



Omgevingsvergunning

OV-2020-0245

Burgemeester en wethouders hebben op 19 mei 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 32 zorgappartementen met 1 inpandige beheerderswoning en 1 berging (zorglandgoed Bloemendaal). De aanvraag gaat over Lange Waaijsteeg 40, 42 en 80 t/m 112 (even) in Vianen. De aanvraag is geregistreerd onder OV-2020-0245.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.7 Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Vanwege de noodzaak tot aanvullen van gegevens is de beslistermijn op grond van artikel 4:15 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderbroken. Vanwege de Coronacrisis, vakantieperiode en grote hoeveelheid aanvullende documenten is de beslistermijn met toepassing van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 16 september 2020 met 6 weken verlengd. Daarna is de beslistermijn opgeschort op grond van artikel 4.15 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De voorschriften en de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen, zijn bijgevoegd.

Overige bijgevoegde documenten

Bijlagen en documenten die deel uitmaken van deze beschikking worden genoemd in bijgaand bericht van het Omgevingsloket.

Nog in te dienen gegevens en documenten voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk"

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken via het omgevingsloket worden ingediend zoals opgenomen in de controlerapportages van Vrieling Bouwservice BV (kenmerk OLO 5171399 d.d. 02-09-2020) aangegeven punten. De controlerapportages zijn bekend bij de constructeur Bouwhuis bouwtechniek bv, A. Bouwhuis, info@bouwhuis-bt.nl en de gemachtigde, Bouwbedrijf Roosdom-Tijhuis BV, b.veurink@roosdomtijhuis.nl
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten gegevens aangeleverd worden waaruit per ruimte blijkt welk type dakvenster wordt toegepast met vermelding van de behaalde Aeq-waarden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten gegevens aangeleverd worden waaruit ventilatie per verblijfsgebied en verblijfsruimte blijkt waarbij rekening mag worden gehouden met overstroomcapaciteit.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten gegevens aangeleverd worden waaruit blijkt dat de vereiste verdunningsfactor tussen de WTW invoer en WTW uitvoer behaald wordt en niet conflicteert met de ontluuchtingspijp voor de riolering (conform de eisen van H9 van NEN 1087 i.c.m. art 3.33 van Bouwbesluit en H9 van NEN 3215).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten onderstaande gegevens aangeleverd worden, zodat beoordeeld kan worden of toe te passen installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen:
 1. de brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - afgeleide doelstellingen;
 - bewakingsomvang;
 - doormelding naar de brandweer;
 - certificering van de installatie;
 - versie van de toegepaste normen;
 - indeling van de detectiezones;
 - indeling van de alarmeringszones;
 - stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
 - uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken;
 2. ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - type en uitvoeringsvorm.
 3. de plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening. De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Team Ondersteuning Repressie (tor.thema.bereikbaarheid@vru.nl) worden bepaald;
 4. toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36. Voor het bestellen van een VRU-regionaal toegangssysteem dient contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Brandweerrepressie, team ondersteuning repressie via brandweertoeegang@vru.nl.

Leges

Volgens de geldende Legesverordening van de gemeente Vijfheerenlanden dient als basis voor de legesberekening de aannemingssom of een raming van de bouwkosten te worden gehanteerd. Beide bedragen dienen overeen te stemmen met de normale marktwaarde. De bouwkosten worden door ons college, conform opgave, bepaald op € 3.944.000,00 exclusief BTW. Aan leges is in verband hiermee een bedrag van € 129.548,00 verschuldigd.

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen zes weken schriftelijk bezwaar maken. De termijn van zes weken start een dag na de verzenddatum van het besluit. U kunt het bezwaarschrift opsturen naar het bestuursorgaan door of namens welk dit besluit is genomen. U kunt het bezwaarschrift sturen naar het adres Postbus 11, 4140 AA Leerdam. Aan het indienen van het bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

In het bezwaarschrift moet u de volgende gegevens vermelden: uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres, de datum, een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent, zo mogelijk een kopie van dit besluit en de redenen waarom u een bezwaar indient. U sluit uw bezwaarschrift af met uw handtekening.

Als sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening bij de rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Aan het indienen van een verzoekschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Voor de hoogte van deze griffierechten kunt u contact opnemen met de griffie van de afdeling bestuursrecht van de rechtbank.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met de afdeling Fysieke Leefomgeving, team Vergunningen, via telefoonnummer (088) 599 7000 of via email omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl.

Vianen, 19 oktober 2020 VERZONDEN 19 OKT. 2020
namens het college van Vijfheerenlanden,

Signed By: W. Bosse <w.bosse@vijfheerenlanden.nl>
19/10/2020 08:37:53 CEST
ID: b2b08f0f8dd1-4e80-b7f9-6592538f3083
Auth: Scribble



de heer W. Bosse
Vergunningverlener en casemanager WABO

Voorschriften en overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Voordat met de betreffende werkzaamheden mag worden begonnen, moeten de nog aan te leveren stukken worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Voordat met de betreffende werkzaamheden mag worden begonnen, moet een vergunning worden aangevraagd voor een riolaansluiting op de openbare riolering. De aanvraag moet voorzien zijn van een compleet rioolplan. Een aanvraagformulier voor een nieuwe riolaansluiting kunt u vinden op www.vijfheerenlanden.nl. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer K. Meijdam, telefoonnummer 088 – 599 7475 (k.meijdam@vijfheerenlanden.nl).
- Wanneer u wilt starten met de werkzaamheden moet u tenminste vier werkdagen voor het begin van de werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend (inclusief eventuele graafwerkzaamheden) het bevoegd gezag hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder. De gemeentelijk toezichthouder is bereikbaar via telefoonnummer 088–599 7000 of toezichtbouw@vijfheerenlanden.nl.
- De hoogte van het peil is voor De Iris 2.00+ NAP en voor De Herbergier 1.44+ NAP.
- Bij bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden huidig maaiveld binnen de archeologische vindplaats ter plaatse van gebouw De Iris en binnen een bufferzone van 20 meter rondom deze vindplaats is vervolgonderzoek noodzakelijk. Als binnen de vindplaats bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld plaatsvinden, bijvoorbeeld t.b.v. riolering, moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Verder adviseren wij om rondom de vindplaats een bufferzone van 20 meter aan te houden en ook hier een vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld. De reden hiervan is dat slechts een verkennend booronderzoek is uitgevoerd, en de vindplaats – ondanks de extra boringen – daarmee niet voldoende is begrensd. Over de vorm en omvang van het eventuele vervolgonderzoek kan pas een besluit genomen worden als de omvang en diepte van de bodemingrepen bekend zijn.
- Het is verboden op de bouwplaats of in de bodem afvalstoffen te verbranden of achter te laten. Het bouwafval dient tijdens de realisatie van de bouw en voor de oplevering van de bouw te worden afgevoerd naar een door de overheid erkende verwerker.
- Voor zover niet uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte gegevens valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
- Voor oplevering moet door middel van testrapporten aangetoond worden dat de vereiste ventilatiecapaciteit per verblijfsruimte en verblijfsgebied behaald wordt.
- Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet u het bevoegd gezag uiterlijk de eerstvolgende werkdag hierover informeren. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder.
- Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet is voldaan aan voornoemd voorschrift.
- Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het zorglandgoed is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk ten tijde van ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp in Bijlage 1 bij de regels van Bestemmingsplan Zorglandgoed Bloemendaal, en worden beheerd volgens het beheerplan in Bijlage 2 bij de regels van Bestemmingsplan Zorglandgoed Bloemendaal.
- Minimaal 4 weken voor ingebruikname van de zorgwoningen moet (per zorgconcept / zorginstelling) een melding brandveilig gebruik (§ 1.5 Bouwbesluit) worden gedaan. Dit kan digitaal via www.omgevingsloket.nl.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de bouw van 1 hoofdgebouw met daarin 16 zorgwoningen t.b.v. Stichting De Iris, 1 hoofdgebouw met daarin 16 zorgwoningen en 1 inpandige beheerderswoning t.b.v. De Herbergier en 1 bijgebouw ten dienste van de gebruikers van de 2 hoofdgebouwen;
- het bouwplan is gesitueerd in het op 20-03-2018 vastgestelde bestemmingsplan "Zorglandgoed Bloemendaal";
- op basis van dit onherroepelijke bestemmingsplan het te bebouwen deel van het landgoed bestemd is tot "Wonen - Zorglandgoed" (artikel 4) met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" (artikel 7);
- het bouwplan in overeenstemming is met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan;
- het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een zorglandgoed uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk ten tijde van ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp in Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, en worden beheerd volgens het beheerplan in Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan;
- de voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan als voorschrift aan deze omgevingsvergunning is verbonden;
- het bouwplan betrekking heeft op een oppervlak kleiner dan 2500m² (bebouwd oppervlak van het terrein bedraagt slechts 1484m²) waardoor op grond van artikel 7.2 lid c onderdeel 2. van het bestemmingsplan geen noodzaak is om een archeologisch onderzoeksrapport aan te leveren en op grond van artikel 7.3.2 lid c. van het bestemmingsplan ook geen aanlegvergunningstelsel van toepassing is;
- bij uitgevoerde archeologische onderzoeken (Exaltus & Orbons 2019, Exaltus & Orbons 2020) op een diepte vanaf circa 90 centimeter beneden het huidige maaiveld een archeologische vindplaats is aangetroffen met een vermoedelijke datering in de IJzertijd/Romeinse Tijd. De vindplaats ligt deels ter plaatse van het toekomstige gebouw De Iris. De bouwactiviteiten kunnen de vindplaats aantasten. Vervolgstappen zijn daarom noodzakelijk. In de oplegnotitie d.d. 10 juli 2020 bij de archeologische rapporten worden de volgende maatregelen voorgesteld:
 1. ophogen van het terrein met circa 0,55 m, zodat ten behoeve van de funderingen niet dieper gegraven hoeft te worden dan 0,3-0,4 m beneden huidig maaiveld, uitgaande van een aanlegdiepte van 0,88 m beneden peil;
 2. geen kelders, geen liftputten;
 3. een palenplan met een verstoring van circa 0,85 % van het totale vloeroppervlak;
- door Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) 23 september 2020 een positief advies (kenmerk Z/20/169141 / D-436980) is uitgebracht inzake de voorgestelde ophoging;
- het plaatselijk ophogen van de grond met 0,55 meter onder de in artikel 7.3.1 lid d genoemde drempelwaarde van 1 meter blijft voor het aan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" verbonden aanlegvergunningstelsel;
- het bouwplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed Vijfheerenlanden is getoetst aan de welstandsnota Vianen 2015. Op 27 augustus 2020 is een positief advies uitgebracht;
- de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 21 augustus 2020 een positief advies heeft uitgebracht inzake het aspect Bodem (Rapport: "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Helsdingse Achterweg te Vianen Ut", door Van der Poel BV, projectnummer 172135-V2, d.d. 7 februari 2018) De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik;

- door de Veiligheidsregio Utrecht op 18 september 2020 advies is uitgebracht dat de aanvraag onder voorwaarden voldoet. De gestelde voorwaarden zijn als voorschrift bij deze vergunning opgenomen;
- ons college zich conformeert aan de ontvangen adviezen;
- het bouwplan voor wat betreft de afmetingen van de gecombineerde toiletten/badkamers en geïsoleerde bergingen binnen de thermische schil niet voldoet aan de prestatie eis van het Bouwbesluit, maar op basis van gelijkwaardige oplossing wel voldoet aan de functionele eis;
- er geen gronden zijn om gevraagde vergunning niet te verlenen.