



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

Telefoon 14 030 ▪ [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)  
[www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) ▪ [www.twitter.com/gemeentezeist](https://www.twitter.com/gemeentezeist)

Hotel Corona Zeist  
T.a.v. mevrouw S. Li  
Slotlaan 301  
3701 GJ Zeist

<b>Ons kenmerk</b>	OV20190728	<b>Datum</b>	14 januari 2020
<b>Uw kenmerk</b>	4527175	<b>Behandeld door</b>	de heer G-J Brinkman
<b>Bijlage(n)</b>	Diversen	<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Telefoonnummer</b>	14 030	<b>Onderwerp</b>	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Li,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van de bistro op de begane grond in 2 hotelkamers. De hotelkamers op de verdiepingen krijgen een hogere maximale bezetting. 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 bouwplan voldoet aan de wettelijke regelgeving en 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](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 G-J Brinkman, bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Zeist,

de heer G-J Brinkman  
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Op 20 juli 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bistro op de begane grond in 2 hotelkamers. De hotelkamers op de verdiepingen krijgen een hogere maximale bezetting. Het betreft Slotlaan 301, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummer 3166. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20190728.

### Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op @BESCHIKKINGSDATUM@ de gevraagde omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bistro op de begane grond in 2 hotelkamers en een hogere maximale bezetting voor de hotelkamers op de verdiepingen.

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 d (brandveilig gebruik) is de besluitvormingsprocedure uitgevoerd via Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorts is er sprake van een aanvraag om de activiteit Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a 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 € (excl. BTW). Op basis daarvan zijn de leges als volgt opgebouwd:

Activiteit bouwen	€	bedrag	
Activiteit brandveilig gebruik	€	bedrag	
Publicatie	€	bedrag	+
		-----	
<b>Totaal:</b>	<b>€</b>	<b>totaal</b>	

### 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](http://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 beroepsschrift, 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift, 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

## 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**

Het perceel Slotlaan 301 te Zeist ligt in het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” en heeft de bestemmingen “Centrum-1”. Uw bouwplan betreft het wijzigen van de bistro op de begane grond in 2 hotelkamers en een hogere maximale bezetting voor de hotelkamers op de verdiepingen en voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

#### **Welstand**

Uw bouwplan heeft geen gevolgen voor het uiterlijk van het gebouw en gelet hierop is de aanvraag niet voor advies voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit ‘Mooisticht’.

#### **Publicatie**

Het ontwerpbesluit is door ons op 15 januari 2020 gepubliceerd in De Nieuwsbode en in de Staatscourant en tevens digitaal op de landelijke website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

#### **Ter inzage**

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 16 januari 2020 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.

## 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](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Zeist/Bouwwerkzaamheden_melden/new).
- 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](http://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

- 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.

### 3. BRANDVEILIG GEBRUIK

#### Algemene voorschriften

- a. Het gebruik valt onder lid 1a van artikel 2.2 van het Besluit OmgevingsRecht (BOR) (het bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaffen aan meer dan 5 personen). Hierop zijn de algemene bepalingen van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Verwezen wordt naar de website van de overheid: [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl) (en zoeken op 'Bouwbesluit 2012')
- b. Toekomstige wijzigingen in het Bouwbesluit zijn, na vaststelling en publicatie in het Staatsblad, direct op u van toepassing. U dient derhalve de landelijke aanpassingen van het Bouwbesluit te volgen.

### **Gebouw gebonden voorschriften brandveilig gebruik**

Naast de algemeen geldende gebruiksvoorwaarden in het Bouwbesluit kan het college van Burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden op maat vaststellen voor het gebruik van uw bouwwerk. Deze zijn hieronder verzameld en vinden hun basis in het bijzondere gebruik cq. bezetting van het gebouw.

- a. In de aanvraag is aangegeven dat er maximaal 198 personen in het bouwwerk aanwezig zijn. Als - al dan niet tijdelijk - het bouwwerk gebruikt wordt met meer dan de aangevraagde Personenbezetting en/of een andere gebruiksfunctie of als er ingrijpende veranderingen in de inrichting van het bouwwerk plaatsvinden, moet vooraf een gebruiksmelding of een aanvraag voor een nieuwe omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden ingediend.
  - b. Het gebouw is opgenomen in het controleplan van de Veiligheidsregio Utrecht. Een medewerker van de directie Risicobeheersing zal controleren of het bouwwerk voldoet aan de algemene eisen van het Bouwbesluit 2012. Na de controle zal worden bepaald of aanvullende voorwaarden voor het brandveilig gebruik noodzakelijk zijn.
4. Milieu
- Er is sprake van een inrichting type B ingevolge het Activiteitenbesluit, derhalve dient er een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend. Voor het indienen van de vereiste melding kan worden verwezen naar de Activiteitenbesluit Internet Module (<https://aimonline.nl>).

### **Bouwverordening**

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

## 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 beroepsprocedure kan de indiener van een beroep tegelijkertijd een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld schorsen van het besluit) vragen bij de voorzieningenrechter. Een eventuele schorsing van het besluit betekent, dat u tijdens de beroepsprocedure 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 gewaamerdte 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.

### 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).

### 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.