

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: A.C. Oerlemans-Mars

Betreft locatie:

Hogebiezendijk Noordzijde ter hoogte nummer 80

Corsa kenmerk: 2012/16219

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 januari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van een vrijstaande woning. De aanvraag gaat over Hogebeezendijk Noordzijde ter hoogte van nummer 80. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2012-025.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, 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 gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

Aanvraagformulier
Analyserapport
Verkennd bodemonderzoek
Quickscan flora & fauna
Archeologisch rapport (Verkennd en karterend booronderzoek)
Rapport geluidbelasting
Watertoets
Aanvullend bodemonderzoek
Sonderingsrapport
Kavelpaspoort
Epc, daglicht- en ventilatieberekeningen
Constructieberekening
Ruimtelijke onderbouwing
Kaart besluitgebied
Tekening A3 (door welstand goedgekeurd)
tekening A3 balkenrooster en palenplan, begane grondvloer en balkenrooster, 1^e verdieping, zoldervloer en kapconstructie

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel 2.1.1.c is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan etc.) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande beschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen,

monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft zoals vermeld in artikel 6.5 van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 derde lid Bor heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2010 een lijst vastgesteld met categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenking niet nodig is. Dit projectbesluit past in deze lijst en om die reden is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het Waterschap en diensten van provincie en rijk.

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft in de nota "Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro" in deel twee een overleglijst opgenomen. In deze lijst is aangegeven in welke gevallen er sprake is van provinciaal belang en vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie gevoerd moet worden. Over deze aanvraag is geen vooroverleg met de provincie nodig.

Op 28 maart 2011 heeft het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden", de watertoets uitgevoerd. De conclusie van deze toets luidt als volgt;
Het plan leidt tot een toename van verhard oppervlak van 460 m². Deze toename ligt onder de grens van 500 m², compensatie is dan niet noodzakelijk. Er vinden geen werkzaamheden nabij of in de waterhuishoudkundige werken plaats. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het plan.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 7 februari 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 84 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 mei 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 94 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Ter inzage legging

Van 14 juni 2012 tot en met 26 juli 2012 ligt het ontwerp van deze beschikking met de bijbehorende stukken ter inzage bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging vindt plaats op 13 juni 2012 in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant.

Daarnaast zijn de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.ijsselstein.nl onder de kop 'over IJsselstein/ bestemmingplannen/ ontheffing of projectbesluit'.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Op dit moment is het ontwerp bestemmingsplan Zenderpark opgesteld en heeft het ter inzage gelegen. Het kavel tussen de percelen Hogebeezendijk 80 en 80a is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen als ontwikkelingslocatie voor 2 woningen. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van bestemmingsplan Zenderpark wenst de initiatiefnemer al een omgevingsvergunning aan te vragen zodat al eerder het initiatief kan worden gerealiseerd.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zenderpark' (moederplan). Dit bestemmingsplan is op 2 juli 1992 vastgesteld door de gemeenteraad en op 25 februari 1993 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Stadspark' en de aanduiding 'lintbebouwing'. In dit bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen op het betreffende kavel.

Omdat er geen bouwmogelijkheid aanwezig is, is het initiatief in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Het initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan maar in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Zenderpark is op de locatie wel een woonbestemming met bouwvlak. Het initiatief past binnen het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, met dien verstande dat deze aan de achterzijde met 1 meter is verruimd tot 16 meter.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van IJsselstein en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

Het bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zenderpark moederplan".
- De ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking toont geen gronden om niet mee te werken aan dit project.
- De ingediende stukken maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit, mits tevens wordt voldaan de gestelde voorwaarden in deze conceptbeschikking.

- De commissie voor Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 22 mei 2012 positief geadviseerd op het bouwplan, mits wordt voldaan aan de volgende gestelde voorwaarden;
“De voorgestelde en gemotiveerde vormgeving is akkoord. Verder lijkt het voorstel voor kleur- en materiaal aanvaardbaar.
Advies is om de kleurstelling van het stucwerk en het hout van de voorgevel, zoals voorgesteld dicht bij elkaar te houden. Het is met name belangrijk om dit, samen met de gekozen handvormsteen, bij daglicht te bekijken. Ook is de commissie nog benieuwd naar het materiaal en de afwerking van de randen, die een uitstraling van gepatineerd zink krijgen. U dient ter goedkeuring de detailleringen en bemonstering van de voorgestelde en gemotiveerde vormgeving in te dienen.
- De ingediende stukken hebben het aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Handhaving worden ingediend:

Bouwconstructie:

tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Algemeen

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente IJsselstein ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente IJsselstein, telefoon 14 030;
Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente IJsselstein de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:

- a) het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b) indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing;
- c) Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieberekeningen worden ingediend. Er mag niet eerder gestart worden met de werkzaamheden nadat deze constructieberekeningen door ons zijn goedgekeurd.

Het cluster Handhaving moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht);

Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting.

Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende lichtverontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruiksmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld.

Een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen;

Voorwaarden in kader van de archeologie:

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij de gemeente IJsselstein (14 030). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de gemeente aan u een vergunning is verstrekt voor bouw- en sloopactiviteiten, dient u aan de gemeente te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouw- of sloop- werkzaamheden

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de gemeente, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorwaarden' van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw of sloop, schriftelijk te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein. Pas wanneer het college schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructie tekeningen en berekeningen, kunt u beginnen met de bouw- of sloopwerkzaamheden.

Gereed met de bouw- of sloop- werkzaamheden

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw melding doorgeven via www.ijsselstein.nl onder "Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding"

Daarbij kunt u op twee manieren uw melding doorgeven, namelijk:

- U kunt met uw DigiD-inlogcode het formulier digitaal invullen en verzenden.
- U kunt het formulier digitaal invullen, uitprinten, ondertekenen en per post verzenden naar de gemeente IJsselstein.

IJsselstein, 12 juni 2012,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
namens dezen,
Coördinator Vergunningverlening,

Ir. E.C.E. Schoonbeek-Biemold