiterlijk 1 week na de beëindiging van de werkzaamheden met het bijgevoegde rode formulier "*Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden*" bij de afdeling Vergunning en Handhaving.

Bijgevoegde documenten

Het gestempelde aanvraagformulier, tekeningen en berekeningen zijn meegestuurd en maken onderdeel uit van het besluit.

2. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op 23 december 2010 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan Vos en Teeuwissen B.V. Handelsweg 2, 1271 EJ Huizen.
2. De vergunning is bedoeld voor het oprichten van 30 woningen op het perceel aan de Middelweg ongenummerd in Leersum, kadastraal bekend als sectie D, nummers 1905, 1907, 3575 en 3754.
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gebouwd volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

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

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het geldende bestemmingsplan Rijksstraatweggebied-West en heeft hierin de bestemmingen *Bedrijf*, *Bedrijfserf* en *Tuinen*. Uw aanvraag is hiermee niet in overeenstemming, omdat woningbouw niet is toegestaan op deze locatie. Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Motivering

Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing voorzien van kenmerk NL.IMRO.1581.ovLSMpmauritslaan-on01

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de verschillende ruimtelijke ordening aspecten onderzocht en beschreven. Op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie, landschap, natuur, mobiliteit, volkshuisvesting, stedenbouw, etc. zijn op de meeste onderdelen uit het plan positief beoordeeld door de verschillende adviseurs. Op het gebied van beleid, op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau is dit plan positief beoordeeld.

In het kader van milieubeleid zijn door de Milieudienst Zuid Oost Utrecht enkele opmerkingen gemaakt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing. Voor het besluitgebied geldt dat voldoende is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd. De nieuwe woonwijk ligt volgens het beleid van de gemeente in een rustige woonwijk. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is hier van afgeweken, omdat de wijk wordt omsloten door verschillende bedrijven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze bedrijven (categorie 1 & 2) hier toegestaan. Er wordt in het vigerende bestemmingsplan specifiek gesproken over bedrijven in de directe omgeving van woningen. De woningen moeten dan ook kunnen functioneren met de bedrijven en andersom. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is dan ook gekozen voor een gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk. De verschillende aspecten van het milieubeleid laten dan ook zien dat de afstand tussen de woningen en de bedrijven voldoet aan de richtlijnen die hiervoor gelden.

Voorwaarden die voortvloeien uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing:

Maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan de gestelde geluidsniveaus:

Voorwaarden:

- een scherm op de zuidzijde en gedeeltelijk de oostzijde (aansluitend aan de bouwmarkt) van de terreingrens van de bouwmarkt; de hoogte van het scherm moet minimaal 2 meter zijn en aan de zijde van de bouwmarkt moet het scherm geluidsabsorberend zijn uitgevoerd;

- de erfverharding van het parkeerterrein van de bouwmarkt wordt aangepast van een klinkerverharding naar een volledig vlakke ondergrond (bijvoorbeeld asfalt);

De ruimtelijke onderbouwing is in zijn totaliteit beoordeeld als een aanvraag die is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 30 juni 2011 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze ontwerpverklaring heeft vanaf 15 juli 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tezamen met de ontwerpbeschikking. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om zijn zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt. De raad heeft de bevoegdheid voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen op 30 juni 2011 gemandateerd aan het college van B&W. Het college heeft op 22 september 2011 besloten om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn als bijlage meegestuurd en maken onderdeel uit van het besluit:

4. Foto's en / of situatieschets.
5. Aanvraagformulier, tekeningen en berekeningen behorend bij besluit.
6. Ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken.