

OMGEVINGSVERGUNNING (ontwerp)

20110174

Aanvraag

Klomps Bouwbedrijf heeft op 13 december 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 4 woningen deels gelegen aan de Graaf Ottoweg, Gildestraat en Geerlingshofstraat te Lobith op het perceel, kadastraal bekend gemeente Lobith, sectie B, nummer 3385, plaatselijk bekend Geerlingshof.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
de nieuwbouw van 4 woningen.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) omschreven zijn:

- Bouw
- Inrit/Uitweg
- RO (afwijken van de bestemming)

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de wet die daarvoor geldt. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

- geen

Publicatie

De aanvraag is op 28 december 2011 gepubliceerd in het plaatselijke weekblad "Rijnwaarden Post".

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag, is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Daarbij is in overleg met de aanvrager de procedure gewijzigd in een uitgebreide procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a ten derde van de Wabo. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. De aanvullende gegevens zijn tijdig ontvangen. De aanvraag en de latere aanvulling daarop bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Lobith Geerlingshofstraat 2008”. De aan de grond gegeven bestemming “Wonen” laat het bouwplan niet toe.

Burgemeester en wethouders (college) hebben echter besloten medewerking te overwegen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a ten derde en zijn voornemens een ontheffing te verlenen van de strijd met de bestemmingsplanvoorschriften.

Welstand

Het bouwplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10, lid 1 sub d van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft omtrent het bouwplan op 10 januari 2012 zowel op zichzelf als ook in relatie met zijn omgeving positief geadviseerd. Het college is van mening dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft dan ook het advies van de welstandscommissie overgenomen.

Bodem

Overeenkomstig de indieningsvereisten van het Bor en de bepalingen in artikel 2.1.5 van de bouwverordening van de gemeente Rijnwaarden is een bodemonderzoek vereist. Het verkennend bodemrapport van Grondmij van 16 mei 2006 is na enig beraad voldoende bevonden.

Indien bij de werkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen het perceel verwerkt kan worden, kan de grond niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en onder het stellen van onderstaande voorwaarden is aannemelijk gemaakt dat het plan hiermee in overeenstemming is.

Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Rijnwaarden en is zonder het stellen van voorwaarden hiermee in overeenstemming.

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Het college kan zich niet vinden in de door de aanvrager opgegeven bouwkosten voor deze bouwwerken en heeft het bedrag aangepast.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het college is voornemens tussen<datum start ter inzage legging>en<datum einde ter inzage legging>een ontwerp van de deze beschikking ter inzage te leggen en belanghebbenden gedurende deze periode in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Samenvatting en weerlegging zienswijzen

.....

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, als ook de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor vanwege de beperkte impact niet aan partijen gezonden:

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De raad heeft op 2 november 2010 besloten dat projecten die genoemd staan in de woonvisie niet voorgelegd hoeven te worden aan de raad. De Geerlingshofstraat is daar één van.

Opmerking [r1]: Voor mij is niet duidelijk wat met deze zin bedoeld wordt.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Inrit/Uitweg
- RO (afwijken van de bestemming)

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen aan artikel 2.10, voor het aanbrengen van de inritten artikel 2.18 en 2.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De volgende documenten maken deel uit en worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier van 13 december 2011
- Kleurenstaat van 24 november 2011
- Situatietekening van 24 november 2011
- Tekening plattegronden van 21 februari 2012
- Tekening gevels en doorsneden van 21 februari 2012
- Tekening technische plattegrond van 21 februari 2012
- Tekeningen principedetails van 21 februari 2012
- Rapportage toets bouwbesluit woning 1 van 24 november 2011
- Rapportage toets bouwbesluit woning 2 van 24 november 2011
- Rapportage toets bouwbesluit woning 3 van 24 november 2011
- Rapportage toets bouwbesluit woning 4 van 24 november 2011
- Rapport onderzoek gevelisolatie van 17 maart 2009
- Onderdeel waterparagraaf van oktober 2009
- Statische berekeningen van 31 oktober 2011
- Rapportage van ABT van 17 februari 2012
- Verkennend bodemonderzoek van 16 mei 2006
- Situatietekening 1 bouwplaatsinrichting krimpvariant van 5 juli 2011
- Situatietekening 2 bouwplaatsinrichting en bouwveiligheidsplan van 5 juli 2011

- Rapport brandoverslag van 20 februari 2012
- Aanvullende rapport brandoverslag van 28 februari 2012
- Komo-certificaat van voorgespannen kanaalplaatvloer uitgegeven 1 januari 2009
- Komo-attest van de dragende kalkzansteenwanden uitgegeven 11 september 2009

Bouwkosten

De bouwkosten worden gewijzigd vastgesteld op € 595.080,00

Voorwaarden

- Uitvoering van constructieve onderdelen dient plaats te vinden overeenkomstig het rapport van ABT van 17 februari 2012 en in nader overleg met de bouwinspecteur;
- Er dient rekening te worden gehouden met de brandoverslag vanuit de woonruimten naar het platte dak. Alle dakdoorvoeren dienen in nader overleg met de bouwinspecteur 60 minuten WBDBO brandwerend te worden uitgevoerd.

Nog in te dienen gegevens en documenten

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende documenten worden ingediend en nader worden beoordeeld :

- Gegevens vermeld in het rapport van ABT van 17 februari 2012

Lobith, @@ @@@@ 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwaarden,
Namens dezen,

Drs. H.J.G. Salemink - van der Burg
Manager Publieksdiensten

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van<datum start ter inzage> ter inzagegelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn burgemeester en wethouders bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is zij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dient zij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.