

Omgevingsvergunning OV 20200473

Wij hebben op 14 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen.

Het betreft:

- het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen en toevoegen van een woning (activiteit afwijken bestemmingsplan)
- het wijzigen van de onder OV20180432 verleende vergunning voor het bouwen van een woning (activiteit het bouwen van een bouwwerk)
- het aanleggen van een uitweg (activiteit uitweg)

op het perceel Valendrieseweg 93 te Wijchen.

Wij besluiten op basis van de volgende overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen conform de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken welke deel uit maken van de vergunning.

Overwegingen activiteit afwijken bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, sub c jo. 2.12 eerste lid sub 1 onder 2 Wabo)

Uw aanvraag met kenmerk OV 20200473 is aan de volgende voorschriften getoetst.

1. Bestemmingsplan

De aanvraag betreft het bouwen en toevoegen van een woning op het perceel Valendrieseweg 93 te Wijchen.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" en de herziening daarvan zijn van toepassing. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "Wonen - 1" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 2". De regels behorend bij deze bestemming zijn opgenomen in artikel 21 en 28 van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is per bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan. In het bestemmingsvlak waarin het plangebied ligt, is al een woning aanwezig. Het bouwen van een nieuwe woning op deze locatie is daarom strijdig met het bestemmingsplan

NB: op 28 november 2019 is op de locatie een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van één vrijstaande woning. Deze woning is niet gerealiseerd. De nu aangevraagde woning past qua maatvoering niet meer (volledig) binnen de eerder verleende omgevingsvergunning. Om die reden is er een nieuw projectafwijkingsbesluit nodig.

2. Afwijken van het bestemmingsplan

Projectafwijkingsbesluit kan worden toegepast

(ex artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)

Medewerking aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk middels een projectafwijkingsbesluit. Voorwaarde hiervoor is dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

3. Overwegingen

Ten aanzien van de gewenste afwijkingen van het bestemmingsplan overwegen wij het volgende.

Bij de aanvraag is ter motivering een nadere ruimtelijke onderbouwing aangeleverd "Ruimtelijke onderbouwing Valendrieseweg 93 20.05.11 herzien". Wij concluderen dat middels deze ruimtelijke onderbouwing aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor dit project niet op ruimtelijke of beleidsmatige belemmeringen stuit. Het betreffende bouwwerk wordt dan ook als ruimtelijk aanvaardbaar aangemerkt.

Op grond van het vorenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen milieu en/of omgevingsaspecten zijn die aan de ontwikkeling van de voorliggende aanvraag in de weg staan.

Gezien het feit dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening besluiten wij af te wijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c jo art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Deze hiervoor benodigde ruimtelijke onderbouwing is onder "Ruimtelijke onderbouwing Valendrieseweg 93 20.05.11 herzien" als bijlage toegevoegd aan het besluit en maakt daarmee onlosmakelijk deel uit van het besluit.

4. Conclusie:

Wij wijken wat betreft het toevoegen van een woning af van het bestemmingsplan.

Overwegingen activiteit het bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, sub a Wabo)

Uw aanvraag met kenmerk OV 20200473 is aan de volgende voorschriften getoetst.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en het is aannemelijk dat het bouwplan hieraan voldoet.

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft dan ook niet op grond van artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wabo te worden geweigerd.

Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening en het is aannemelijk dat het bouwplan hieraan voldoet.

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft dan ook niet op grond van artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wabo te worden geweigerd.

Bestemmingsplan

Op het perceel Valendrieseweg 93 te Wijchen is het bestemmingsplan "Buitengebied" en de herziening daarvan van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen - 1" en de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2". De regels behorende bij deze bestemming zijn opgenomen in respectievelijk artikel 21 en 28 van het bestemmingsplan.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. De motivering van het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan is te lezen onder *Overwegingen activiteit afwijken bestemmingsplan*.

Welstand

De Dorpsbouwmeester van het Gelders Genootschap heeft op d.d. 16 april 2021 een positief advies gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.

Conclusie:

Uw aanvraag voor het wijzigen van de onder OV20180432 verleende vergunning voor het bouwen van een woning voldoet aan artikel 2.10 Wabo.

Overwegingen activiteit uitweg

(artikel 2.2, eerste lid, sub e Wabo)

Iedere ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit uitweg wordt getoetst aan de voorschriften als genoemd in artikel 2.18 Wabo en artikel 2.22 Wabo.

Uw aanvraag is aan de volgende voorschriften getoetst.

1. Beleidsregels uitwegen van de gemeente Wijchen;
2. Algemene plaatselijke verordening.

Conclusie:

uw aanvraag voldoet aan artikel 2.18 Wabo en artikel 2:12 lid 2 en 1:8 Algemene plaatselijke verordening gemeente Wijchen.

Voorschriften activiteit afwijken bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.22 Wabo gelden voor de activiteit afwijken bestemmingsplan de volgende voorschriften:

1. Voordat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen, dient:
 - a. De bedrijfsfunctie aan de Valendrieseweg 87 te worden gestaakt;
 - b. Aan de Groenestraat 35 in Wijchen 750 m² aan voormalig agrarische bebouwing te worden gesloopt.

Voorschriften activiteit het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.22 Wabo gelden voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften:

1. Constructie

Uiterlijk drie weken vóór de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dienen de volgende gegevens en/of bescheiden – onder vermelding van het kenmerk OV 20200473 – bij het college van burgemeester en wethouders te zijn ingediend:

- Tekeningen en berekening systeemvloeren.

U dient deze stukken digitaal aan te leveren, bij voorkeur, via het omgevingsloket online indienen, zoals u ook de bescheiden voor de aanvraag heeft aangeleverd.

Primair geldt dat de gemeente Wijchen niet adviseert om op folie te gaan storten, omdat iedere oneffenheid in stortvlak moet zijn meegenomen in de ontwerpdikte van wapening. Indien folie wordt geïnterpreteerd als een voorbereiding van de ondergrond dan gelden nog altijd aanzienlijke toeslagen. Wij staan het in het kader van gelijkwaardigheid toe, mits de wapening niet wordt belopen in de voorbereiding en stortfase (slanke stroken o.i.d.). De zwakke plekken in de onderste 50 mm dekking zijn niet relevant voor de duurzaamheid van het beton, het is uitsluitend een maatelement die onregelmatigheden in het stortvlak compenseert. Wij adviseren dan betontegels als vloerdeel (tegels 30x30cm) met daarop aangebracht een standaard dekkingsblokje (beton).

Indien deze gegevens en/of bescheiden niet binnen de gestelde termijn worden verstrekt, kan dat tot vertraging van de bouwwerkzaamheden leiden.

Indien noodzakelijk kan door het college van burgemeester en wethouders de bouw worden stilgelegd of zelfs de omgevingsvergunning worden ingetrokken (artikel 5.19 lid 1 sub c Wabo).

2. Archeologie

Als de bodem voor de bouw van deze woning aan de voorkant zodanig wordt opgehoogd dat het peil van de voorkant van de woning 1.20m boven de Valendrieseweg ligt (zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing), dan is er geen archeologisch onderzoek nodig voor de bouw van deze woning. Als deze ophoging niet doorgaat, is er wel archeologisch onderzoek nodig.

3. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.
4. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd conform het gestelde in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en de krachtens dat besluit gestelde nadere voorschriften.
5. Het hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Het is niet toegestaan hemelwater op de riolering te lozen of (over het maaiveld) naar belendende percelen af te voeren.

Alleen als kan worden aangetoond dat het hemelwater niet op eigen terrein kan worden verwerkt (bodemsamenstelling en grondwaterstand), is het toegestaan hemelwater op de riolering te lozen of (over het maaiveld) naar het belendende perceel af te voeren.

Voor afvoer van hemelwater naar het belendende perceel is toestemming nodig van de eigenaar van het belende perceel

6. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend mag niet worden begonnen voordat door de gemeente het straatpeil of het peil van het bouwwerk is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

7. Kennisgeving aan de gemeente als u begint met bouwwerkzaamheden
U bent verplicht om ten minste twee dagen voordat u start met de onderstaande onderdelen van het bouwproces (artikel 4.5 van de bouwverordening) de gemeente te informeren. Deze onderdelen kunnen zijn:
 - de start van werkzaamheden, denk hierbij aan ontgravingwerkzaamheden;
 - de start van het inbrengen van de funderingspalen, denk hierbij aan het slaan van proefpalen;
 - de start van grondverbeteringwerkzaamheden.
 Het storten van beton moet u ten minste één dag van tevoren melden bij de gemeente. De melding dient u bij voorkeur schriftelijk te doen. Telefonisch kunt u dit melden op nummer 024 751 71 11 of via gemeente@wijchen.nl.
8. Gereedmelding
Als de volgende werkzaamheden klaar zijn moet u dit schriftelijk of per email melden bij de gemeente.
 - van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - van de thermische isolatie in de spouw van wanden, en van de thermische isolatie in andere besloten constructies.
 Bovengenoemde onderdelen van het bouwwerk moeten twee dagen na de melding zichtbaar blijven voor medewerkers van de gemeente. Dit is niet nodig als de gemeente hiervoor toestemming geeft.
9. Melding van einde bouwwerkzaamheden
U moet het einde van de (bouw)werkzaamheden schriftelijk melden bij de gemeente. Dit doet u uiterlijk op de laatste dag van de (bouw)werkzaamheden met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "formulier gereedmelding bouwwerk".
10. Gemeentegrond
Voor het bouwen op grond van de gemeente heeft u onze toestemming nodig. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geldt *niet* als toestemming om te bouwen op gemeentegrond.
11. Veiligheid op het bouwterrein
Alle bouwwerkzaamheden moeten veilig worden uitgevoerd.
 - Tref de nodige veiligheidsmaatregelen om bijvoorbeeld naburige bouwwerken, de gebruikers daarvan en de omgeving te beschermen.
 - Mechanische en elektrische werktuigen moeten als er niet op het terrein wordt gewerkt, aldus worden opgeruimd dat onbevoegden ze niet in werking kunnen stellen.
12. Bouwafval
Het bouwafval moet op de bouwplaats worden gescheiden zoals voorgeschreven in artikels 8.8 en 8.9 van de Bouwbesluit 2012.

Voorschriften activiteit uitweg

Voor deze omgevingsvergunning gelden op grond van artikel 2.22 Wabo de volgende voorschriften:

1. Uitvoering mag door uw eigen aannemer gebeuren.
2. De uitrit moet uitgevoerd worden conform de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte stukken.
3. Het water afkomstig van uw perceel mag niet afwateren richting openbaar grondgebied.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met ons besluit dan kunt u bellen met de medewerker die uw situatie behandelt. Deze neemt dan het besluit met u door.

Beroepsmogelijkheid en voorlopige voorziening

Wilt u na het doornemen van het besluit toch beroep instellen? Dan kunt u een brief sturen naar de rechtbank in Arnhem.

Ondanks het indienen van een beroepschrift blijft het besluit wel in stand. Als u dat tegen wilt houden en u hebt daarvoor een dringende reden dan kunt u de rechtbank in Arnhem vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dat kunt u pas doen na het indienen van een beroepschrift.

Informatie over het indienen van een beroepschrift en het verzoek om voorlopige voorziening staat in de bijsluiter bij deze brief.

Wijchen, 16 juli 2021
namens burgemeester en wethouders,



Tom van Lith
adviseur vergunningverlening
domein Publiekszaken

Bescheiden behorende bij omgevingsvergunning OV 20200473

1. Bestand: 'OV 20200473 Aanvraagformulier'
2. bestand: 'OV 20200473 Aanvraagformulier uitrit'
3. bestand: 'OV 20200473 Aanvraagformulier publiceerbaar'
4. bestand: 'OV 20200473 Advies waterschap 30-03-2021'
5. bestand: 'OV 20200473 Advies waterschap 31-07-2018'
6. bestand: 'OV 20200473 AERIUS bijlage projecteffect aanlegfase'
7. bestand: 'OV 20200473 AERIUS bijlage projecteffect gebruiksfase'
8. bestand: 'OV 20200473 Akoestisch onderzoek'
9. bestand: 'OV 20200473 Ambtelijk advies archeologie Valendrieseweg tussen 93 te Wijchen'
10. bestand: 'OV 20200473 Ambtelijk advies flora en fauna Valendrieseweg tussen 93 te Wijchen'
11. bestand: 'OV 20200473 Ambtelijk bodemadvies Valendrieseweg tussen 91 en 95 te Wijchen'
12. bestand: 'OV 20200473 Ambtelijk geluidadvies Valendrieseweg tussen 91 en 95 te Wijchen'
13. bestand: 'OV 20200473 Ambtelijk parkeeradvies Valendrieseweg tussen 93 te Wijchen'
14. bestand: 'OV 20200473 Beoordeling bodemonderzoek Valendrieseweg tussen 91 en 95 te Wijchen (ODRN)'
15. bestand: 'OV 20200473 Blad B01 Ontwerptekening - Plattegronden, gevels, doorsneden en situatietekening'
16. bestand: 'OV 20200473 Blad B02 Bestektekening - Constructieve plattegronden, doorsneden en details'
17. bestand: 'OV 20200473 Blad B03 Bestektekening - Doorsneden en details'
18. bestand: 'OV 20200473 Blad B04 Bestektekening bijgebouw - Constructieve plattegronden, doorsneden en details'
19. bestand: 'OV 20200473 Bouwbesluittoetsing'
20. bestand: 'OV 20200473 Bouwvoorschriften'
21. bestand: 'OV 20200473 Energieprestatieberekening'
22. bestand: 'OV 20200473 Funderingsadvies'
23. bestand: 'OV 20200473 Impressie vooraanzicht en bovenaanzicht'
24. bestand: 'OV 20200473 Kadastrale tekening'
25. bestand: 'OV 20200473 MPG-berekening'
26. bestand: 'OV 20200473 Resultaten grondonderzoek'
27. bestand: 'OV 20200473 Ruimtelijke onderbouwing en advies flora en fauna'
28. bestand: 'OV 20200473 ROB_Valendrieseweg 93_def_2'
29. bestand: 'OV 20200473 Statische berekening'
30. bestand: 'OV 20200473 Stikstofdepositieonderzoek'
31. bestand: 'OV 20200473 Verkennend bodemonderzoek met toelichting'
32. bestand: 'OV 20200473 Realisatieovereenkomst Valendrieseweg 93 Wijchen'

Beroepschriftbijsluiter

Hoe kunt u tegen dit besluit beroep instellen?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland.

Dat doet u door een brief te schrijven aan de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het telefoonnummer is 088-361 20 00.

Beroepschrift

De brief waarmee u beroep instelt heet beroepschrift.

In een beroepschrift moet het volgende staan:

- a. uw naam en adres
- b. de datum
- c. omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- d. de reden waarom u beroep instelt.

Vergeet het beroepschrift niet te ondertekenen en stuur zo mogelijk een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt.

Termijn

De termijn voor het instellen van beroep is zes weken. Deze termijn start op de dag na de bekendmaking van het besluit: dat is de dag ná de datum, waarop het besluit aan u is verzonden. Het beroepschrift moet vóór het einde van de termijn bij de rechtbank binnen zijn.

Griffierecht

Voor het behandelen van een beroepschrift betaalt u een vergoeding: griffierecht. U hoeft het griffierecht pas te betalen, nadat de rechtbank u daarom heeft gevraagd. Een natuurlijk persoon betaalt bij de rechtbank € 48, - voor zaken die betrekking hebben op uitkering, huurtoeslag of belastingzaken. Voor de overige zaken betaalt een natuurlijk persoon € 178, -. Een rechtspersoon (vereniging, stichting, NV, BV) betaalt altijd € 354, -. Deze bedragen gelden vanaf 1 januari 2020.

Voorlopige voorziening

Wanneer u beroep instelt, blijft het besluit - in ieder geval tot de uitspraak van de rechtbank - in stand. Om te voorkomen dat er onherstelbare gevolgen ontstaan, kunt u de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing, die geldt totdat de rechtbank heeft beslist op uw beroepschrift. In het geval van een omgevingsvergunning kan zo'n voorziening inhouden, dat voorlopig niet gebouwd mag worden. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening wordt op korte termijn behandeld. U stuurt uw schriftelijke verzoek aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u ook griffierecht betalen. De bedragen zijn hetzelfde als voor het behandelen van het beroepschrift.

Digitaal beroep instellen

Het is 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.

Nog vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met de secretaris van de bezwaarschrijftcommissie van de gemeente Wijchen, te bereiken via 088 – 432 70 00