

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Gemachtigde: Brummelhuis Bouwcoördinatie BV.
Aanvrager: D.J. van Kesteren**

Betreft locatie:

Bedevaartweg 26 en 28, 3401TT te IJsselstein

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 januari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor twee nieuw te bouwen woningen. De aanvraag gaat over Bedevaartweg 26 en 28 te IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2016-27185.

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.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

De omgevingsvergunning is verleend op <DATUM> voor twee nieuw te bouwen woningen.

Gewaarmerkte Stukken

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

1. Aanvraagformulier, ontvangen d.d. 21 januari 2016;
2. Tekening situatie woning 1 en 2, V60-037 d.d. 12-04-2016;
3. Tekening B1 gevels, plattegronden en doorsneden woning 1, V60-037 d.d. 12-05-2016;
4. Tekening B1 gevels, plattegronden en doorsneden woning 2, V60-037 d.d. 18-01-2016;
5. Tekening B2 doorsnede, technische plattegronden en Kapplan woning 1, V60-037 d.d. 12-04-2016;
6. Tekening B2 doorsnede, technische plattegronden en Kapplan woning 2, V60-037 d.d. 12-04-2016;
7. Bouwbesluitberekeningen B5, oppervlakten, daglicht, ventilatie, EPC en details, V60-037 d.d. 18-01-2016 en 11-05-2016;
8. MPG Bedevaartweg 26, GPR gebouw d.d. 11-05-2016;
9. MPG Bedevaartweg 28, GPR gebouw d.d. 11-05-2016;
10. Tekening riolering d.d. 31-03-2016;
11. Rapport verkennend bodemonderzoek Koenders en Partners, projectnummer 150523 definitief versie 2, d.d. 20 april 2016;
12. Watertoetsproces dossiercode 20160113-14-12243, d.d. 13-01-2016;
13. Ruimtelijke onderbouwing Gijsbert Gebiedsontwikkeling, versie 29 april 2016;
14. Akoestisch onderzoek De Milieuadviseur, projectnummer 15005, d.d. 29 april 2016;
15. Funderingsadvies WIHA Grondmechanica, rapportnummer WN-24137-XF1, d.d. 12 mei 2016;
16. Berekening Kelfkens en De Jong, hoofddraagconstructie woning 1, werknummer W-16065, d.d. 18-04-2016;
17. Berekening Kelfkens en De Jong, hoofddraagconstructie woning 2, werknummer W-16065, d.d. 18-04-2016;
18. Tekening BC-01 Kelfkens en De Jong, palenplan en fundering woning 1, werknummer W-16065, d.d. 12-05-2016;
19. Tekening BC-02 Kelfkens en De Jong, constructie woning 1, werknummer W-16065, d.d. 12-05-2016;
20. Tekening BC-11 Kelfkens en De Jong, palenplan en fundering woning 2, werknummer W-16065, d.d. 12-05-2016;
21. Tekening BC-12 Kelfkens en De Jong, constructie woning 2, werknummer W-16065, d.d. 12-05-2016;

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Awb 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) 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 cluster Bouwen van het team Coördinatie en Beleid 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.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 Besluit omgevingsrecht (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 04-04-2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 42 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13-05-2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 39 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.

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.

Beroepsclausule

Dit is nog niet van toepassing, het betreft een ontwerpbeschikking.

Vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo projectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- Het bouwen van twee vrijstaande woningen is in overeenstemming met het provinciaal beleid. In artikel 3.1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat in een plan een beschrijving moet worden opgenomen over op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hierop wordt in paragraaf 4.13 duurzaamheid ingegaan. Er is geen sprake van provinciaal belang. Vooroverleg is niet noodzakelijk.
- Op 13 januari 2016 is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale watertoets concludeert het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de "Lijst categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is" vastgesteld.

Het toevoegen van maximaal vijf woningen valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vanaf 13 november 2016, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft op 12 oktober 2016 plaatsgevonden 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/ projectbesluiten en omgevingsvergunningen'.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Bij het college van burgemeester en wethouders zijn **wel/geen** zienswijze ingekomen.

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 getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Toets bestemmingsplan

Voor de overwegingen verwijzen wij kortheidshalve naar de “Ruimtelijke onderbouwing Gijsbert Gebiedsontwikkeling, versie 29 april 2016” met de bijbehorende stukken. Wij zijn van mening dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en hebben het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen.

Toets Bouwbesluit

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

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 8 februari 2016 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

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

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 (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:

- 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 cluster Bouwen van het team Coördinatie en Beleid 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 peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- 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:

- Berekening en tekeningen van de prefab funderingsbalken
- Berekening en tekening van de begane grondvloer
- Werktekeningen en berekeningen van de kapconstructie
- Berekening en tekening van de verdiepingvloer inclusief de daarbij geleverde raveelijzers en onderslagen
- Berekening en overzichtstekening van de gevellaten en geveldragers
- Kalenderstaten
- 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 van de gemeente IJsselstein;
- Hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde 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.

Indien van toepassing dient u tevens 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. cluster Bouwen van het team Coördinatie en Beleid. 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 start- en gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereedmelding". Het formulier kunt u ingevuld en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
de secretaris, de burgemeester,

J. van Delden

Mr. P.J.M van Domburg