



Publiekshal ■ het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030 ■ zeist@zeist.nl
www.zeist.nl ■ www.twitter.com/gemeentezeist

R.K. Woningbouwvereniging Zeist
T.a.v. de heer H.M. Blankestijn
Hortensialaan 30
3702 VG ZEIST

Ons kenmerk	OV20190514	Datum	23 oktober 2019
Uw kenmerk	4419323	Behandeld door	de heer M. Peters
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte heer Blankestijn,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van 18 appartementen, als uitbreiding van het bestaande Bruggebouw aan de Kometenlaan 118 te Zeist. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het (concept)besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw aanvraag met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlages. Verder voldoet uw aanvraag aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. Ga hiervoor naar https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer M. Peters, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



de heer M. Peters
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

CONCEPT

(ONTWERP)OMGEVINGSVERGUNNING

Op 16 mei 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor “de nieuwbouw van 18 appartementen, als uitbreiding van het bestaande Bruggebouw” aan de “Kometenlaan 118 te Huis Ter Heide”, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie C, nummer 1408. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20190514.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op @BESCHIKKINGSDATUM@ de gevraagde omgevingsvergunning voor “de nieuwbouw van 18 appartementen, als uitbreiding van het bestaande Bruggebouw”.

Omdat er conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts is er sprake van een aanvraag om de activiteit(en):

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inwerkingtreding van dit besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Leges

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn legeskosten verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de legesverordening van de gemeente Zeist. Wij zijn uitgegaan van een geraamde bouwsom van € 2.409.000, =.(excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€	bedrag	
Activiteit strijdig gebruik (50% ontvangst)	€	bedrag	
Activiteit strijdig gebruik (50% publicatie)	€	bedrag	
Beoordeling akoestisch onderzoek	€	bedrag	
Beoordeling welstand	€	bedrag	
Beoordeling constructie	€	bedrag	
Beoordeling bodemonderzoek	€	bedrag	
Publicatie	€	bedrag	+

Totaal:	€	totaal	

Wijze van betalen

U ontvangt binnenkort van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) een factuur om deze kosten te kunnen betalen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in De Nieuwsbode en in de Staatscourant en tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl.

Beroep

Gelet op de voorbereiding van het besluit met afdeling 3.4 van de Awb kan een belanghebbende na het nemen van de omgevingsvergunning beroep aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift begint met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (in dit geval gepubliceerd). Wanneer u beroep aantekent, dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- indien het beroepschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dient u voor een goede Nederlandse vertaling te zorgen.

Tevens moet u het beroepschrift ondertekenen. Aan het indienen van een beroepschrift zijn wel kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Meestal treedt een besluit, ondanks een bezwaar- of beroepschrift, direct in werking. In het besluit zelf kunt u terug zien wanneer het besluit in werking treedt. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaar- of beroepschrift kunt u bij de Rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaar- of beroepschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. U kunt dit verzoek indienen bij: de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Digitaal kunt u een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Bezwaar

Tegen de leges

Als u het niet eens bent met de berekening van het legesbedrag kunt u daartegen bezwaar maken. Ook kunt u bezwaar maken als u het niet eens bent met de hoogte van de geraamde bouwsom (op grond waarvan de leges zijn berekend). Het maken van bezwaar is alleen mogelijk door binnen zes weken een schriftelijk bezwaar in te dienen bij de BghU nadat u de factuur heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



Henri Elands
manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

CONCEPT

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwbesluit nadere voorschriften.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening. Omdat wij niet alle onderdelen hebben kunnen toetsen, vindt u in bijlage 2, onder 2. Bouwen – Bouwverordening nadere voorschriften.

Bestemmingsplan

Op het perceel aan de Kometenlaan 60-118 in Huis ter Heide, onderdeel van de woningbouwontwikkeling Sterrenberg in de gemeente Zeist, is een appartementencomplex aanwezig. Dit complex bestaat uit 30 appartementen in de sociale prijsklasse en staat ook bekend als het Bruggebouw vanwege de aansluiting met het aangrenzende gebied (en hoger gelegen gedeelte) van Sterrenberg.

Op het braakliggende terrein direct oostelijk van dit gebouw wil de R.K. Woningbouwvereniging Zeist 18 extra sociale huurappartementen bouwen. De bedoeling is dat dit nieuwe appartementengebouw direct aan het bestaande 'Bruggebouw' wordt gebouwd. Daarbij wordt aangesloten bij de rooilijn en bouwhoogte van het reeds bestaande gebouw, evenals de architectuur en uitstraling van het gebouw. Een deel van het direct aangrenzende terrein in het oosten en zuiden wordt opnieuw (her)ingericht in verband met de ontsluiting en bijbehorende parkeervoorzieningen.

Ter plaatse van de planlocatie geldt binnen het bestemmingsplan "Sterrenberg" (vastgesteld op 26 april 2011) de bestemming Woongebied. Daarnaast geldt het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist (vastgesteld op 11 september 2018).

Het beoogde bouwplan past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Sterrenberg", omdat er in het gehele gebied Sterrenberg maximaal 480 wooneenheden gebouwd mogen worden. Het onderhavige initiatief is derhalve in strijd met artikel 11.2.1 van voornoemd bestemmingsplan. Bovendien past het initiatief niet geheel binnen de parkeernorm die specifiek in het paraplubestemmingsplan is opgenomen.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)".

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 13 juni 2019 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 'Mooisticht'.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo)

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van oordeel dat het verzoek planologisch aanvaardbaar is, omdat het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende specialistische onderzoeken. Hierin zijn onder andere beleidskaders aangehaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van positieve adviezen van interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

Daarnaast komt het plan overeen met het collegebesluit waarin in principe medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling om achttien sociale huurappartementen te realiseren aan de Kometenlaan met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning.

Wij hebben bij dit besluit het volgende in overweging genomen:

Achttien extra sociale huurwoningen levert een bijdrage aan de Versnelde Huisvesting.

Op 24 januari 2017 heeft de raad besloten om in te stemmen met de Versnelde Huisvesting. Daarin is vastgelegd dat de gemeente zicht de komende jaren gaat inzetten op het versneld toevoegen van onder andere goedkope huurwoningen. De ontwikkeling van achttien sociale huurappartementen in Sterrenberg door de RK past binnen deze opgave.

Er is voldoende parkeercapaciteit in de omgeving om een lagere parkeernorm te hanteren.

Voor goedkope huurwoningen geldt in principe een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat voor het initiatief van de RK dan in principe 31 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Van deze parkeernorm kan afgeweken worden op het moment dat aangetoond is dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Door de RK is daarom op drie representatieve momenten in beeld gebracht hoe groot de parkeerdruk was. Gebleken is dat er ruim twintig parkeerplaatsen leeg staan in de directe omgeving van de Kometenlaan. Wanneer gekozen wordt voor een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning, dan moeten 23 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit betekent dat ten opzichte van de gebruikelijke parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, er acht parkeerplaatsen minder worden aangelegd. Omdat in de directe omgeving over het algemeen minimaal twintig parkeerplaatsen leegstaan, is een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning acceptabel.

Uiteindelijke parkeerdruk is niet te voorspellen.

Er wordt voorgesteld om een lagere parkeernorm te hanteren dan de gebruikelijke norm. Het zou kunnen betekenen dat in de toekomst toch een parkeerprobleem zal ontstaan. Mocht dit het geval zijn, dan zijn er in de omgeving voldoende mogelijkheden om extra parkeerplaatsen aan te leggen ten koste van groen. De kosten hiervoor zijn dan wel voor rekening van de gemeente. In het kader van de Versnelde Huisvesting is dit te verantwoorden, omdat ook de gemeente er belang bij heeft dat er sociale huurwoningen komen. Wanneer wel zou worden vastgehouden aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, is de kans op een parkeerprobleem in de toekomst kleiner. Dan zouden wel extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, hetgeen ten koste gaat van groen. De verwachting is dat hiervoor weinig draagvlak is in de omgeving.

Communicatie

Op 13 augustus 2018 is er een informatiebrief verzonden naar omwonenden ten aanzien van onderhavig bouwvoornemen. Vervolgens is er op 21 maart 2019 een informatieavond gehouden waar circa 80 adressen in de nabije omgeving een uitnodiging van hebben ontvangen. Tevens is de uitnodiging via de Bewonersvereniging Sterreberg verzonden. Nadien is er op 16 april met een afvaardiging van de bewoners (5 bewoners) en belanghebbenden (Abrona) een gesprek geweest waarvan een verslag is gemaakt.

Terugkoppeling mening van omwonenden

De omwonenden zijn niet blij met de plannen. Ze geven aan grote bezwaren te hebben tegen extra sociale huurwoningen. Ze zijn bang voor een toename van overlast. Het vrije uitzicht bij het betreden van de wijk wordt minder. Ze zijn tegen het overstijgen van het maximale aantal woningen dat volgens het bestemmingplan gebouwd mag worden.

Terugkoppeling mening van Abrona

Abrona geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van het Bruggebouw met 18 sociale huurappartementen. Ze ziet eerder kansen om bijvoorbeeld cliënten in een sociale huurwoning onder te brengen, met zorgfaciliteiten in de buurt. Bewoners van Abrona krijgen geen voorrang. Er zijn op dit moment geen gesprekken met de RK Wbv Zeist dat er in het Bruggebouw woningen worden afgenomen door Abrona.

Diversiteit in de wijk.

Er is niet onderzocht of de diversiteit verandert met het toevoegen van 18 sociale huurwoningen aan de 480 woningen in de wijk. Bewoners geven aan dat door de verhouding met meer sociale huurwoningen de wijk minder leefbaar wordt. RK Wbv Zeist zal een sheet met het huurbeleid 2019 verstrekken die inzicht geeft in de staffel van inkomen en huurgrenzen.

Omgevingsbeheer

Los van de nieuwbouw is er al overlast en zwerfafval rondom de locatie van het huidige Bruggebouw. Afsproken is om hier een gezamenlijke aanpak voor op te stellen. Bewoners gaan meer melden bij het meldpunt openbaar gebied en bij de RK Wbv Zeist. Hierover wordt in het reguliere overleg met de bewonersvereniging nader gesproken. Ook RK Wbv Zeist geeft aan hierover (separaat) met bewoners te willen overleggen.

Projectcommunicatie

Over het project en de plannen zal door de initiatiefnemer worden gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden in het gebied.

De hiervoor beschreven communicatie en de gemaakte afspraken hebben geen aanleiding hebben gegeven om af te zien van medewerking aan onderhavig plan.

Externe Veiligheid

Het nieuwbouwplan voor de realisatie van 18 extra sociale huurappartementen ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A28 (traject U3, Afrit 5 Maarn – Afrit 3 Den Dolder) waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ligt verder niet binnen het invloedsgebied van andere transportroutes van gevaarlijke stoffen per weg, water, spoor of buisleiding, dan wel andere objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Er kan op basis van onderzoek worden vastgesteld dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling mits onderstaande voorwaarden worden opgenomen *:

1. Bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem dient een voorziening te worden opgenomen waarmee het ventilatiesysteem bij een calamiteit met een toxische wolk handmatig op eenvoudige kan worden uitgeschakeld. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en kunnen zij veilig schuilen.
2. Er dient een risicocommunicatie programma te worden opgesteld om gebruikers van het plangebied bekend te maken met de specifieke risico's in het gebied, de getroffen voorzieningen en het gewenste handelingsperspectief bij calamiteiten;
3. De afstand van de bluswatervoorzieningen tot aan de brandweeringang moet in lijn zijn met de eisen die het bouwbesluit 2012 onder artikel 6.30 lid 3 stelt

* *het totaal advies ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid van de Veiligheidsregio Utrecht is als bijlage opgenomen bij dit besluit*

Algemene verklaring van geen bedenkingen bij Versnelde Huisvesting

De gemeenteraad van Zeist heeft op 21 november 2017 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven in het kader van de Versnelde Huisvesting. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden gesteld in deze algemene verklaring

Publicatie

Het ontwerpbesluit is door ons op **XXXXXXX** gepubliceerd in De Nieuwsbode en in de Staatscourant en tevens digitaal op de landelijke website www.overheid.nl.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit zal met ingang van **XXXXXXX**, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb. Er zijn gedurende deze periode geen/aantal mondelinge en/of schriftelijke zienswijze ingebracht.

Zienswijzennota (indien van toepassing, bij definitief besluit)

De zienswijzennota is als bijlage opgenomen en maakt integraal deel uit van dit besluit.

Met bovenstaande motiveringen en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan is de weigeringsgrond weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- U mag pas gebruik maken van de vergunning vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na ter inzage legging van de vergunning). Als gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de rechtbank dan dient u de uitspraak van de rechter af te wachten om te weten of u van de vergunning gebruik mag maken.
- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new.
- Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat door het Team RO, het bouwpeil en de rooilijnen zijn aangegeven.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeentegrond en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

Asbest

- Bouwwerken van vóór 1994 zijn in principe verdacht op het voorkomen van asbest. Inzicht in de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verkregen middels een asbestinventarisatie (voor gespecialiseerde bedrijven zie www.ascert.nl).
- Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU).

2. BOUWEN

Bouwbesluit

- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieve gegevens te zijn ingediend bij het Team RO. De volgende gegevens dient u nog te overleggen:
 - sonderingen;
 - funderingsadvies;
 - definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - beton-, staal- en houtberekeningen;
 - definitieve constructieve overzichtstekeningen;
 - palenplan;
 - paaltekeningen en berekeningen;
 - tekeningen en berekeningen wapening fundering;
 - tekeningen en berekeningen ribbenvloer begane grond;
 - tekeningen en berekeningen prefab betonnen wanden;
 - tekeningen en berekeningen kanaalplaatvloeren verdiepingen;
 - tekeningen en berekeningen kanaalplaatvloeren dak;
 - tekeningen en berekeningen prefab betonnen galerijen en balkons;
 - werkplaatstekeningen en detailberekeningen staalconstructies;
 - tekeningen en berekeningen geveldragers;

- tekeningen en berekeningen stalen lateien buiten gevelmetselwerk.
- De constructieve gegevens kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of e-mailen naar bwt-toezicht@zeist.nl onder vermelding van het kenmerk OV20190514. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.
 - Voorschriften met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarde(n) worden opgenomen:
 - De gezamenlijke deur(en) van ruimte A0.22 (uitgang trappenhuis) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend;
- Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem (bijvoorbeeld door middel van één of meer zink- of grindputten).

Nadere voorwaarden

Externe veiligheid

Bij de toepassing van het mechanisch ventilatiesysteem dient een voorziening te worden opgenomen waarmee het ventilatiesysteem bij een calamiteit met een toxische wolk handmatig op eenvoudige kan worden uitgeschakeld. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en kunnen zij veilig schuilen. Daarnaast dient er een risicocommunicatie programma te worden opgesteld om gebruikers van het plangebied bekend te maken met de specifieke risico's in het gebied, de getroffen voorzieningen en het gewenste handelingsperspectief bij calamiteiten.

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

3. GEBRUIK VAN GROND

Bodem

- In het evaluatierapport (2010) is geconcludeerd dat de leeflaag nog niet overal voldoet aan de gestelde minimale dikte van 1 meter. In datzelfde rapport is aangegeven dat deze leeflaag na de realisering van de woningbouw (i.c. het bestaande bruggebouw) wordt opgehoogd zodat de eindhoogte van de leeflaag op 7,20 m+NAP komt te liggen waarmee de leeflaag een dikte krijgt van ca. 115 cm. Zoals reeds genoemd geldt dit ook voor het projectgebied. Omdat er als onderdeel van de beoogde uitbreiding van het bruggebouw grondroerende werkzaamheden in deze leeflaag plaatsvinden en tegelijkertijd als voorwaarde wordt gesteld dat voor het overige deel van het projectgebied de leeflaag een dikte van minimaal 1 meter moet hebben, zal hiertoe een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering) worden ingediend bij de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD), zijnde het bevoegd gezag. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- Voor het onttrekken van grondwater aan de bodem dient een afzonderlijke vergunning te worden gevraagd bij het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- Het verwerken van grond valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. De grond mag niet worden opgeslagen op het terrein in de vorm van een permanent depot. Voor vragen kunt u contact opnemen met de OdrU (Besluit Bodemkwaliteit en grondverzet).

4. GEBRUIK VAN BOUWWERKEN

Algemeen

- Het bouwwerk mag in gebruik worden genomen na goedkeuring van Team RO.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Schorsing van een besluit

Tijdens de bezwaarschriftprocedure kan de indiener van een bezwaar tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de bezwaarschriftprocedure niet mag bouwen. Dit kan financiële gevolgen voor u hebben. Om problemen te voorkomen is het raadzaam uw burens te informeren over uw plan (als dat nog niet is gebeurd).

Onherroepelijk besluit

Indien u gebruik maakt van een vergunning terwijl deze nog niet onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Een vergunning is onherroepelijk als daartegen geen bezwaar is gemaakt of wanneer de eventuele bezwaar- en beroepsprocedures zijn afgerond en de vergunning in stand is gelaten.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Aangezien sprake is van nieuwbouw dient tevens een omgevingsvergunning of melding voor de activiteit brandveilig gebruik te worden gevraagd bij de gemeente. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen tot de omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik is verleend of de melding is geaccepteerd.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).

Aansluitingen

Een aansluiting op de hoofdinfrastructuur voor gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecommunicatie kunt u aanvragen via <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

Wet natuurbescherming

Indien u werkzaamheden gaat verrichten die gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren, heeft u een ontheffing nodig van de Wet Natuurbescherming. Het is onder andere verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verstoren, te verwonden of te doden, eieren te vernielen, verblijfplaatsen (waaronder foerageergebieden en rustplekken op vlieg- en migratieroutes) te vernielen of te beschadigen en om groeiplaatsen van beschermde plantensoorten te vernielen.

Bij voorkeur heeft u deze ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning. Wij wijzen u erop dat u, bij uitvoering van deze omgevingsvergunning, rekening dient te houden met eventuele voorschriften zoals deze opgenomen kunnen worden in de verklaring van geen bezwaar. Als u de verklaring van geen bezwaar niet verkrijgt, kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage: Advies Omgevingsvergunning 'Bruggebouw, fase 2' Huis ter Heide (Veiligheidsregio Utrecht)