

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: Z/2015/0303

Burgemeester en wethouders van Druten;

voorgenomen de aanvraag om een omgevingsvergunning van Amvest Woningen Nova Projectontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mevrouw C. van Bekkum, ingekomen op 18 december 2015, voor het oprichten van een Gastenhuis (wonen met zorg) op het perceel kadastraal bekend gemeente Druten, sectie D, nummer 1925, plaatselijk bekend Ticheldreef 80, 82, 82A t/m 82K en 84A t/m 84P 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).

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 28 januari 2016 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 “Uitwerkingsplan Druten-Oost”;
- dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, die in strijd is met de regels van een 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;

(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 een Gastenhuis strijdig is met artikel 5 (“Waterstaat - Waterkering - Buitenbeschermingszone”), lid 2 van het “Uitwerkingsplan Druten-Oost”, omdat op gronden met deze bestemming niet mag worden gebouwd;
- dat wij op grond van artikel 5, lid 3 van voornoemd plan een omgevingsvergunning kunnen verlenen in afwijking van het bepaalde in genoemd lid 2, nadat het Waterschap Rivierenland is gehoord;
- dat het Waterschap Rivierenland in het kader van het overleg ex artikel 6.18 Bor jo artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor deze activiteit een positieve vooroverlegreactie heeft afgegeven bij brief van 26 oktober 2015, kenmerk 201515147/337519;
- dat het Waterschap Rivierenland voor deze activiteit tevens een watervergunning heeft verleend (besluit d.d. 4 november 2015, kenmerk 201514956/338868);
- dat het realiseren van een Gastenhuis ook strijdig is met artikel 3 (“Woongebied”), lid 3.2.2, sub d van het “Uitwerkingsplan Druten-Oost”, omdat gestapelde woningbouw ter plaatse niet mogelijk is;
- dat er daarnaast sprake is van strijd met voornoemd artikel 3, lid 1, omdat de combinatie van wonen met zorg niet binnen de bestemmingsomschrijving past;
- 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 uitwerkingsplan noch het Bor afwijkmogelijkheden 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 28 mei 2015 de categorieën gevallen heeft aangewezen;
- dat onderhavige aanvraag hierbinnen past;

(Ten aanzien van de grondexploitatie)

- dat het bouwplan is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- dat de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zodoende een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop het bouwplan is voorgenomen;
- dat hiervan op grond van lid 2 van voornoemd artikel kan worden afgeweken als (onder andere) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat met betrekking tot de onderhavige vergunning alle kosten in verband met de grondexploitatie worden gedragen door de Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V.;
- dat het kostenverhaal zodoende anderszins is verzekerd;
- dat het vaststellen van een exploitatieplan hierdoor achterwege kan blijven;
- dat de gemeenteraad de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bij besluit van 13 december 2012 ('Algemeen delegatiebesluit Druten 2013') heeft gedelegeerd aan ons college;

(Ten aanzien van de aanvraag/procedure)

- dat op 2 maart 2016 het ontwerpbesluit is genomen;
- dat het ontwerpbesluit en alle daarbij behorende stukken ter inzage hebben gelegen van 17 maart tot en met 28 april 2016, waarbij aan een ieder de gelegenheid geboden is tot het indienen van gemotiveerde schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen;
- dat gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingebracht;

- dat wij op grond van het bovenstaande bereid zijn om, in afwijking van de regels van het uitwerkingsplan, op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, aan de onderhavige activiteit mee te werken, omdat deze activiteit, 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. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.
- II. Aan Amvest Woningen Nova Projectontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mevrouw C. van Bekkum, voornoemd, de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een Gastenhuis (wonen met zorg), 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. Dit moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden worden gemeld, conform artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012.
2. Tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen te worden overgelegd:
 - a) Constructieve gegevens;
 - b) Gegevens technische installaties ten dienste van het gebruik van het bouwwerk.
 Bij niet tijdig indienen van de bovengenoemde gegevens kan een bouwstop volgen.
3. De bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de verplichtingen en bijzondere voorwaarden genoemd in hoofdstuk 1 en 8 van het Bouwsluit 2012.
4. Het uitzetten, het aangeven van de rooilijn en het peil van het bouwwerk, dient te geschieden door de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving van onze gemeente (het particuliere perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald), waarna de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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 Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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 bermen is verboden, tenzij hierover in overleg met de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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 het 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. Dit moet uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld, conform artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012.
8. De op de tekening aangegeven brandveiligheidsvoorzieningen moeten bij de realisering van de bouw worden uitgevoerd conform de opmerkingen van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, 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 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, brandweer Maas en Waal d.d. 11 februari 2016.
9. 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.
10. Het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door uw klantmanager Wabo van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving laten controleren van constructiedelen, waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stillegging van de bouwwerkzaamheden door de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ten gevolge hebben.
11. 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.

Aanvullende voorwaarden vanuit het 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, conform artikel 1.23 van het Bouwbesluit en op eerste aanvraag aan de medewerker handhaving bouwzaken van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

VERZONDEN 11 MEI 2016

Druten, 10 mei 2016

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



M. Flier

(Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting,
Team Strategie & Beleid)

CC:

Omgevingsvergunning nummer	:		Z/2015/0303
Bouwkosten	:	€	1.600.000,00
Activiteit bouwen	:	€	25.600,00
Welstandsbeoordeling	:	€	2.030,00
Activiteit afwijken bestemmingsplan	:	€	4.500,00
Beoordeling milieukundig bodemrapport	:	€	250,00
Beoordeling parkeerbalans	:	€	335,00
Inhoud	:		6376 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 gronden 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 zes weken na de terinzagelegging 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 bijlagen;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Advies Veiligheidsregio Gelderland Zuid met stempeldatum ontvangst d.d. 15 februari 2016;
- Aanvraagformulier rioolaansluiting met stempeldatum ontvangst d.d. 5 januari 2016;
- Melding Activiteitenbesluit met stempeldatum ontvangst d.d. 17 december 2015;
- Kleuren- en materialenstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Opstelplaatsen brandweer met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2016;
- Tekening DO-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 26 januari 2016;
- Tekeningen DO-02 t/m DO-09 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Tekening DO-10 met stempeldatum ontvangst d.d. 29 januari 2016;
- Overzicht oppervlakte en inhoud met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Rc waarden constructieonderdelen met stempeldatum ontvangst d.d. 5 januari 2016;
- EPC berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 17 december 2015;
- Tekeningen R-00 en MV-00 t/m MV-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 december 2015;

- Checklist veilig onderhoud Tekeningen DO-02 t/m DO-09 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Bijlage checklist veilig onderhoud Tekeningen DO-02 t/m DO-09 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Constructie tekeningen DO-01 en DO-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Constructieberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;
- Sonderingsrapport met stempeldatum ontvangst d.d. 18 december 2015;

Amvest Woningen Nova Projectontwikkeling BV
t.a.v. mevrouw C. van Bekkum
Postbus 12446
1100 AK AMSTERDAM

Bij betaling vermelden:

Factuur/zaak nummer: Dienstjaar (datum beschikking):
Z/2015/0303
2015-337

Factuurdatum:

Artikel	Omschrijving	Bedrag	
2.3.1.1	Activiteit bouwen	€	25.600,00
2.3.1.2.1	Welstandsbeoordeling	€	2.030,00
2.3.3.3	Activiteit afwijken van het bestemmingsplan	€	4.500,00
2.3.12.1.2	Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	250,00
2.3.12.3.1	Beoordeling parkeerbalans	€	335,00
Conform Titel 2 van de Tarieventabel behorende bij de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2015			
TOTAAL		€	32.715,00

Wij verzoeken u deze nota binnen 30 dagen na factuurdatum te voldoen op banknummer 28.50.02.112 (NL73BNGH0285002112) onder vermelding van het factuurnummer **Z/2015/0303**.

Hoogachtend,
DE HEFFINGSAMBTENAAR

BEZWAAR:

De in deze nota genoemde leges worden voor gemeentelijke belastingen gehouden. Dit betekent dat u bezwaar kunt maken tegen deze nota. Als u daarvan gebruik wilt maken, dient u binnen zes weken na de factuurdatum van deze nota een bezwaarschrift in te dienen bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Druten, Postbus 1, 6650 AA Druten.

Vermeld in uw bezwaarschrift de redenen waarom u bezwaar maakt en het factuurnummer van de nota.

De verplichting tot betalen wordt niet zonder meer opgeschort door het indienen van een bezwaarschrift. Op schriftelijk verzoek kan uitstel van betaling worden verleend.