



Ontwerpbesluit

OV 20120042

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen **is voornemens** op verzoek van

Mevrouw C.M. Schoonenberg - Schraven
Woeziksestraat 619
6604 CK Wijchen

op basis van de op 15 februari 2012 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning een omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- functieverandering van de opslagruimte naar mantelzorg waarbij de gevelindeling enigszins veranderd wordt (activiteit het bouwen van een bouwwerk)

op locatie Woeziksestraat 619a te Wijchen,

Procedure

Het college bereidt het besluit op de aanvraag voor volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bevoegdheid

Op grond van artikel 2.4 Wabo en hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) is het college bevoegd om op de aanvraag om een omgevingsvergunning te beslissen.

Behandeling aanvraag

Op grond van artikel 2.8 Wabo geven paragraaf 4.2 Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) de indieningsvereisten voor de aanvraag om een omgevingsvergunning. De aanvraag is aan deze indieningsvereisten getoetst. De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten en bevatte onvoldoende gegevens en/of bescheiden om een beslissing te nemen. De aanvrager is daarom in de gelegenheid gesteld zijn aanvraag aan te vullen. Op 29 februari 2012 zijn de aanvullingen door het college ontvangen. Door de aanvullingen voldoet de aanvraag aan de indieningsvereisten en bevat zij voldoende gegevens en/of bescheiden om een beslissing te nemen. Het college heeft de aanvraag dan ook in behandeling genomen.

Toetsingskader

Het college toetst de aanvraag aan artikel:

- 2.10 Wabo *bouwen*
- 2.1 lid 1 onder c Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo '*projecafwijgingsbesluit*'

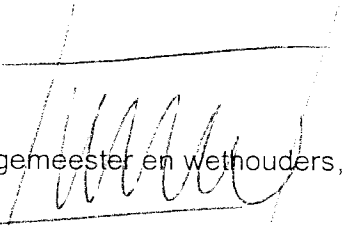
Ter motivering van dit besluit wordt verwezen naar de 'overwegingen' die in de Ruimtelijke Onderbouwing van 27 oktober 2011, zijn vermeld.

Overwegingen, voorschriften, wettelijke bepalingen en bescheiden

De volgende onderdelen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:

overwegingen;
voorschriften;
wettelijke bepalingen;
bescheiden.

Wijchen,
namens burgemeester en wethouders,



Frank Verweij
adviseur vergunningverlening
afdeling Bouwen en Leefomgeving



Bescheiden activiteit bouwen

1. Overwegingen activiteit bouwen;
2. Voorschriften activiteit bouwen;
3. Wettelijke bepalingen;
4. Formulier gereedmelding activiteit bouwen;
5. Controleformulier activiteit bouwen;
6. Aanvraagformulier omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, nummer OV 20120042, ontvangen op 15 februari 2012;
7. Tekeningen, bouwkundig:
 - a. nr. blad B01 ingediend op 29 februari 2012;
8. Constructieberekeningen
 - a. nr. 10050 ingediend op 15 februari 2012;
9. Welstandsadvies van 27 februari 2012;
10. Ambtelijke adviezen:
 - a. afdeling Ruimte, Milieu en Economie:
 - advies Ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van de wijziging van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg aan de Woeziksestraat 619a te Wijchen;
 - b. afdeling Openbare Werken:
 - advies BAG en huisnummering, datum 23 februari 2012;
 - c. Brandweer:
 - advies brandveiligheid, datum 6 maart 2012;



Overwegingen activiteit bouwen

Iedere ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan artikel 2.10 Wabo.

Uw aanvraag is aan de volgende voorschriften getoetst.

1. Bouwbesluit 2003

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en het is aannemelijk dat het bouwplan hieraan voldoet.

2. Bouwverordening

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

3. Bestemmingsplan

Op het perceel Woeziksestraat 619a te Wijchen is het bestemmingsplan "Woeziksestraat e.o." van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. De voorschriften behorende bij deze bestemming zijn opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan.

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo bepaalt onder meer dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd indien de voorgenomen activiteit niet past binnen de voorschriften van een bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 2 Wabo bepaalt echter dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' in dat geval *mede* moet worden aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van een bestemmingsplan' zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo kan medewerking aan het plan worden verleend. Daarom is de door u ingediende aanvraag óók aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van een bestemmingsplan en is beoordeeld of met toepassing van artikel 2.12 Wabo vergunning kan worden verleend.

Geconcludeerd is dat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Op grond van een projectafwijklingsbesluit artikel:

2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

kan namelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo worden verleend. De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft dan ook niet op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo te worden geweigerd.

De motivering van het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan is te lezen in de Ruimtelijke onderbouwing van 27 oktober 2011.

5. Redelijke eisen van welstand

Een bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de rayonarchitect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Op 27 februari 2012 heeft voornoemde commissie een positief advies gegeven. Het college van burgemeester en wethouders heeft het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit overgenomen. Het welstandsadvies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming ervan geen gebreken, zodat het college het advies aan dit besluit ten grondslag kan leggen.



Voorschriften activiteit bouwen

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

1. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.
2. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd conform het gestelde in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2003 en de krachtens dat besluit gestelde nadere regels.

ONTWERP



Wettelijke bepalingen

Hieronder vindt u informatie over de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Heeft u hier vragen over, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Leefomgeving via het telefoonnummer (024) 64 92 331.

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten de volgende bescheiden aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning (inclusief alle bijlagen);

Op verzoek van een medewerker van de afdeling Bouwen en Leefomgeving dienen deze bescheiden te kunnen worden overgelegd.

2. Afwijken van de omgevingsvergunning

Het is volgens artikel 2.1 lid 1 sub a respectievelijk artikel 2.3 onder b Wabo verboden om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te bouwen en / of om van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen af te wijken.

3. 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 afdeling Bouwen en Leefomgeving te informeren. Deze onderdelen kunnen zijn:

- de start van werkzaamheden, denk hierbij aan ontgravingwerkzaamheden;

Het storten van beton moet u ten minste één dag van tevoren melden bij voornoemde afdeling. De melding dient u bij voorkeur schriftelijk te doen. Telefonisch kunt u dit melden op nummer (024) 64 92 464 of via gemeente@wijchen.nl.

4. Gereedmelding

Als de volgende werkzaamheden klaar zijn moet u dit schriftelijk melden bij de afdeling Bouwen en Leefomgeving.

- van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- van de thermische (na) isolatie in de spouw van wanden, het dak, 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 afdeling Bouwen en Leefomgeving. Dit is niet nodig als de gemeente hier toestemming voor geeft.

5. Melding van einde bouwwerkzaamheden

U moet het einde van de (bouw)werkzaamheden schriftelijk melden bij de afdeling Bouwen en Leefomgeving. Dit doet u uiterlijk op de laatste dag van de (bouw)werkzaamheden met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "formulier gereedmelding bouwwerk".

6. Intrekking van de omgevingsvergunning

Onder andere in de volgende gevallen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken (artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo) :

- als blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- als blijkt dat niet is voldaan aan een voorschrift of beperking opgenomen in de vergunning;
- als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
- als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken hebben stilgelegen;
- als de vergunninghouder hierom verzoekt.

7. Overdraagbaarheid van de omgevingsvergunning

Het college kan een omgevingsvergunning overschrijven op naam van een ander. Alleen de aanvrager/vergunninghouder kan dit schriftelijk aanvragen

8. 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.

9. Bouwafval

Het bouwafval moet op de bouwplaats worden gescheiden zoals voorgeschreven in artikel 4.11 van de bouwverordening.

10. Nadere aanvullingen

Bij de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het soms nog niet mogelijk om alle inhoudelijke aspecten van een aanvraag te toetsen. Sommige gegevens die voor de beoordeling nodig zijn, kunnen in zo'n vroeg stadium nog niet bekend of nog niet volledig zijn. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij constructieve onderdelen, zoals systeemvloeren. Op het moment dat de aanvraag wordt beoordeeld moet bijvoorbeeld de constructeur bepaalde berekeningen nog maken. Voor deze nog niet beoordeelde onderdelen van de aanvraag moeten dan ook de aanvullende gegevens en / of bescheiden worden ingediend en door de gemeente worden gecontroleerd. Indien dit in de omgevingsvergunning is opgenomen.

11. Leges

Leges zijn kosten die berekend worden voor het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voor zover het de vergunning voor de activiteit bouwen betreft worden deze kosten berekend volgens de tarieventabel behorende bij de legesverordening op basis van de totale bouwkosten. Het kan zijn dat de door u opgegeven bouwkosten zijn aangepast aan de hand van de door ons gehanteerde normering. Deze normering is afhankelijk van de aard en afmetingen van het bouwwerk.

12. Privaatrechtelijke rechten en plichten

Indien u huurder bent, adviseren wij u contact op te nemen met de verhuurder/eigenaar van het pand voordat u start met de bouwwerkzaamheden. In verband met privaatrechtelijke rechten en plichten (o.a. het burendrecht) is het bovendien raadzaam belanghebbenden op de hoogte te brengen van uw voorgenomen bouwactiviteiten.

Veel van de hierboven genoemde voorschriften zijn terug te vinden in de bouwverordening en in wet- en regelgeving. De bouwverordening kunt u lezen en downloaden op www.wijchen.nl. De wet- en regelgeving kunt u terugvinden op www.wetten.nl.