

ONTWERP Omgevingsvergunning Z/23/211149

Wij hebben op 31 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Op ons verzoek heeft u de aanvraag aangevuld. Tevens is de beslistermijn verlengd en opgeschort.

De aanvrager is:

De heer K. Lindner
Nieuwstraat 17
6651AA Druten

De aanvraag betreft:

het bouwen van een woning met uitweg

met de activiteiten:

- "het bouwen van een bouwwerk"
- "het afwijken van de bestemming"
- "het maken van een uitweg"

op het perceel Hooistraat 44C te Druten.

Wij zijn op grond van artikel 2.4 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) het bevoegd gezag dat op deze aanvraag omgevingsvergunning beslist.

Wij hebben de aanvraag behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van § 3.2 van de Wabo.

Voor bovenstaand initiatief is geen verklaring van geen bedenkingen van onze raad vereist, omdat:

- 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;
- De gemeenteraad in zijn vergadering van 28 mei 2015 categorieën heeft aangewezen;
- Onderhavige aanvraag hierbinnen past.

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

Overwegingen

Activiteit Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, sub a Wabo)

Het bouwwerk moet op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het bouwwerk voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en aan de bouwverordening van de gemeente Druten.

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

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Stedelijke Gebied (4^e periodieke herziening)" is van toepassing. Op grond daarvan heeft het perceel de bestemming "Wonen" (art. 25) en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" (art. 34) en "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied" (art. 38).

Het bouwwerk is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor de activiteit 'bouwen', die in strijd is met het bestemmingsplan tevens aangemerkt als verzoek om af te wijken van de bestemming. Wij besluiten af te wijken van het bestemmingsplan. De reden hiervoor leest u onder de activiteit 'Afwijken bestemming'.

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

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap heeft een positief advies gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.

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

Conclusie

Uw aanvraag voor het bouwen van een woning voldoet aan artikel 2.10 Wabo.

Voorschriften

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 bij het college van burgemeester en wethouders te zijn ingediend:

- a. Statische berekening hoofdconstructie;
- b. Tekening en berekening systeemvloer begane grond;
- c. Detailberekening staalconstructies;
- d. Wapeningstekening in het werk te storten onderdelen;
- e. Aanleveren sonderingen en advisering mbt draagkracht fundering.

U dient deze stukken digitaal aan te leveren. Omdat het omgevingsloket voor Wabo-aanvragen is gesloten kunt u dit indienen door te e-mailen naar t.van.lith@drutenwijchen.nl met in de cc omgevingsloket@drutenwijchen.nl.

2. Archeologie

Op basis van de op blad BA-02 en in de ruimtelijke onderbouwing gegeven informatie over de aanlegdiepte en de ophoging van het terrein is het akkoord. Door het gebruik van de Hectarvloer en het ophogen van het maaiveld met 15 cm wordt de bouwdiepte minder dan 50 cm. De bouwdiepte wordt circa 30-35 cm t.o.v. het oorspronkelijke maaiveld. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor dit bouwplan als het wordt aangelegd volgens de informatie op blad BA-02. Wanneer de bouwdiepte de 50 cm overschrijdt dan zal er wel archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

3. Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder de toezichthouder daarvan op de hoogte te stellen. Dit moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden worden gemeld, conform artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012. De werkzaamheden betreffen onder meer:

- de start van werkzaamheden, denk hierbij aan ontgravingwerkzaamheden;
- de start van grondverbeteringwerkzaamheden.
- het storten van beton. Dit moet u ten minste 3 dagen van tevoren melden bij de gemeente.

U kunt hiervoor een email sturen naar BouwhandhavingDruten@drutenwijchen.nl

4. 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. Een verzoek tot uitmeting dient uiterlijk 2 weken van tevoren worden ingediend via BouwhandhavingDruten@drutenwijchen.nl

5. Constructie - storten van beton op folie

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).

6. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende tekeningen en berekeningen. Indien er wijzigingen optreden tijdens de bouw dan dient dit vooraf bekend te worden gemaakt bij de gemeente, zodat beoordeeld kan worden of deze akkoord zijn.
7. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd conform het gestelde in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en de krachtens dat besluit gestelde nadere voorschriften.
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. Hiervoor dient u een melding en akkoord te hebben van de Gemeente en mogelijk van het waterschap. Vóór aanvang van eventuele bronneringswerkzaamheden dient u contact op te nemen met het Team Openbare Ruimte.
9. Wanneer de volgende werkzaamheden klaar zijn moet u deze per email gereedmelden bij de gemeente via BouwhandhavingDruten@drutenwijchen.nl
 - 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.

10. U moet het einde van de (bouw)werkzaamheden melden bij de gemeente. Dit doet u vóór de laatste dag van de (bouw)werkzaamheden per email via BouwhandhavingDruten@drutenwijchen.nl
11. Voor het (tijdelijk) in gebruik hebben van gemeentegrond, bijvoorbeeld voor het opslaan van bouwmaterialen of het plaatsen van kranen op wegen en/of bermen heeft u toestemming nodig van de gemeente. U bent daarvoor, volgens de precarioverordening, ook precario verschuldigd. U neemt hiervoor bijtijds contact op met de wijkbeheerder via wijkbeheer@drutenwijchen.nl
12. Alle bouwwerkzaamheden moeten veilig worden uitgevoerd. Dit betekent onder andere dat:
 - Het terrein waarop wordt gebouwd door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen moet 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.
 - U de nodige veiligheidsmaatregelen moet treffen om bijvoorbeeld naburige bouwwerken, de gebruikers daarvan en de omgeving te beschermen.
 - Mechanische en elektrische werktuigen, als er niet op het terrein wordt gewerkt, aldus moeten worden opgeruimd dat onbevoegden ze niet in werking kunnen stellen.
 - 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 het Team Openbare Ruimte. Bij aan- en afvoer van grond of zand dienen de wegen en trottoirs te worden schoon gehouden.

- Het bouwafval moet op de bouwplaats worden gescheiden zoals voorgeschreven in artikelen 8.8 en 8.9 van de Bouwbesluit 2012.

13. Het niet nakomen van de bovengenoemde voorschriften, zoals het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig laten controleren van constructiedelen, waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stillegging van de bouwwerkzaamheden door de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Fysiek ten gevolge hebben. Indien noodzakelijk kan door het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning zelfs worden ingetrokken (artikel 5.19 lid 1 sub c Wabo).

14. 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.

15. *Vrijblijvend advies flora en fauna*

Heeft u wel eens gedacht aan natuurinclusief bouwen? Denk hierbij aan groene gevels, groene daken, vogelhuisjes, insectenhôtels of ingemetselde vleermuiskasten. Hiermee helpt u de planten en dieren in uw omgeving. Groen helpt ook tegen hitte en wateroverlast tijdens piekbuien.

Voor meer informatie: <https://www.bouwnatuurinclusief.nl/particulier>

Naast natuurinclusief bouwen adviseren wij ook om de bestaande groene kwaliteiten en waarden zo veel mogelijk te gebruiken door:

- zo veel mogelijk van het aanwezige groen (bomen en struiken) handhaven. Dit is waardevol voor de biodiversiteit. Maar het geeft het plan ook meteen meer woon- en leefkwaliteit als er al grote bomen en struiken staan. Maak daarom gebruik van wat er al is.
- richt de tuin in met zoveel mogelijk divers groen en zo weinig mogelijk verharding. Dus niet alleen gazon maar ook verschillende (inheemse) bloeiende planten, struiken en bomen die waardevol zijn voor insecten. Dit is goed voor het bevorderen van de biodiversiteit. Meer groen helpt ook tegen teveel hitte en voorkomt wateroverlast.

Activiteit Afwijken bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo)

Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Daaruit is het volgende voortgekomen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied (4^e Periodieke herziening)" is van toepassing. Op grond daarvan heeft het perceel de bestemming "Wonen" (art. 25) en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" (art. 34) en "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied" (art. 38). Het plan is in strijd met de regels van de woonbestemming, omdat er maar 1 woning is toegestaan op het bouwperceel. Er is al een woning aanwezig.

Afwijken bestemming

Projectafwijgingsbesluit kan worden toegepast

(ex art. 2.1 lid 1 onder c j^o art. 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo)

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

Overwegingen

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken adviseurs. Ten aanzien van de gewenste afwijkingen van het bestemmingsplan overwegen wij het volgende.

Bij de aanvraag is ter motivering een nadere ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, zijnde 'Ruimtelijke onderbouwing nieuwstraat 20240917.pdf'. Wij concluderen dat middels deze ruimtelijke onderbouwing aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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 initiatief wordt dan ook als ruimtelijk aanvaardbaar aangemerkt. Wij zien dan ook geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van de bestemming.

Activiteit Inrit aanleggen

(artikel 2.2, lid 1, sub e van de Wabo)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Het college heeft hiervoor nadere regels vastgesteld: 'Beleidsregels uitwegen van de gemeente Druten'.

De aanvraag is daarom voorgelegd aan de betrokken adviseurs. Uit de beoordeling is gebleken dat de gewenste uitrit geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en bruikbaarheid van de openbare weg. Voor deze eerste uitweg bij de woning vervalt maximaal één openbare parkeerplaats, waarmee wordt voldaan aan het uitwegen beleid van de gemeente Druten. Daarnaast zijn er geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

Conclusie

Uw aanvraag voor het maken van een uitweg voldoet aan de Algemene plaatselijke verordening en de Beleidsregels uitwegen gemeente Druten 2023.

ONTWERP

Voorschriften

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

1. De bestaande boom bij de uitrit moet gehandhaafd blijven. Door de inrit zo te situeren als op blad Ba-01 van 9 januari 2025 is dit ook mogelijk.
2. De constructie/materialisering van de uitrit is afhankelijk van de plaatselijke situatie en wordt hierop afgestemd.
3. 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.
4. 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.
5. De uitrit dient zodanig te worden aangelegd dat een minimale afstand van 2 meter tot aan de ter plaatse aanwezige bomen moet worden aangehouden.
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. Onze aannemer Willems Winssen moet de werkzaamheden uitvoeren. Daarvoor kunt u contact met hem opnemen via 0487 521 374.
9. Het water afkomstig van uw perceel mag niet afwateren richting openbaar grondgebied.

Overige toestemmingen

WATERVERGUNNING

Mogelijk dient bij het Waterschap Rivierenland een watervergunning / watermelding te worden aangevraagd. De contactpersoon bij het Waterschap is de heer Fontein. Zijn e-mailadres is s.fontein@wsrl.nl. Een kopie van deze vergunning / melding dient voor aanvraag van de bronneringswerkzaamheden te worden overgelegd.

RIOLAANSLUITING

Bij de uitvoering van het plan zal ook een rioolaansluiting gerealiseerd moeten worden. U kunt de aanvraag hiervoor indienen via www.Druten.nl/riolaansluiting-aanvragen

ONTWERP

Zienswijze tegen ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn op afspraak in te zien bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis aan Heuvel 1 in Druten. Voor het maken van een afspraak of voor het stellen van vragen, zijn de medewerkers van het team vergunningverlening telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur en op vrijdag van 10.00 tot 12.00 uur via telefoonnummer 088 432 70 00 of per e-mail via omgevingsloket@drutenwijchen.nl. De ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan kunt u raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Het identificatienummer is: NL.IMRO.0225.OVDRUHOOIWEG44C-2302

Zienswijze

De termijn voor het indienen van een zienswijze bedraagt zes weken en vangt aan op 6 februari 2025 en loopt tot 20 maart 2025. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Druten. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van Druten, Postbus 1, 6650 AA Druten. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de gemeenteraad van Druten Postbus 1, 6650 AA Druten. Voor het mondeling indienen van zienswijzen kunt u contact opnemen met de medewerkers van het team vergunningverlening.

Na afloop van de zienswijze termijn wordt een definitief besluit genomen. Ingediende zienswijzen en een eventuele reactie daarop worden hierbij betrokken.

Druten, 30 januari 2025
namens burgemeester en wethouders,

T. van Lith
Vergunningverlener

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend

Bescheiden behorende bij omgevingsvergunning Z/23/211149

Nummer titel/bestandsnaam

1. Aanvraagformulier
8325989_1704056657930_papierenformulier.pdf
2. Aanvraagformulier publiceerbaar
8325989_1704056658018_publiceerbareaanvraag.pdf
3. Rapportage bouwbesluit_20240430
8325989_1714457396078_2024-7894_Rapportage_BB_BENG_MPG.pdf
4. Blad BA-03 Bouwbesluittekeningen_20240430
8325989_1714457630009_525_BA-03_bouwbesluit_20240430.pdf
5. Statische berekening_20240430
8325989_1714457715676_240452-S01_Constructieve_uitgangspunten.pdf
6. Quicksan vooronderzoek bodem
8325989_1715697912868_bijlage_bodem.pdf
7. Fotoblad bestaand groen
8325989_1715697912946_fotoblad_lindner.pdf
8. Blad BA-02 Constructieve plattegronden, doorsneden en details_20240920
BA-02 overzicht constructie_20240919.pdf
9. Bijlage II Plangebied.pdf
Bijlage II Plangebied_1.pdf
10. Blad BA-01 Gevels, doorsnede en plattegronden_20250109
525_BA-01 gevels drsn en plattegronden_20250109.pdf
11. Ruimtelijke onderbouwing_20240920
Ruimtelijke onderbouwing nieuwstraat 20240917.pdf
12. Datablad Regenwatertank met vertraagde afvoer
DB-Regenwatertank met vertraagde afvoer.pdf