

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: Burgland projectontwikkeling Regio West BV
Gemachtigde: Kolpa Architecten

Betreft locatie:

Panoven 19, 3401RA IJsselstein

Corsa kenmerk: 2012/13733

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 oktober 2011 van Burgland projectontwikkeling Regio West BV, vertegenwoordigd door de heer J.M.L. Boer (directeur), namens deze ingediend door Kolpa Architecten, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het aanleggen van in- uitrit (als bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De aanvraag gaat over Panoven 19 en is geregistreerd onder nummer OV-2011-238.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag die in het OLO (Omgevingsloket) is geregistreerd, is bekend onder nummer: 217947

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een woongebouw voor 35 appartementen inclusief parkeerkelder en bergingen;
- het gebruik van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmakend van de vergunning.

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

- 217947_1318950918879_2006-03_tekeningenlijst_201130846
- 217947_1318951861673_300k_201130845
- 217947_1318952706788_303_201130841
- 217947_1318952764635_307_201130840
- 217947_1318953045239_papierenformulier_201130838
- 217947_1319093374291_20111009-06_(rapport)_201130836
- 217947_1319093448399_20111009-07_(rapport)_201130835
- 217947_1318847635983_2111005_Quickscan_brandveiligheid_v01_201130834
- 217947_1318847748515_verzoek_hogere_grenswaarde_201130833
- 217947_1318848038997_Geactualiseerd_akoestisch_onderzoek_21-09-11_201130831
- 217947_1318848181643_11-10-13_Flora_en_Fauna_geactualiseerd_201130830
- 217947_1318848258955_Bouwplaats_Panoven_Bouwplaatstekening_201130829
- 217947_1318851607106_HFDLIJN#20111018_201130828
- 217947_1318852651815_verkennend_en_nader_bodemonderzoek_AT07167_201130827
- 217947_1318870211868_bijlage_daglicht_ABC_201130826
- 217947_1318870251492_bijlage_oppervlakte_ABC_201130825
- 217947_1318870292149_2006-03_toelichting_Bouwbesluit_201130824
- 217947_1318944424052_fotobladend_omgevingsvergunning_201130823
- 217947_1318944699776_EPC_blok_A_201130856
- 217947_1318944800063_EPC_blok_B-C_201130855
- 217947_1318944884413_Rapport_luchtkwaliteit_20062371-3_201130854
- 217947_1318945001862_ROB_Panoven_19-21_-_versie_2011-10-17_201130853

- 217947_1318946201360_Bilan_Bureauonderzoek_en_karterend_booronderzoek_WEB_201130852
- 217947_1318950162580_ventilatie_kelder_Panoven_201130851
- 217947_1318950377180_100e_201130850
- 217947_1318950441272_120_inrit_201130849
- 217947_1318950581686_500_201130848
- 217947_1318950634278_310_201130847
- 217947_1321631493055_11-11-09_Bouwveiligheidsplan_Panoven_Bouwplaatstekening
- 217947_1321631814159_11-10-14_Geotechnisch_onderzoek,_Inpijn-Blokpoel
- 217947_1321632118346_11-11-08_Lozingsonderzoek,_Inpijn-Blokpoel
- 217947_1321630957915_300b
- 217947_1321631047994_301b
- 217947_1321631076297_302b
- 217947_1321631184420_304c
- 217947_1321631242789_toelichting_op_aanvullende_gegevens
- 217947_1321631287790_Toegankelijkheid
- 217947_1321631376078_toelichting_afdeling_3.17
- 217947_1321631419860_VG_IJsselstein_2006-03

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3. 3 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) wordt getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor *het bouwen/ gebruiken van de gronden in afwijking van het bestemmingsplan* (artikel 2.1.1.c Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor gebruik van gronden en bouwwerken samen met bestemmingsplan/ beheersverordening etc.) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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 27 oktober 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 november 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 27 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.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 14 december 2011, gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- De aanvraag is niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "*IJsselstein Binnen de Grachten en langs de IJssel*";
- De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein;
- De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "*IJsselstein Binnen de Grachten en langs de IJssel*" geldt en waarbij de gronden zijn aangewezen met de bestemming "*Industriële doeleinden*", met nadere aanduiding "*B*" en bestemming "*tuin of open erf*".

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming "*Industriële doeleinden*" bestemd voor gebouwen ten dienste van industriële bedrijven met bij elk bedrijf ten hoogste één bijbehorende dienstwoning.

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming "*Tuin of open erf*" geheel bestemd voor tuin of open erf.

De beoogde bouw van de 35 appartementen inclusief parkeerkelder en bergingen is wat betreft gebruik binnen de bestemmingen "*industriële doeleinden*" en "*Tuin of open erf*" niet toegestaan. Daarbij wijkt de beoogde maximale hoogte (10 m blok A, B en 17,5 m blok C) af van de maximaal toegestane hoogte in het vigerende bestemmingsplan (4,5 m + 3 m) en worden de bebouwingsgrenzen gedeeltelijk overschreden.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen tevens worden aangemerkt als een aanvraag voor "*planologisch strijdig gebruik*", als bedoeld in artikel 2.1, lid 1c van de Wabo.

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor zover dit betrekking heeft op een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Door SAB is op 17 oktober 2011 de *"Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Panoven 19-21"* opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de aanvraag om omgevingsvergunning weergegeven en zijn diverse omgevingsfactoren getoetst.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de genoemde ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en heeft geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is het college bereid met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° af te wijken van het bestemmingsplan *"IJsselstein Binnen de Grachten en langs de IJssel"*.

Toets van de aanvraag aan de bouwtechnische voorschriften

De ingediende bescheiden hebben het voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, met inachtneming van de hierna te noemen gestelde voorwaarden, voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

Toets van de aanvraag aan de welstandsnota

Het bouwplan is voorgelegd aan de door het bevoegd gezag aangewezen adviseur zoals genoemd in artikel 2.26 van de Wabo.

De Commissie voor Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 9 november 2011 een positief advies uitgebracht, mits een aantal beeldbepalende uitwerkingen niet in het werk maar vooraf met zorg bepaald worden. In het bijzonder de uitwerkingen voor:

- de kopse kanten van de trappetjes en
- de galerijranden ter plaatse van de 'weggelaten' gemetselde borstweringen.

Wij zijn van oordeel dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen, inhoudelijk consistent is en een deugdelijke motivering bevat.

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten Midden Nederland wordt overgenomen.

Toets van de aanvraag aan de Bouwverordening

De bij de aanvraag ingediende bescheiden hebben het voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Voorschriften

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

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;

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend:

- sondering en funderingsberekening (digitaal of in drievoud);
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies (digitaal of in drievoud);

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.

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.

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.

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

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 ontgravingswerkzaamheden (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);

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 'Voorschriften' 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,

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
de secretaris,

J. van Delden

de burgemeester,

drs. P.C. van den Brink

Beroep

Tegen dit besluit kan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein, Postbus 26, 3400 AA IJsselstein. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- *De naam en adres van indiener*
- *De dagtekening*
- *Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht*
- *De gronden van bezwaar*

Het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. U kunt de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is dat verzoeker ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Een verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank Utrecht, Postbus 13023, 3507 LA te Utrecht.