

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Zaaknummer

OVU-2023-003913

We hebben op 18 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning (Wabo-uitgebreid) ontvangen voor het bouwen van 17 woningen. De aanvraag gaat over het bouwen van 17 woningen (blok 1, 18 en 21) Fase 2.7 In de Buurt (Kadastrale perceel D-369, 370, 1211) Broekgraaf in Leerdam. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2023-003913.

Besluit

We besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
- "het gebruik van gronden en bouwwerken" aan artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan alleen worden verleend als een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. De gemeenteraad is op grond van artikel 6.5 Bor bevoegd gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Vijfheerenlanden een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit betreft onder meer categorie 'Wonen'. Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Vijfheerenlanden waarbij het aantal woningen dat wordt gebouwd niet van belang is.

Overwegingen voor het bouwen

Bestemmingsplan

- De locatie van het bouwplan valt binnen het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Broekgraaf" en heeft hierin de enkelbestemmingen "Wonen" en "Woongebied";
- Voor deze locatie tevens ook het "Vorbereidingsbesluit tabakspeciaalzaken" en "Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters" van toepassing zijn;
- Het bouwplan voldoet aan de volgende voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan, omdat:
 - de voor de "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (artikel 13.1 onder a);
 - op de deze gronden uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd (artikel 13.2.1 onder a en b);
 - het niet noodzakelijk is dat de hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd (artikel 13.2.2 onder b);
 - de woningen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 26 woningen per ha (artikel 13.2.2 onder f);
 - de diepte van de aaneengebouwde woningen (gedeeltelijk bouwblok 1 en 18) bedraagt niet meer dan 12 meter (artikel 13.2.2 onder h);
 - de afstand van de hoofdgebouwen tot aan de achterste perceelsgrenzen bedraagt meer dan 5 meter (artikel 13.2.2 onder k);
 - de aanbouw (bergingen/garage) van de woningen gedeeltelijk in blok 1 en 18 meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst (artikel 13.2.4 onder a);
 - het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken van de woningen niet meer dan 50 % van het bouwperceel bedraagt (artikel 13.2.4 onder b);
 - de goothoogte van niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken (gedeeltelijk bouwblok 1 en 18) bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning (artikel 13.2.4 onder e);
- Het bouwplan is in strijd met artikel 19.2.2, omdat er niet in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort;
- Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
- Op grond van artikel 19.2.3 onder a, zijnde afwijken bouwregels, kan er worden afgeweken van de strijdigheid met betrekking tot het niet voldoende wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort;
- Er is aanleiding om aan deze afwijking medewerking te verlenen, omdat:
 - de adviseur van team Beleid en Beheer Openbare Ruimte op 6 november 2023 een positief heeft gegeven;
 - de aantal benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hierbij is gekeken dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeerbehoefte die het bouwplan meebrengt op te kunnen vangen. Dit is aangetoond doormiddel van een parkeeronderzoek dat is gebruikt voor de bestemmingsplanprocedure. Het onderzoek heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van structurele restcapaciteit in de directe omgeving van het bouwplan;
 - er privaatrechtelijk er geen belemmeringen zijn;
 - tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.

- Het bouwplan is in strijd met artikel 12.2.2 sub a, omdat de locatie van de woningen die liggen gesitueerd binnen bestemming "Wonen" (blok 1, 18 en 21) niet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo;
- Er is aanleiding om aan deze afwijking medewerking te verlenen, omdat:
 - het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Broekgraaf" op dit onderdeel onjuist is vastgesteld. Het gaat hierbij om een fout in het tekenwerk op de plankaart. Tijdens de ontwikkelfase van het plan Broekgraaf stonden de 17 woningen ook op deze locatie in het stedenbouwkundig plan.
 - door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 25 januari een (voorlopig) positief advies is uitgebracht op de ruimtelijke onderbouwing, Broekgraaf 17 woningen van bureau Bügelhajema, ingediend op 24 januari 2024;
 - er op 17 september 2020 door de Provincie Utrecht een Wnb vergunning is verleend wat ook op dit project van toepassing is;
 - het bouwplan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
 - het bouwplan past binnen de doelstellingen en planontwikkeling uit de Structuurvisie;
 - er privaatrechtelijk er geen belemmeringen zijn;
- Gezien de bovengenoemde redenen tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar staat.

Overige bestemmingsplannen

Het ter plaatse geldende "Voorbereidingsbesluit tabakspeciaalzaken", vastgesteld op 21-09-2023, het ter plaatse geldende "Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters", vastgesteld op 12-07-2023 bevatten geen voor dit bouwplan relevante bepalingen.

Ruimtelijke kwaliteit

- het bouwplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (Dorp, Stad en Land) getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente. Op 1 februari 2024 is een positief advies uitgebracht.

Bouwbesluit

- we hebben dit bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. We zijn van mening dat het plan op grond van de ingediende gegevens aan het Bouwbesluit kan voldoen (toets- en toezichtsprotocol Bouwbesluit Vijfheerenlanden).

Bouwverordening

- de Bouwverordening van onze gemeente bevat met betrekking tot dit (bouw)plan op het aspect bodem na verder geen relevante bepalingen.

Bodem

- door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is op 7 november 2023 een positief advies uitgebracht inzake het uitgevoerde Verkennend bodemonderzoek wijk Broekgraaf te Leerdam (rapportnummer 35253, Grondslag, d.d. 17 december 2021).

Algemeen

Als een besluit tot stand is gekomen mede door een advies van onze adviseur(s), zijn we van mening dat onze adviseur deskundig is en het advies tot stand is gekomen op wijze die van een adviesorgaan mag worden verwacht en gewenst.

Overige bijgevoegde documenten

Bijlagen en documenten die deel uitmaken van deze beschikking worden genoemd in bijgaand bericht van het Omgevingsloket.

De volgende gegevens en documenten moeten nog worden ingediend voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk"

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de aangepaste gegevens en documenten, naar aanleiding van het advies van onze constructeur van 12 januari 2024, worden ingediend:

Er mag pas met de (bouw)werkzaamheden worden gestart nadat de aanvullende stukken zijn goedgekeurd, eerder niet!

Zienschijzen

De ontwerpbeschikking met bijlagen hebben van 15 februari 2024 tot en met 28 maart 2024 ter inzage gelegen en er konden zienschijzen naar voren worden gebracht. In genoemde periode zijn er geen zienschijzen naar voren zijn gebracht.

Leges

Volgens de geldende Legesverordening van de gemeente Vijfheerenlanden dient als basis voor de legesberekening de aannemingssom of een raming van de bouwkosten te worden gehanteerd. Beide bedragen dienen overeen te stemmen met de normale marktwaaarde. De bouwkosten zijn door ons vastgesteld op € 2.952.780,00 exclusief BTW. Op grond van de legesverordening moet hiervoor een bedrag van € 120.371,57 aan leges (kosten) worden betaald.

Voor het betalen van de leges ontvangt u apart een brief.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met het team Vergunningen, telefoonnummer (088) 599 7000 of e-mail omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl.

Vianen, 19 april 2024
namens het college van Vijfheerenlanden,

J. Romijn
Team Vergunningen

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Niet eens met dit besluit?

Ga dan in beroep. Dit doet u door uw beroepsschrift binnen zes weken op te sturen naar de rechtbank Midden-Nederland. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Deze datum kunt u bovenaan de brief vinden.

In het beroepsschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres;
- de datum van uw beroepsschrift;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet eens bent met het besluit.

U sluit uw beroepsschrift af met uw handtekening.

Stuur een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent mee met uw beroepsschrift.

U kunt uw beroepsschrift op twee manieren opsturen:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw beroepsschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Een beroepsschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw beroepsschrift direct aan de rechter vragen om een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. U kunt bijvoorbeeld vragen dat de uitvoering van het besluit wordt gestopt totdat uw beroepsschrift is behandeld. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Ook een verzoekschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk

- Voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen, moeten de constructieve stukken te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Wanneer u wilt starten met de werkzaamheden moet u tenminste vier werkdagen voor het begin van de werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend (inclusief eventuele graafwerkzaamheden) het bevoegd gezag hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder. De gemeentelijk toezichthouder is bereikbaar via telefoonnummer 088 – 599 7000 of via email tbouw5hl@vijfheerenlanden.nl.
- Wanneer u ten behoeve van de bouwwerkzaamheden een container, steiger, hekwerk of bouwmaterialen wilt plaatsen op gemeentegrond of de openbare weg, dan heeft u op grond van artikel 2:10 van de APV een ontheffing nodig. Deze ontheffing kan worden aangevraagd via de gemeentelijke website www.vijfheerenlanden.nl.
- De ligging van het bouwwerk en ook de hoogte van het peil dienen in het veld in overleg met de gemeentelijk toezichthouder te worden bepaald.
- Het is verboden op de bouwplaats of in de bodem afvalstoffen te verbranden of achter te laten. Het bouwafval dient tijdens de realisatie van de bouw (en/of aanlegactiviteiten) en voor de oplevering van de bouw te worden afgevoerd naar een door de overheid erkende verwerker.
- Voor zover niet uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte gegevens valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
- Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet u het bevoegd gezag uiterlijk de eerstvolgende werkdag hierover informeren. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder.
- Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet is voldaan aan voornoemd voorschrift.
- Voordat met de betreffende werkzaamheden mag worden begonnen, moet een vergunning worden aangevraagd voor een rioolaansluiting op de openbare riolering. De aanvraag moet voorzien zijn van een compleet rioolplan. Een aanvraagformulier voor een nieuwe rioolaansluiting staat op de website van de gemeente Vijfheerenlanden, www.vijfheerenlanden.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team Beleid en Beheer Openbare Ruimte via e-mail 5HLTeamBeleidenBeheerOpenbareRuimte@vijfheerenlanden.nl of telefoonnummer (088)599 7000.

N.B.

Wij raden u aan om na te gaan of u naast deze omgevingsvergunning ook andere vergunningen nodig hebt.