



<ONTWERP->vergunning van GS van Utrecht

Datum	24 april 2019	Contactpersoon	De heer R. Polman
Zaakkenmerk	Z-WABO-2018-3240	Telefoonnummer	030 702 3300
Briefnummer	Z/18/641345 - 729328	E-mailadres	r.polman@rudutrecht.nl
Uw nummer	Olo 3943505	Bijlage(n)	25 als vermeld in de vergunning
Onderwerp	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); (ontwerp) vergunning	Pagina	1 van 9

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Onderwerp

Op 3 december 2018 is door Wolfswinkel Reiniging B.V. een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning fase 2, voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor en werkplaats, een vorstvrije- en een open stalling op het adres Ambachtsweg 23, 3953 BZ in Maarsbergen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-WABO-2018-3240.

De omgevingsvergunning wordt in twee fasen aangevraagd. In dit besluit wordt besloten over fase twee.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a van de Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, lid 1, aanhef en onder c).

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

mr. H. Vicino
teamleider cluster Bedrijven Vergunningverlening
RUD Utrecht

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier, ontvangen op 3 december 2018.
- Advies Omgevingsvergunning VRU, ontvangen op 12 april 2019.
- Tekening DO.01, gew. 4 april 2019, ontvangen op 5 april 2019.
- Tekening DO.05, gew. 4 april 2019, ontvangen op 5 april 2019.
- Tekening DO.08, gew. 4 april 2019, ontvangen op 5 april 2019.
- Tekening DO.09, gew. 4 april 2019, ontvangen op 5 april 2019.
- Advies- en onderzoeksrapport "brandveiligheidstoets Bouwbesluit 2012", ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening terrein overzicht en plattegrond, tek.nr. 2493-T02, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening terrein overzicht en plattegrond, tek.nr. 2493-T03, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening plattegrond kantoor en werkplaats, tek.nr. 2493-DO-01, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening gevels en doorsnede, kantoor en werkplaats, tek.nr. 2493-DO.02, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening principe details, kantoor, tek.nr. 2493-DO.03, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekeningen principe details, tek.nr. 2493-DO.04, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening plattegrond vorstvrije stalling, tek.nr. 2493-DO-05, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening gevels en doorsnede, tek.nr. 2493-DO.06, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening principe details, tek.nr. 2493-DO.07, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening open stalling gevels en doorsnede, tek.nr. 2493-DO.08, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening gevels en doorsnede, tek.nr. 2493-DO.09, ontvangen op 3 december 2018.
- Tekening openstalling principe details, tek.nr. 2493-DO.10, ontvangen op 3 december 2018.
- EPG berekening, ontvangen op 3 december 2018.
- Bouwbesluittoets, ontvangen op 3 december 2018.
- Constructief toetsdossier HZ-WB-18-2567 Toetsformulier 3, ontvangen op 28 maart 2019.
- Goedkeuring welstand, welstandscommissie geen bezwaar, ontvangen op 27 maart 2019.
- Melding aanvang bouw-/sloopwerkzaamheden.
- Gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden.

Rechtsbescherming: indienen zienswijzen**Zienswijzen**

Binnen zes weken vanaf de dag waarop dit ontwerpbesluit ter inzage is gelegd kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijze(n) ingediend worden bij:

het college van gedeputeerde staten van Utrecht, postbus 80300, 3508 TH Utrecht.

of bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht, Postbus 85242, 3508 AE Utrecht.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze en voor het krijgen van een toelichting moet tijdig een afspraak gemaakt worden met de heer R. Polman. Dit kan via telefoonnummer 030-7023300. Van een mondelinge zienswijze wordt een kort verslag gemaakt.

Inhoudsopgave

1	Activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening	5
2	Voorschriften.....	8

1 ACTIVITEITEN BOUWEN EN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Op 3 december 2018 hebben wij van Wolfswinkel Reiniging B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Bevoegd gezag

Provincie Utrecht is het bevoegd gezag voor de inrichting. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo juncto artikel 3.3 eerste lid van het Bor, op grond van de activiteiten van de inrichting, genoemd in categorie 28.4 in Bijlage I, onderdeel C van het Bor.

Procedure (uitgebreid)

Deze omgevingsvergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Nu deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan Van Wolfswinkel Reiniging B.V., Haarweg 19, 3953 BG in Maarsbergen;
2. De omgevingsvergunning is bedoeld voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor en werkplaats, een vorstvrije- en een open stalling op het adres Ambachtsweg 23, 3953 BZ in Maarsbergen;
3. De omgevingsvergunning is verleend voor het vergroten van de oppervlakte van de kavel;
4. Deze omgevingsvergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Motivering

Een aanvraag voor om een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo. Een aanvraag voor om een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Maarsbergen" en heeft hierin de enkelbestemming "Bedrijventerrein" met als dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Tevens heeft het perceel de functieaanduidingen "bedrijf van categorie 3.2" en "specifieke vorm van bedrijf - straatreinigingsbedrijf".

Bestemmingsomschrijving

Bedrijventerrein:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – straatreinigingsbedrijf" zijn de aangewezen gronden mede bestemd voor een afvalverwerkingsbedrijf met afvaloverslag en tevens een straatreinigingsbedrijf met daarbij behorend: tuinen en erven, wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmings-omschrijving "bedrijventerrein" van het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 4:

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Om te mogen bouwen op gronden binnen het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Maarsbergen" waar de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" geldt, moet een archeologisch rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld (artikel 13.2.1 onder a).

Door Greenhouse Advies is in opdracht van de initiatiefnemer het volgende rapport overlegd: Archeologisch onderzoek Gebiedsontwikkeling Maarsbergen oost te Maarsbergen gemeente Utrechtse Heuvelrug Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) GRA-rapport 2018.29.

De archeologische waarde van het te bebouwen terrein is in dit rapport in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de archeologische onderzoeksresultaten zoals gepresenteerd in dit rapport acht het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug het niet noodzakelijk verplichtingen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan deze vergunning te verbinden.

Bouwregels

Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan mag de oppervlakte van de kavel niet meer bedragen dan 5.000 m². Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwperceel maximaal voor 80% wordt bebouwd. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter en de afstand tot (ontsluitings)wegen bedraagt minimaal 5 meter. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

De oppervlakte van de kavel (ca. 13.306 m²) is groter dan het maximaal toelaatbare oppervlak van 5.000 m² zoals bepaald is in artikel 4.2.1 (kaveloppervlak). Op dit punt voldoet de aanvraag niet. Aan alle overige bouwregels van het bestemmingsplan (artikel 4.2.2) wordt wel voldaan.

Afwijken bestemmingsplan

De aanvraag is vanwege de hierboven genoemde afwijking van de bouwregels in strijd met het geldende bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Maarsbergen". Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wabo.

Binnenplanse ontheffing

In het bestemmingsplan zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse ontheffing medewerking aan uw bouwplan te kunnen verlenen. Op grond van artikel 4.3.3 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bestaan van een grotere kavel.

Conclusie

De bedrijfsactiviteiten die worden verricht door Van Wolfswinkel Reiniging B.V. vergen een groter kaveloppervlak dan 5.000 m². Met toepassing van een binnenplanse ontheffing wordt er medewerking verleend aan de gevraagde vergunning.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie Mooisticht gevraagd de aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Op 27 maart 2019 heeft de welstandscommissie het plan positief beoordeeld. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen.

Bouwverordening

Aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bouwbesluit 2012

Wolfswinkel Reiniging B.V. moet bouwen in overeenstemming met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit, inclusief de voorwaarden opgenomen in paragraaf "Voorschriften" van dit besluit.

2 VOORSCHRIFTEN

Algemeen

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

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

Als wij of toezichthouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, bestaat het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder en toezichthouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug kunnen eisen dat een nieuwe aanvraag voor het bouwen wordt ingediend. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Bouwbesluit 2012

Wij stellen de volgende bouwtechnische voorschriften:

- Het gebouw moet zijn voorzien van een niet-automatische brandmeldinstallatie met ruimtebewaking (conform NEN 2535) en een ontruimingsinstallatie (conform NEN 2575).

Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Constructie

De door Wolfswinkel Reiniging B.V. ingeleverde constructiegegevens zijn door onze constructeur goedgekeurd. Er mag alleen worden gestart met de bouwwerkzaamheden als (alle) constructiegegevens zijn goedgekeurd. Benodigde werktekeningen en -berekeningen (documenten die nodig zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden) moeten uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de bouw worden aangeleverd bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

U kunt ze rechtstreeks mailen naar plantoetsing@boorsma-consultants.nl of per post verzenden naar:

Ingenieursbureau Boorsma
Afdeling Bouwplantoetsing
Postbus 2505
3800 GB Amersfoort

Vergeet u hierbij niet om het zaaknummer Z-WABO-2018-3240 te vermelden.

Archeologie

Het uitgevoerde archeologische onderzoek betreft een steekproef. Als bij graafwerkzaamheden onverwacht toch zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij wettelijk verplicht dit direct te melden (artikel 5.10 Erfgoedwet). De melding moet worden gedaan bij de gemeentelijke archeoloog via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

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

Bronbemaling

Het bemalingswater moet worden geloosd op het oppervlaktewater. Hiervoor is een watervergunning van het waterschap nodig. Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als

voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. Er is een watervergunning van het Waterschap nodig, als:

- de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;
- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingssysteem zich dieper dan 9 meter beneden het maaiveld bevindt.

In alle andere gevallen moet een melding worden gedaan. Hierbij kan gedacht worden aan een grondwaterstand lager dan 30 cm beneden het kritische punt. Deze moet worden gemeld bij het waterschap, minstens twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden. Het formulier voor de melding of de vergunning staat op de website van het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen op de Wet Natuurbescherming die op 1 januari 2017 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.

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 sloopaafval, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden opgeruimd.

Vrijkomende grond moet op eigen terrein worden verwerkt. Als dit niet mogelijk is, moet de vrijkomende grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker. U moet dit melden bij de RUD Utrecht, telefoonnummer 030 - 7023300. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden" moet tenminste 2 weken voor start bouw worden toegezonden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Thema Omgeving, Team Omgevingstoezicht
Postbus 200
3940 AE Doorn

Wolfswinkel Reiniging B.V. is verplicht voor de volgende activiteiten ten minste 2 werkdagen van te voren te melden bij de toezichthouder, de heer J. Leemans van het Team Omgevingstoezicht via het telefoonnummer (0343) 56 56 00 of via het emailadres: jerry.leemans@heuvelrug.nl:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van de betonfundering;
- het storten van de begane grondvloer;
- het storten van bouwdelen van de hoofdconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

Tevens verzoeken wij de toezichthouder uiterlijk 1 week na beëindiging van de werkzaamheden dit te melden met het bijgevoegde rode formulier "Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden" bij het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht.