

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Contactpersoon Daniëlle Melman
Telefoon 030-6071850
E-mail d.melman@nieuwegein.nl

Blauwhoed Projectontwikkeling BV
T.a.v. De heer R. Muller
Lichtenauerlaan 80
3062 ME ROTTERDAM

Datum 2 juli 2018
Uw kenmerk 3434659 (OLO)
Kenmerk
Zaaknummer 698558
Berichtnummer
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Geachte heer Muller,

U heeft op 31 januari 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het bouwen van 58 appartementen met parkeergarage inclusief uitrit op het perceel HN locatie (Herenstraat 130 t/m 187) te Nieuwegein, kadastraal bekend JPS00 sectie B nummer 8072. Deze brief is ons positieve besluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt o.a. lezen wat ons besluit precies inhoudt en welke voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op gegevens die u nog moet indienen voordat u met de werkzaamheden mag beginnen. Wilt u bij het indienen van de gevraagde gegevens verwijzen naar ons kenmerk? Bij voorbaat dank hiervoor.

Op de laatste pagina van dit besluit leest u o.a. wanneer u mag starten met de uitvoering. Een vergunning is namelijk niet altijd direct na ontvangst uitvoerbaar.

We hebben onder het kopje **AANDACHTSPUNTEN** o.a. enkele verplichtingen opgenomen die u heeft voorafgaande en tijdens de uitvoering van uw project. Houdt u daar tijdig rekening mee?

Belanghebbenden kunnen bezwaar of beroep indienen. Wie dit doet, heeft tevens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen. Meer informatie hierover vindt u op de laatste pagina van dit besluit.

Verderop in dit besluit leest u het totaalbedrag aan leges dat wij in rekening brengen voor dit besluit. Wilt u meer informatie over dit besluit? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon Daniëlle Melman via de gegevens in het briefhoofd.

Bladnummer 2/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

BESLUIT

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), verlenen wij hierbij voor het aangevraagde project een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a)
- aanleggen/veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e)

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften algemeen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte stukken.
2. Dit besluit en alle hierbij behorende stukken moeten tijdens de uitvoering van de aangevraagde activiteiten aanwezig zijn en op verzoek aan het gemeentelijke toezicht ter inzage worden gegeven.

Specifieke voorschriften activiteit bouwen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de onderstaande aanvullende gegevens zijn goedgekeurd. De genoemde gegevens moeten uiterlijk 15 werkdagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden ingediend bij afdeling Ruimtelijk Domein, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 698558.
 - a. Uitgewerkte gewichts- en stabiliteitsberekening (let op: de vergrotingsfactor dient berekend te worden met name voor wand as B).
 - b. Paalberekening.
 - c. Berekeningen en tekeningen in het werk gestort beton.
 - d. Berekeningen en tekeningen prefab (hout-, beton- en staalconstructie inclusief detaillering)
 - e. Geveltekeningen en principedetails met de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van brandoverslag tussen woningen.
 - f. Productspecificaties/testrapporten van de toe te passen materialen waaruit de brandklasse volgens de norm NEN-EN 13501-1 blijkt.
 - g. Detaillering van de onderzijde van de schachten van de woningen die uitkomen in de bergingen/stallingsgarage, waaruit de constructie, materiaalgebruik en brandwerendheid blijkt.

Bladnummer 3/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

- h. Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in afdeling 8.1 waaruit blijkt welke maatregelen u neemt ter voorkoming van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Zie voor de minimale inhoud van het bouwveiligheidsplan artikel 8.7 van het Bouwbesluit.
2. De inrichting van de buitenruimte, inclusief de locatie voor de ondergrondse containers, dient in overleg met de gemeente uitgewerkt te worden.
3. Het gedempte water dient één op één gecompenseerd te worden.
4. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden en geloosd te worden op de waterpartij.
5. Er wordt geadviseerd (geen eis) om de scheiding tussen de stallingsgarage en de bergingen brandwerend uit te voeren. Eventuele deuren in deze scheiding dienen dan zelfsluitend en brandwerend uitgevoerd te worden. Hierdoor is een extra brandscheiding tussen de garage en de woningen aanwezig en wordt brand en rookverspreiding voorkomen vanuit de stallingsgarage naar de woningen.

Specifieke voorschriften activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De activiteit moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met kenmerk IBGRY-Jw-
INR-00033 van 14-03-2018 (bijlage 25).
2. Dit besluit voor de activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg geldt voor een termijn van één jaar vanaf het moment dat het onherroepelijk is. Enkel binnen deze termijn mogen de activiteiten waar dit besluit betrekking op heeft, of gedeelten daarvan, worden uitgevoerd.

PROCEDURE OP HOOFDLIJNEN

Reguliere voorbereidingsprocedure

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 31 januari 2018.
2. Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (§ 3.2 Wabo).
3. De aanvraag voldeed aanvankelijk niet aan de indieningseisen zoals opgenomen in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) en/of de relevante gemeentelijke verordeningen. Op 2 februari 2018 hebben wij per e-mail om aanvullende/aangepaste gegevens verzocht. Op 9 februari 2018 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen.
4. Ingevolge het raadsbesluit van 23 november 2017 (raadsnummer 2017-345) hebben wij dit besluit gecoördineerd voorbereid met het bestemmingsplan HN-locatie volgens de procedure van artikel 3.31 en 3.32 in samenhang met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is in het

kader van deze procedure gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd van 9 maart tot en met 19 april 2018 om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. Alle stukken waren gedurende die periode digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5. Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. In de 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan HN-locatie en bijbehorende ontwerpbesluiten' behorende bij het bestemmingsplan HN-locatie gaan wij in op de inhoud van de zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan HN-locatie. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleggen/veranderen van een uitweg is niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning.
6. Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor de raad in haar vergadering van 28 juni 2018 het bestemmingsplan HN-locatie heeft vastgesteld.
7. Dit besluit maken wij digitaal openbaar bekend in ons gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.
8. De volgende bestuursorganen ontvangen een afschrift van dit besluit:
 - Provincie Utrecht
 - Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
 - Vitens
 - Nederlandse Gasunie

OVERWEGINGEN

Overwegingen activiteit bouwen

1. Wij hebben de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de gronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan HN-locatie is opgesteld. Het aangevraagde project voldoet aan de bij de bestemming(en) behorende regels.
3. Het plan is op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (1 maart 2016) beoordeeld door de externe adviescommissie op basis van hoofdstuk 2 (algemene richtlijnen). De beoordeling is positief.
4. De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Bladnummer 5/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

Overwegingen activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

1. Op basis van artikel 2.18 Wabo in combinatie met het bepaalde in artikel 2:12 APV kunnen wij de vergunning weigeren in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.
2. De uitweg wordt aangelegd ten behoeve van de toegang tot de parkeergarage, welke onder het maaiveld wordt gebouwd. De uitweg heeft geen nadelige effecten op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten algemeen

Wij wijzen u graag op het volgende:

1. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, als gevolg van het gebruik van dit besluit schade lijden. U bent aansprakelijk voor het vergoeden van schade die desondanks ontstaat.
2. Van voorgenomen wijzigingen in uw project moet u tijdig gegevens indienen bij afd. Ruimtelijk Domein, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 698558. Dit kan leiden tot een revisie van de vergunning maar het is ook goed mogelijk dat de wijzigingen op zichzelf vergunningplichtig zijn.
3. Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde tijd. Wij kunnen echter besluiten deze vergunning in te trekken. Dat kan bijvoorbeeld als u hier schriftelijk om verzoekt of als blijkt dat ons besluit op onjuiste of onvolledige gegevens is genomen. Wij horen de vergunninghouder altijd voordat we een intrekingsbesluit nemen.
4. Als u ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gaat maken van tijdelijke voorzieningen zoals een bouwkeet, container, hekwerk of steiger én als u deze wilt plaatsen in de openbare ruimte, heeft u mogelijk een zogenaamde "objectvergunning" nodig. Meer hierover leest u op onze website: www.nieuwegein.nl/omgevingsloket onder "tijdelijk plaatsen van voorwerpen in de openbare ruimte".
5. U heeft voor het realiseren van de aangevraagde activiteiten tevens een vergunning nodig op basis van de Waterwet. Meer informatie hierover vindt u op de website van de waterbeheerder, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (www.hdsr.nl/vergunningen) of Rijkswaterstaat (www.rws.nl).

Bladnummer 6/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

6. Bij graafwerkzaamheden worden mogelijk zaken aangetroffen waarvan de vinder weet, of redelijkerwijs moet vermoeden, dat het gaat om archeologische sporen of vondsten. Volgens de Monumentenwet (artikel 53) is hij dan verplicht direct een melding te doen het Meldpunt Archeologie van de provincie Utrecht (030-2582134 of 06-18300526). Het nalaten van een melding is strafbaar (Besluit archeologische monumentenzorg, artikel 17).
7. De Wet Natuurbescherming regelt o.a. de bescherming van alle broedende inheemse vogels. Het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de wet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen, maar tussen half augustus en half februari is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Ook verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen of spechten zijn beschermd. Wij adviseren u voorafgaande aan de werkzaamheden na te gaan of er beschermde dieren, planten of nesten/verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Voor advies van een deskundige kunt u onder andere terecht bij www.netwerkgroenebureaus.nl. De uitkomst kan zijn dat u ontheffing moet aanvragen waarbij maatregelen worden voorgeschreven.

Specifieke aandachtspunten activiteiten bouwen

Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 gaat over de uitvoering, voltooiing en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden. Hierin staan o.a. plichten over veiligheid op de bouwlocatie en het voorkomen van hinder. Ook dient u bepaalde momenten vooraf bij ons te melden. **U bent o.a. verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden minimaal twee dagen vooraf bij ons te melden (tel: 14 030, @: bouwtoezicht@nieuwegein.nl). Wij stellen het zeer op prijs als u de startdatum al eerder aan ons doorgeeft.**
2. Het is verboden om een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk na de bouw niet gereed is gemeld bij Bouwtoezicht.
3. Stoffen die als gevaarlijk zijn aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL), zoals verfresten, ververduunningsmiddelen, spuitbussen (met restant), kitresten, bekistingsolie en dergelijke, moeten gescheiden van het overige bouwafval worden bewaard en afgevoerd door een bevoegd bedrijf naar een erkende verwerker.
4. Voor de aansluiting op het openbare riool heeft u een aansluitvergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u op onze website: www.nieuwegein.nl/rioolaansluiting. Bij de vergunningaanvraag moet u onder andere uitgewerkte rioleringstekeningen indienen.

Bladnummer 7/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

5. Als u meer dan 50 m³ grond en/of zand aanvoert op uw bouwlocatie, moet u vooraf een melding doen bij Meldpunt Bodemkwaliteit. Dat doet op een website: <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
6. De eigenaar van de grond is ten allen tijde verantwoordelijk voor de afvoer en de kwaliteit ervan. De regels hierover staan in het Besluit Bodemkwaliteit. Voordat de grond wordt afgevoerd moet de kwaliteit ervan worden onderzocht. Tijdens het transport moet de vervoerder een VIHB-nummer en een transportbrief direct beschikbaar hebben.
7. Als u tijdens de bouw bronbemaling toepast waarbij u het grondwater loost op het openbare riool, dan moet u vooraf een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dat doet u op een website: <https://aimonline.nl/>.

Specifieke aandachtspunten activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. U ontvangt van ons een offerte voor het uitvoeren van de werkzaamheden die onderdeel uitmaken van deze vergunning. Het bedrag in de offerte staat los van de legeskosten die in deze vergunning worden genoemd, daarvoor ontvangt u een aparte factuur. Als u de offerte accepteert, maakt u het verschuldigde bedrag over naar IBAN NL49BNGH285004387 onder vermelding van het zaaknummer dat genoemd staat in het briefhoofd van de offerte. De afdeling Openbaar Domein plant de werkzaamheden in overleg met u in, zodra de betalingen zijn ontvangen.

BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE STUKKEN
--

De volgende documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 01 Publiceerbare aanvraag d.d. 31-01-2018
- Bijlage 02 Tekeningenlijst d.d. 31-01-2018
- Bijlage 03 Tekeningen d.d. 31-01-2018
- Bijlage 04 Documentenlijst constructieve gegevens d.d. 17-01-2018
- Bijlage 05 Funderingsadvies d.d. 10-11-2017
- Bijlage 06 Constructietekeningen d.d. 31-01-2018
- Bijlage 07 Constructieve uitgangspunten d.d. 26-01-2018
- Bijlage 08 Documentenlijst installaties d.d. 31-01-2018
- Bijlage 09 Ventilatiebalans woningen d.d. 31-01-2018
- Bijlage 10 Ventilatiebalans algemene ruimtes d.d. 31-01-2018
- Bijlage 11 W en S Installaties d.d. 31-01-2018
- Bijlage 12 Kleur- en materiaalstaat d.d. 31-01-2018
- Bijlage 13 Rapportage bouwbesluit d.d. 31-01-2018
- Bijlage 14 Rapportage brandveiligheid d.d. 31-01-2018
- Bijlage 15 Rapportage geluidwering gevel d.d. 31-01-2018

Bladnummer 8/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

- Bijlage 16 Akoestisch onderzoek d.d. 31-01-2018
- Bijlage 17 Windonderzoek d.d. 19-02-2018
- Bijlage 18 Verkennend bodemonderzoek d.d. 29-03-2017
- Bijlage 19 Besluit bodemkwaliteit d.d. 13-10-2017
- Bijlage 20 Mobiliteitstoets d.d. 31-01-2018
- Bijlage 21 GPR berekening d.d. 31-01-2018
- Bijlage 22 Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen d.d. 31-01-2018
- Bijlage 23 Bezonningsstudie d.d. 26-01-2018
- Bijlage 24 Toelichting VWA en HWA d.d. 07-02-2018
- Bijlage 25 Tekening uitweg d.d. 14-03-2018

LEGES

Voor dit besluit worden de volgende leges in rekening gebracht. U ontvangt een separate factuur voor het voldoen van de leges.

Bouwen	€ 194.277,50
Welstand, (geraamde) bouwkosten 2.250.000 tot 10.000.000	€ 1.646,70
Nieuwe uitweg/inrit	€ 482,80
Totaal	€ 196.407,00

Toelichting: Wij hebben de bouwkosten (excl. BTW) vastgesteld op: € 9.000.000,00

Tot slot

Ik ga ervan uit dat ik u helder heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Daniëlle Melman. Haar gegevens staan in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

2-7-2018

Mr. M.J. van Iperen
Hoofd Ruimtelijk Domein

Bladnummer 9/9

Kenmerk 698558

Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

RECHTSMIDDELEN

Uitvoerbaarheid van dit besluit

Dit besluit krijgt rechtskracht (mag worden uitgevoerd) met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Als gedurende de beroepstermijn echter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

Ingevolge de artikel 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt dit besluit voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit samen met het bestemmingsplan HN-locatie. Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een periode van zes weken die start op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Het beroepschrift worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

Let op: Op dit besluit is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing, daarom dient het beroepschrift de beroepsgronden te bevatten. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft niet tot gevolg dat de werking van dit besluit wordt stopgezet. Door diegene die beroep heeft ingesteld kan, binnen de beroepstermijn, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.