

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Aanvrager: HBC Planontwikkeling
Gemachtigde: F5 Projectengroep B.V.**

Betreft locatie:

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 december 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en een viertal uitritten, aan de Panoven/Parallelweg te IJsselstein, OLO 1108589. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2013-03603.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Inrit/Uitweg

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.

- het bouwen van 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en het aanleggen van een viertal uitritten;
- het gebruik van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wijken van het bestemmingsplan,

De omgevingsvergunning wordt verleend voor 2 supermarkten, een zelfstandige winkel en een kantoorruimte en het aanleggen van een viertal uitritten

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevings-Loket-Online (OLO) bekend bij ons onder nummer: 1108589

Gewaarmerkte Stukken

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

- Aanvraagformulier;
- Plattegronden, d.d. 23-01-2014;
- Gevels en doorsneden, d.d. 23-01-2014;
- Situatietekening met uitritten en parkeren, d.d. 16-12-2013;
- Berekening water indringing tegelwerk, d.d. 16-12-2013;
- Ruimtestaat, d.d. 16-01-2013;
- Principe staalconstructies, d.d. 14-11-2013;
- Principedetails, d.d. 19-01-2013;
- Bodemonderzoek, april 2009;
- Euro brandklassen, d.d. 16-12-2013;
- Brandcompartimentering, d.d. 12-04-2013;
- Energieprestatie berekening, 16-12-2013;
- Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven;
- Checklist veiligheid onderhoud op en aan gebouwen;
- Bouwveiligheidsplan, 16-12-2013.

Omgevingsvergunning 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) is 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.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het team bouwen van de Omgevingsdienst regio Utrecht 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.

Bouwveiligheidsplan:

de gegevens als bedoeld in artikel 2.4, onder a, van de MOR en een **bereikbaarheid plan**.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid:

Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van de bluswatervoorzieningen en de opstelplaatsen van de brandweervoertuigen.

Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem:

Een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

- Met de bouw kan worden gestart niet eerder dan nadat een nader bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in bovenste 30 cm van de bodem door de Omgevingsdienst regio Utrecht in orde is bevonden.

Bodemverontreinigings situatie

Door het gebruik als boomgaard is in het verleden de bodem verontreinigd geraakt met bestrijdingsmiddelen. Er zijn matig verhoogde gehalten voor DDE gevonden. Licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen voor enkele zware metalen, PAK, DDT en DDD. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd. De gevonden gehalten aan DDE liggen in een aantal gevallen tegen de interventiewaarde aan. Omdat bemonstering heeft plaatsgevonden in de bovenste ½ meter en niet in de bovenste 30 centimeter is niet uit te sluiten dat in de bovenste 30 cm de interventiewaarde wordt overschreden. Dit maakt nader bodemonderzoek noodzakelijk. Voor het nader bodemonderzoek is het van belang de onderzoeksstrategie heterogeen verdacht te volgen

Grondverzet

De Grond die vrijkomt van de locatie kan alleen elders worden toegepast op basis van een partijkeuring of worden aangeboden aan een erkend verwerker. Vrijkomende grond kan niet worden hergebruikt op basis van de bodemkwaliteitskaart omdat de aangetroffen gehalten aan bestrijdingsmiddelen boven de lokale achtergrondwaarden liggen. Ook in eerder (1999) uitgevoerd onderzoek is dit vastgesteld. Daarnaast voldoet het onderzoek ook niet aan de voorwaarden voor hergebruik op basis van de bodemkwaliteitskaart, omdat de mengmonsters zijn samengesteld uit de bovenste ½ meter en niet zoals voorgeschreven uit de bovenste 30 cm.

Uit het onderzoek blijkt verder dat ook dieper dan een ½ meter niet wordt voldaan aan de lokale achtergrondwaarden, waardoor hergebruik op basis van de bodemkwaliteitskaart in de regio Zuidwest-Utrecht niet mogelijk is.

De locatie is op de bodemkwaliteitskaart als toepassingslocatie ingedeeld onder 'landbouw en natuur'. Grond die van elders wordt aangevoerd moet daarom aan deze bodem functieklassse voldoen.

Brandveiligheid:

Op grond van de berekende vuurlast en vuurbelasting is een analyse uitgevoerd waarmee aangetoond dat het ontwerp met een brandcompartiment van ca. 1.970 m² en een van ca. 1.200 m², voldoende mate van brandwerendheid bezit ten aanzien van de beperking van branduitbreiding overeenkomstig artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012. De voorgerekende vuurlastberekening wordt als gelijkwaardigheidoplossing geaccepteerd.

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.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein
- Het bouwplan is voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland en is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Bestemmingsplan

Het bouwplan wordt gerealiseerd op gronden die liggen binnen het plangebied van de geldende bestemmingsplan "Panoven c.a." met als geldende bestemming agrarisch productiegebied en verkeersdoeleinden A . Het beoogde bouwplan valt niet binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

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.

Voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) is de volgende afweging gemaakt:

Juridisch kader

Afwijking bestemmingsplan

Het is mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gecoördineerde voorbereiding

In artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarbij de voorbereiding en bekendmaking van besluiten gecoördineerd kunnen worden voorbereid. De gemeenteraad heeft daartoe de coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2011 vastgesteld. Deze verordening is op 1 maart 2011 van kracht geworden. Het is mogelijk op basis van artikel 3.30 lid 1 Wro en de coördinatieverordening IJsselstein 2011 de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan "Panoven-Hogedijk, IJsselstein" gecoördineerd voor te bereiden.

Ruimtelijke onderbouwing

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Panoven-Hogedijk IJsselstein, IJsselstein" bevat de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Het bouwplan is in overeenstemming met dit ontwerpbestemmingsplan.

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt, dat het project met inachtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Toets Bouwverordening

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Toets welstandsbeleid

De ingediende bescheiden zijn op 14 januari 2014 voorgelegd aan de commissie Welstand Monumenten Midden Nederland en getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft positief geoordeeld, overeenkomstig beoordelingen in het vooroverleg. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

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

Specifieke voorschriften

- Nadere informatie m.b.t. draairichting van deuren in vluchtroutes;
- De toe te passen gevel- en bekledingsmaterialen dienen vooraf te worden bemonsterd en worden voorgelegd aan de commissie Welstand Monumenten Midden Nederland;
- Het bouwpeil is vastgesteld op 2,15 m + NAP, hiervan mag niet worden afgeweken;
- Bodemingrepen dieper dan 0,50 m beneden het huidige maaiveld zijn niet toegestaan, om de aanwezige archeologische sporen in-situ te bewaren;
- Het palenplan dient voorafgaand aan de toetsing m.b.t. constructieve veiligheid worden voorgelegd aan de omgevingsdienst teneinde heistramiënen en paaldichtheid te toetsen aan de archeologische verwachting;

Algemene voorschriften

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst 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 bouwen van een bouwwerk

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

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- 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.

Het team bouwen van de Omgevingsdienst regio Utrecht 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 grondverbeteringwerkzaamheden (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).

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst 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);
- Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.4, onder a, van de MOR (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 hergebruikmogelijkheden 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 redelijkerwijs 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.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan u een vergunning is verstrekt voor bouwactiviteiten, dient u aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouwwerkzaamheden

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 Omgevingsdienst, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

De gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorschriften' van dit besluit, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, schriftelijk te sturen aan de Omgevingsdienst, t.a.v. team bouwen. Pas wanneer de Omgevingsdienst schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructietekeningen en -berekeningen, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Gereed met de bouwwerkzaamheden

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. Kies Digitaal Loket en ga naar "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 Omgevingsdienst regio Utrecht, t.a.v. team bouwen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van gemeente IJsselstein,

M.C.F. Gravelotte
interim-directeur