

OMGEVINGSVERGUNNING Ontwerpbesluit

Nummer: Z/2014/0155

Burgemeester en wethouders van Druten;

voorgenomen de aanvraag om een omgevingsvergunning van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Druten-West B.V., vertegenwoordigd door de heer H. van Woezik, ingekomen op 2 juli 2014, voor het oprichten van 45 appartementen in 2 gebouwen met een parkeerkelder op het perceel kadastraal bekend gemeente Druten, sectie, nummers C 783 (gedeeltelijk), 898, 1381, 1382, 1383, 1507, 5189 (gedeeltelijk) en 5191, plaatselijk bekend Buurmeesterstraat 5, 5A t/m 5E, 7A t/m 7E, 9A t/m 9E, 11, 11A t/m 11E, 11G, 13A t/m 13E, 13G, 13H, 13J t/m 13N, 15A t/m 15E, 15G, 15H, 15J t/m 15N te Druten, omvattende:

- het bouwen van een bouwwerk,
(zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,
(zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo).
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen,
(zoals genoemd in artikel 2.2, lid 1, sub e van de Wabo).

Overwegende:

(Algemeen)

- dat wij op grond van artikel 2.4 van de Wabo het bevoegd gezag zijn dat op deze aanvraag om omgevingsvergunning beslist;
- dat op de voorbereiding van dit besluit de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo van toepassing is;
- dat wij dit besluit dan ook overeenkomstig deze procedure hebben voorbereid;
- dat de aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

(Activiteit bouwen)

- dat het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand;
- dat de aanvraag voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en aan de bouwverordening van de gemeente Druten;
- dat het bouwplan op 17 juli 2014 is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap, waarbij is geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat de aanvraag in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning, die in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan);

(Activiteit afwijking van het bestemmingsplan)

- dat het op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan;
- dat het realiseren van de twee appartementengebouwen strijdig is met artikel 9 (“Woondoeleinden”), lid 2, sub b en c van de regels behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Druten-West”, omdat de gebouwen niet binnen de bouwvlakken passen, ter plaatse van het geprojecteerde noordelijke gebouw (gebouw 2) geen gestapelde woningen zijn toegestaan en de maximaal toegestane goot- en nokhoogte ter plaatse van gebouw 2 (respectievelijk 6 m1 en 10 m1) met respectievelijk 3,3 m1 en 0,4 m1 worden overschreden;
- dat op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verleend kan worden wanneer:
 1. de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking van toepassing zijn;
 2. het een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval betreft, of
 3. de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat noch het geldende bestemmingsplan noch het Bor afwijkingmogelijkheden bieden die ruimte geven voor de gevraagde ontwikkeling;
- dat op grond hiervan vergunning alleen kan worden verleend wanneer kan worden voldaan aan de criteria van een procedure als bedoeld onder 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo;
- dat als bijlage I bij deze beschikking een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- dat, gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Bor, de aangevraagde vergunning niet kan worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- dat op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor de mogelijkheid is gegeven aan de gemeenteraad om categorieën gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 13 december 2012 heeft besloten dat in alle gevallen, waarin wij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (“Algemeen delegatiebesluit Druten 2013”);

(Activiteit maken van een uitrit)

- dat het op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo verboden is om zonder omgevingsvergunning een uitrit te maken of te veranderen;
- dat op grond van artikel 2.18 van de Wabo de omgevingsvergunning voor de uitrit alleen verleend of geweigerd kan worden op gronden die zijn aangegeven in de Algemene plaatselijke verordening (APV);
- dat de omgevingsvergunning, op grond hiervan slechts kan worden verleend met toepassing van de criteria genoemd in artikel 2.1.5.3 van de APV;
- dat de aangevraagde activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor de bruikbaarheid van de openbare ruimte;
- dat de aangevraagde activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- dat de aangevraagde activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor het uiterlijk aanzien van de gemeente;
- dat de aangevraagde activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor de groenvoorzieningen in de gemeente;
- dat gelet op het bovenstaande, geen van de genoemde weigeringsgronden van artikel 2.1.5.3 van de APV zich voordoet;
- dat op grond hiervan, gelet op het gestelde in artikel 2.18 van de Wabo, vergunning kan worden verleend;

(Ten aanzien van de aanvraag/procedure)

- dat op 26 augustus 2014 het ontwerp-besluit is genomen;
- dat het ontwerp-besluit, de ruimtelijke onderbouwing en alle daarbij behorende stukken ter inzage hebben gelegen van 4 september tot 16 oktober 2014, waarbij aan een ieder de gelegenheid is geboden tot het indienen van gemotiveerde schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen;
- dat gedurende deze periode **PM** zienswijzen zijn ingebracht;
- dat wij op grond van het bovenstaande bereid zijn om, in afwijking van de regels van het bestemmingsplan, op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, aan de onderhavige activiteit mee te werken, omdat het project, onder de gestelde voorwaarden, ruimtelijk gezien acceptabel is;
- dat gelet op het bovenstaande, zich geen van de genoemde weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo voordoet;

B E S L U I T E N:

- I. Aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij Druten-West B.V., vertegenwoordigd door de heer H. van Woezik, voornoemd, de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 45 appartementen in 2 gebouwen met een parkeerkelder, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen en met inachtneming van de volgende voorschriften:

Voorschriften:

(Activiteit bouwen)

1. Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder de bijgeleverde groene kaart "kennisgeving aanvang bouwwerk" retour te zenden.
2. Tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen te worden overgelegd:
 - a) Gegevens technische installaties ten dienste van het gebruik van het bouwwerk.
 - b) Bemonstering toe te passen gevelstenen.Bij niet tijdig indienen van de bovengenoemde gegevens kan een bouwstop volgen.
3. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig hoofdstuk 4 van de bouwverordening van de gemeente Druten.
4. Het uitzetten, het aangeven van de rooilijn en het peil van het bouwwerk, dient te geschieden door de toezichthouder van het team VT&H van onze gemeente (het particuliere perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald), waarna de toezichthouder van het team VTH gewaarschuwd dient te worden voor de controle op de bouwplanken ter zake van rooilijn en peil.
5. Indien voorafgaande aan, dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan uw klantmanager Wabo van het team VT&H worden doorgegeven.
6. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mag niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of berm is verboden, tenzij hierover in overleg met de toezichthouder van het team VT&H c.q. de toezichthouder van het team Openbare Ruimte vooraf schriftelijke toestemming wordt verkregen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dan dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons (team Openbare Ruimte) kan worden hersteld. Om eventuele aansprakelijkheid te voorkomen is het verstandig om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden de bestaande situatie gezamenlijk op te nemen met de toezichthouder van de team Openbare Ruimte. Bij aan- en afvoer van grond of zand dienen de wegen en trottoirs te worden schoon gehouden, en zodra de woning en/of het bedrijfspand, glas-/waterdicht is, wordt door team Openbare Ruimte het huisnummerplaatje kosteloos aangebracht.
7. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld met de bijgevoegde rode kaart "kennisgeving gereedmelding bouwwerk" of niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.
8. Indien het noodzakelijk is om tijdelijk verlaging van het grondwater toe te passen, middels aanleg van bijvoorbeeld bronnering, dan mag het af te voeren water niet afgevoerd worden op de riolering. Het afvoeren van bronwater op een sloot, vijver e.d. is eventueel wel mogelijk. Vóór aanvang van eventuele bronneringswerkzaamheden dient u contact op te nemen met het team Openbare Ruimte.

9. De op de tekening aangegeven brandveiligheidsvoorzieningen moeten bij de realisering van de bouw worden uitgevoerd conform de opmerkingen van de Brandweer Maas en Waal. Dit geldt ook voor de, als bijlage bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte, voorwaarden in het advies van de Brandweer Maas en Waal d.d. 29 juli 2014.
10. Na aanleg van de gas, water en elektra-installaties dienen deze gekeurd te worden door een installateur die beschikt over een KOMO-installatiecertificaat of die gecertificeerd is als Waarborginstallateur. Na goedkeuring door deze installateur dient u het bewijs van goedkeuring bij ons in te dienen. Pas nadat dit bewijs is ingediend mag het gebouw in gebruik worden genomen. U krijgt hiervoor een ontvangstbewijs dat u bij de omgevingsvergunning dient te bewaren.
11. Het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen, waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stillegging van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder(s) van het team VT&H ten gevolge hebben.
12. Deze vergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derden schade berokkent, dan is hij hiervoor ten volle aansprakelijk.

(Activiteit maken van een uitweg)

1. Het gebruik van de vergunning mag er niet toe leiden dat de verkeersveiligheid, de doorstroming van het verkeer en bereikbaarheid van hulpdiensten in het geding komt, of kan komen.
2. In verband met de (verkeers)veiligheid te nemen verkeersmaatregelen, bij de uitvoering van de werkzaamheden, dienen in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende (veiligheids)normen (CROW 96/96b).
3. De constructie/materialisering van de uitrit is afhankelijk van de plaatselijke situatie en wordt hierop afgestemd.
4. De beplanting naast de uitrit mag niet zodanig hoog worden, dat het zicht op de openbare weg, op enig moment, dusdanig wordt belemmerd dat hierdoor onveilige situaties ontstaan.
5. Als de nieuwe uitrit wordt aangelegd ter vervanging van de oude uitrit (maar op een andere plaats) dient de oude uitweg te worden verwijderd, waarna de weg ter plaatse van de opgeheven uitrit in de oorspronkelijke staat wordt hersteld.
6. Grondophoping dan wel grondverlaging onder de kroonprojectie van de ter plaatse aanwezige bomen dient zodanig plaats te vinden dat dit geen gevaar van het voortbestaan van de bomen zal betekenen.
7. De zorgplichtbepalingen die gelden vanuit de Flora- en faunawet zijn bij de aanleg van de uitrit onverkort van toepassing.
8. Het niet nakomen van de voorschriften van deze vergunning, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens, dan wel dat aan de hand van deze gegevens moet worden geconcludeerd dat er strijdigheid is met het gestelde in artikel 2.18 van de

Wabo en 2.1.5.3 van de APV, kan stoplegging van de aanlegwerkzaamheden door het bevoegde gezag ten gevolge hebben.

Aanvullende voorwaarden Team Openbare Ruimte

De gemeente Druten hanteert de volgende kleuren t.b.v. het riool:

- Kleur "grijs" is t.b.v. DWA (Droog Weer Afvoer) vuil afvalwater.
- Kleur "Bruin" is t.b.v. HWA (Hemel Water Afvoer) schoon hemelwater.

De houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen dat de vergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder(s) van het team VT&H ter inzage wordt gegeven.

Druten,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten,
Namens dezen,

E.D.T. van Zanten

CC: Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Omgevingsvergunning nummer	:		Z/2014/0155
Bouwkosten	:	€	3.809.025,00
Activiteit bouwen	:	€	60.944,40
Welstandsbeoordeling	:	€	2.527,26
Activiteit afwijken bestemmingsplan	:	€	5.360,00
Uitweg/inrit	:	€	180,00
Toetsing waterschap verordening	:	€	175,00
Beoordeling milieukundig bodemrapport	:	€	250,00
Beoordeling archeologisch rapport	:	€	250,00
Beoordeling akoestisch rapport	:	€	250,00
Beoordeling rapport Flora en Fauna	:	€	250,00
Beoordeling parkeerbalans	:	€	335,00
Inhoud	:		14.423,00 m ³

Beroepschrift

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat na inwerkingtreding van de verleende omgevingsvergunning daarvan geen gebruik kan worden gemaakt.

Als u dit wilt voorkomen, dan moet u -naast een beroepschrift- ook een gemotiveerd verzoek sturen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook van een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, is griffierecht verschuldigd.

Digitaal beroep instellen

Per 1 oktober 2010 is het ook mogelijk om digitaal beroep in te stellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Hierdoor is het niet mogelijk om een zogenaamd 'pro forma' beroepschrift in te dienen.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat de vergunning na zes weken na de terinzagelegging ervan in werking treedt, mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.33, lid 2, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient u binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van dit besluit met de werkzaamheden te zijn begonnen. Is dit niet het geval, dan kunnen wij besluiten om deze omgevingsvergunning in te trekken.

Bijgevoegde documenten

De volgende bijgevoegde documenten maken deel uit van het besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt:

- Bijlage I: Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juli 2014;
- Aanvulling aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Brandweerrapport Veiligheidsregio met stempeldatum ontvangst d.d. 31 juli 2014;
- Documentenlijst B-000 met stempeldatum ontvangst d.d. 27 augustus 2014;
- Tekening BA-001 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Tekening BA-002 met stempeldatum ontvangst d.d. 27 augustus 2014;
- Tekening BA-010 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Tekeningen BA-100.1, BA-101.1, BA-102.1, BA 103.1, BA-200.1, BA-300.1, BA-301.1 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Tekeningen BA-900.1 en BA-910.1 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 juli 2014;
- Tekeningen BA-100.2, BA-101.2, BA-102.2, BA 103.2, BA-200.2, BA-300.2, BA-301.2 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Tekeningen BA-900.2 en BA-910.2 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 juli 2014;
- Tekening BA-700 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Kleuren en materialenstaat BA-950 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Fotoreportage BA-990 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 juli 2014;
- Planpresentatie 11 maart 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;

- Beoordeling brandoverslag 5256N01a en 5256N02a met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Berekening Rc waarde gevel met stempeldatum ontvangst d.d. 23 juli 2014;
- Berekening Rc waarde dak en isolatie plaatvloeren met stempeldatum ontvangst d.d. 27 augustus 2014;
- EPC berekening gebouw 1 en gebouw 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- GPR gebouw van gebouw 1 en gebouw 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Vitens leidingplan met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Vitens leidingplan met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Tekening W20 en W21 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Tekeningen W10 t/m W13 en W20 t/m W23 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2014;
- Notitie en tekening BOOT waterhuishouding met stempeldatum ontvangst d.d. 23 juli 2014;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2014;
- Tekeningen en verzendlijst T0101 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Tekeningen BA001-1, BA001-2, BA002-1, BA100-1, BA100-2, BA101-1, BA101-2, BA102-1, BA103-1, BA200-1, BA200-2 en BA200-3 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Constructieberekeningen BA-H00.01.1 en BA-H00.01.2 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014;
- Geotechnisch funderingsadvies met stempeldatum ontvangst d.d. 24 juli 2014.