

XXX

Thema en team Omgeving, omgevingsverzoeken
Contactpersoon R. Mouw
Ons kenmerk HZ_WABO-14-2015
Documentnummer U16.09929
Uw kenmerk
Verzenddatum
Onderwerp Omgevingsvergunning: besluit verleend
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden

Geachte heer,

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaand kantoor met 6 appartementen op het adres Hoofdstraat 146, 3972 LE in Driebergen-Rijsenburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-14-2015.

Besluit

Verlenen activiteiten

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning bestaat uit: per activiteit het besluit en de motivering, de voorschriften en de bijgevoegde documenten. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij u naar de bijlage(n). De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking *nadat* de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder a Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (art 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Zienswijzen, beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 8 december 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn. Van deze

mogelijkheid en de beschikbaarheid van de stukken is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van de ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

Publicatie

Dit besluit wordt tezamen met de verklaring van geen bedenkingen gepubliceerd.

Beroep

Na afhandeling van eventuele zienswijzen en afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad, neemt het college een besluit op de omgevingsvergunning. Bent u het niet eens met het definitieve besluit? U kunt dan bellen met de behandelend ambtenaar voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en beroep instellen is dan wellicht niet meer nodig.

Wilt u direct een brief sturen om beroep in te stellen? Dat kan binnen zes weken na verzending van het besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <https://loket.rechtspraak.nl/burgers>.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de Rechtbank Midden-Nederland om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mij via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 6 maart 2018,

R. Mouw

Omgeving, omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-14-2015

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Intensivus voor het uitbreiden van een bestaand kantoor met 6 appartementen op het adres Hoofdstraat 146, 3972 LE in Driebergen-Rijsenburg.

Wabo-activiteiten:

1. BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
2. HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier ontvangen op 19 december 2014
- Situatie ontvangen op 19 december 2014
- Bestaande situatie blad 051 t/m 055 ontvangen op 19 december 2014
- Nieuwe situatie blad 056 t/m 062 ontvangen op 28 juni 2016
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 28 juni 2016, gewijzigd 13 oktober 2017
- Akoestisch onderzoek ontvangen op 28 juni 2016
- Bouwbesluitberekening ontvangen op 19 december 2014
- Gelijkwaardige ontluchting ontsluiting ontvangen op 28 juni 2016
- GBO overzichten ontvangen op 19 december 2014
- Advies Veiligheidsregio Utrecht ontvangen op 8 juli 2016
- ODRU Milieuadvies Geluid 9 augustus 2016
- Parkeerplan maart 2017
- Startmelding bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

1. *Activiteit bouwen*

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Intensivus, Veenschoterweg 2 a, 3925 MN in Scherpenzeel;
2. De vergunning is bedoeld voor het uitbreiden van een bestaand kantoor met 6 appartementen op het adres Hoofdstraat 146, 3972 LE in Driebergen-Rijsenburg;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan Woongebied Driebergen en heeft hierin de bestemming Dienstverlening. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Zie verder de activiteit HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie Mooisticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

Exploitatieplan

De aanvraag voor het bouwen betreft een bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tussen aanvrager en gemeente is geen exploitatieplan vastgesteld. De verdeling van te maken of gemaakte kosten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Intensivus, Veenschoterweg 2 a, 3925 MN in Scherpenzeel;
2. De vergunning is bedoeld voor het uitbreiden van een bestaand kantoor met 6 appartementen op het adres Hoofdstraat 146, 3972 LE in Driebergen-Rijsenburg;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' en heeft hierin de bestemming Dienstverlening. De aanvraag is hiermee niet in overeenstemming, omdat een woonfunctie niet is toegestaan op deze locatie en de maximale bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Met een planologische omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit) kan medewerking verleend worden aan het bouwplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Uit oogpunt van beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is dit plan positief beoordeeld. De locatie op de hoek Hoofdstraat – Buzziburglaan (vml. postkantoor) ligt binnen stedelijk gebied, waarin de woonfunctie veelal de hoofdfunctie is. De locatie is bovendien zeer geschikt voor wonen, gezien de centrale ligging nabij centrumvoorzieningen en openbaar vervoersvoorzieningen. Gelet op het gemeentelijk woonbeleid is gekozen voor appartementen die zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. Ook wordt voldaan aan de vereiste verdeling in categorieën. Twee van de zes appartementen worden gerealiseerd in de categorie sociaal, twee appartementen worden gerealiseerd in de categorie middelduur en de twee overige appartementen kunnen worden gerealiseerd in de categorie duur (vrije sector). Door de variatie in grootte (van ca. 69 m² tot 117 m²) en ligging van de appartementen en in de grootte van het dakterras zijn er verschillende prijsklassen en zal er bewoning door verschillende doelgroepen plaatsvinden.

De locatie, kort bij de voorzieningen, in de nabijheid van parken, nabij openbaar vervoer en in een levendige omgeving, is bijzonder geschikt voor ouderen. Maar ook andere doelgroepen kunnen in aanmerking komen voor de woningen. De woningen dragen bij aan invulling van de plaatselijke woonbehoefte.

De vereiste ruimte voor parkeren, verkeer (manoeuvrerruimte, in-/uitritten) en entree is binnen het plangebied gevonden en is daar ook al aanwezig.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is van belang dat het plan op een hoeklocatie is gesitueerd aan een belangrijk kruispunt – het is een echte 'zichtlocatie' – en bovendien aan de rand van het centrum is gelegen. Het bestaande gebouw wordt op een passende wijze uitgebreid met behoud van de bestaande structuren. Het nieuwe gebouw voegt zich in de bestaande korrelstructuur zoals die aan de Hoofdstraat wordt ervaren. Voor een uitgebreide toelichting van de stedenbouwkundige afweging wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op het bovenstaande levert uitvoering van het bouwplan geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. Alle relevante thema's zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna,

mobiliteit, volkshuisvesting en stedenbouw zijn onderzocht en de resultaten zijn beschreven. Het plan is op alle thema's positief beoordeeld.

Met omwonenden is uitvoerig gesproken over het plan. Het participatietraject heeft niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan. Voor het verloop van het participatietraject en de uitkomsten ervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken hebben vanaf 8 december 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het Publiekscentrum, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn. Van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van de ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen bezwaren tegen verlening van de vergunning.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten deze vergunning en de gewaarmerkte stukken aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, loopt u het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder kan eisen dat u een nieuwe aanvraag voor het bouwen indient. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Bouwbesluit

Er wordt voldaan aan de nieuwbouweisen zoals omschreven in hoofdstuk 2 voor een veilige ontvluchting met de opmerking dat, gezien de afwijking van de aanwezige portiekontsluiting ten opzichte van traditionele portiekontsluitingen, compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. De compenserende maatregelen hebben als doel: het voorkomen dat vluchtroutes onbruikbaar worden (doordat een deur van een brandend appartement open blijft staan en de vluchtroute geblokkeerd raakt door rook of vuur) en daarmee te voldoen aan het beoogde conform het Bouwbesluit artikel 2.104. De woningtoegangsdeuren worden voorzien van vrijloopdeurdrangers, aangestuurd door de rookmelders in de individuele woningen. De aanwezige brandscheiding tussen de voorhal en het trappenhuis dient daarbij als een extra veiligheidsmaatregel (compenserende maatregel).

Jaarlijks dient de vereniging van eigenaren ervoor te zorgen dat de werking van de vrijloopdrangers en de daarbij behorende rookmelders (aangebrachte gelijkwaardigheid) worden onderhouden en gecontroleerd. Deze vrijloopdrangers zijn gemonteerd op de toegangsdeuren van de woningen en worden aangestuurd door rookmelders. Het onderhoud en de controle dient te worden uitgevoerd door een daarvoor erkend bedrijf.

Constructie

De door u ingeleverde constructiegegevens hebben wij ter controle doorgezonden naar onze constructeur. De constructeur de volgende opmerkingen:

1. Controle bestaande fundering ontbreekt
2. De portalen moeten in 2 richtingen momentvast worden uitgevoerd, een vermelding hiervan ontbreekt op tekening.

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

1. Reactie op het bovenstaande
2. Controle bestaande constructie
3. Detailberekeningen en tekeningen staalconstructie
4. Berekening verankering staalconstructie op bestaande constructie
5. Berekening en tekening dak

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden als de constructiegegevens zijn goedgekeurd.

Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de bouw aanleveren bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente. Het adres is:

Ingenieursbureau Boorsma
Afdeling Bouwplantoetsing
Postbus 2505
3800 GB Amersfoort
plantoetsing@boorsma-consultants.nl

Vergeet u hierbij niet om het dossiernummer HZ_WABO-14-2015 te vermelden!

Hemelwaterafvoer

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (artikel 9 lid 1, Riolaansluitverordening).

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Flora en fauna wetgeving die op 1 april 2002 in werking is getreden. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

Meer informatie kunt u vinden op de website van Ministerie van Economische Zaken:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorsoortenappl.aspx?subj=soorten#effectenmatrix>

Wanneer u deze link volgt kunt u bij de effectenindicator. Hierin moet u de gemeente aanklikken en uw activiteiten aanklikken, vervolgens krijgt u de punten waar u rekening mee moet houden of eventueel onderzoek naar moet laten doen. Als initiatiefnemer is dit uw verantwoordelijkheid en bent u hierin persoonlijk aansprakelijk.

Geluid

Om aan de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden te kunnen voldoen, moet een gesloten balustrade van 1,20 meter hoogte worden gerealiseerd, in combinatie met het aanbrengen van glazen schermen voor de ramen van slaapkamer 1.1.04 en 1.3.04. Het bouwwerk mag niet eerder gereed gemeld worden, nadat door middel van een geluidmeting is aangetoond dat achter het gevelscherm aan de voorkeursgrenswaarde geluidhinder wordt voldaan. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het geluidsadvies van ODRU d.d. 9 augustus 2016.

Omgeving

Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen.

Aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen mogen niet worden verontreinigd. Is er volgens onze toezichthouder sprake van verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan moet u dit zo spoedig mogelijk opruimen.

Vrijkomende grond moet u op eigen terrein verwerken. Als dit niet mogelijk is, moet u de vrijkomende grond (laten) afvoeren naar een erkende verwerker. U moet dit melden bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht, telefoonnummer (088) 022 50 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "*melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden*" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
thema Omgeving, team Omgevingstoezicht
Postbus 200
3940 AE Doorn

U kunt het formulier ook faxen. Het faxnummer is (0343) 44 32 55.

U bent verplicht het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de volgende activiteiten te informeren:

- het storten van de betonfundering;
- het storten van bouwdelen van de hoofddraagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

U kunt dit melden via telefoonnummer (0343) 56 57 66.

Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, meld u dit uiterlijk 1 week na de beëindiging van de werkzaamheden met het bijgevoegde rode formulier “*Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden*” bij het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht.