

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 16 november 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen en geregistreerd onder nummer 2017OMG0124. Het betreft het bouwen van 6 woningen, aan de Grote Biesem te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie E nummer 3172/3173/3174.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

1. artikel 2.1, lid 1, a voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk";
2. artikel 2.1, lid 1, c voor de activiteit "handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening";
3. artikel 2.2, lid 1, e voor de activiteit "aanleggen of wijzigen van een in/uitweg";

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan "Beinum 2012"

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Beinum 2012" en de grond waarop worden gebouwd heeft de bestemming "Wonen-1". Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan omdat:

- deze de mogelijkheid biedt om aan de Grote Biesem 3 vrijstaande woningen te realiseren, terwijl het bouwplan voorziet in de realisatie van 6 woningen in de vorm van 3 twee-onder-een-kappers;
- de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 1 m³ mag bedragen voor bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, terwijl het bouwplan voorziet in erfafscheidingen met een bouwhoogte van 2,20 m.

Bouwen van 6 woningen

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.

Erfafscheidingen

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit, in strijd met het bestemmingsplan, opgenomen is in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan "Archeologie";
- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wordt geweken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Beinum 2012", voor het bouwen van 6 woningen;
- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wordt geweken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Beinum 2012", voor het plaatsen van erfafscheidingen;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het bouwen geen bouwplan betreft, dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen, als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, bouwen van 6 woningen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, de gemeenteraad, een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor de realisatie van het project;
- de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing heeft overlegd;
- het bouwen van 6 woningen niet in betekenende mate resulteert in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in het gebied;
- het toevoegen van de 6 woningen op deze schaal niet in betekenende mate resulteert in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in het gebied;
- het toevoegen van de 6 woningen geen beperking oplevert voor andere functies in de omgeving;
- met de voorgestelde 6 woningen een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gehandhaafd blijft;

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat:

- de 6 woningen acceptabel worden bevonden vanuit het oogpunt van het bevoegd gezag;
- geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- geen onevenredige vergroting plaatsvindt van de parkeerdruk en/of verkeersbelasting op het openbaar gebied.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, plaatsen van erfafscheidingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 lid 3, de planologische mogelijkheid is opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het bouwplan is niet hoger dan 10 m¹ en de oppervlakte is niet meer dan 50 m², waarmee het voldoet aan deze regels;
- het college van burgemeester en wethouders bevoegd is af te wijken van de beleidsregels indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe geen aanleiding geven en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven;
- de aanvrager een beroep wil doen op de afwijkingsbevoegdheid;
- de voorgestelde erfafscheidingen in lijn met zijn met erfafscheidingen die op andere locaties in het plangebied ook zijn gerealiseerd;
- het toevoegen van deze erfafscheidingen op deze schaal niet in betekenende mate resulteert in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in het gebied;
- de voorgestelde erfafscheidingen geen beperking oplevert voor andere functies in de omgeving;
- met de voorgestelde erfafscheidingen een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gehandhaafd blijft;
- zorgvuldig alle voors en tegens afgewogen zijn. De gevolgen voor de omgeving worden afgezet tegen de regels. Hierdoor wordt voorkomen dat precedentwerking wordt gecreëerd;

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat:

- de voorgenomen erfafscheidingen acceptabel worden bevonden vanuit het oogpunt van het bevoegd gezag;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woongenot op nabij gelegen percelen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het wijzigen en aanleggen van uitritten, het verkeer op de weg niet in gevaar brengt;
- het wijzigen en aanleggen van uitritten, niet ten koste gaat van openbare parkeerplaatsen;
- het wijzigen en aanleggen van uitritten, het openbaar groen niet op een onaanvaardbare wijze aantast;
- geen sprake is van een tweede uitweg van het perceel, bestemd voor auto's;

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gemeenteraad van de gemeente Doesburg op 22 februari 2018 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor het project;
- de verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 8 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen heeft;
- gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid geweest is hiertegen zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen;
- van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt is;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om het ontwerpbesluit aan te passen;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning niet te verlenen;
- de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning is gemandateerd aan de medewerker Bouw- en Woningtoezicht;

Bijgevoegde documenten

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- berekening(en), tekening(en) en/of gegevens van Palazzo B.V., projectnr.15.043 en/of 17.064, te weten:
 - o kleur- en materiaalstaat, d.d. 25-10-2017;
 - o tekening bladnummer TO-00, d.d. 12-01-2018, situatietekening;
 - o tekening bladnummer TO-01, d.d. 25-10-2017, straatbeeld;
 - o tekening bladnummer TO-02, d.d. 12-01-2018, principe tuinmuren;
 - o tekening bladnummer TO-10, d.d. 14-12-2017, plattegronden, gevels en doorsneden, bouwnummers 47 en 48;
 - o tekening bladnummer TO-11, d.d. 14-12-2017, plattegronden, gevels en doorsneden, bouwnummers 49;
 - o tekening bladnummer TO-12, d.d. 25-10-2017, kopers opties, te weten:
 - optie uitbouw als berging + dubbele tuindeur;
 - optie uitbouw + uitbreiding 900 mm;
 - optie uitbouw als berging + uitbreiding 900 mm;
 - optie gevels en doorsneden;
 - o tekening bladnummer TO-40, d.d. 25-10-2017, principe details (voorblad) met:
 - principe detail D01 tot en met D11;
 - o tekening bladnummer A-22, berging, type acacia, d.d. 12-04-2016;
 - o bouwbesluitrapportage, d.d. 25-10-2017, oppervlakte, daglicht en ventilatie, bouwnummers 47, 48 en 49;
- bouwbesluit rapport, energie- en milieuprestatie, van Bouwvisie B.V., projectnummer 2017-157, d.d. 13-11-2017 (schematisering, uitgangspunten, bouwbesluit toetsingen en bijlagen: EPG berekening Uniec 2.2., thermische isolatie en GPR berekening);
- statische berekening, d.d. 13-12-2017, van Constructie Adviesburo Te Boekhorst, projectnummer 17-383, kavel 47 en 48 (kavel 49 is gespiegeld), inclusief:
 - o bijbehorende tekening 01, balkenschema + palenplan kavel 47 en 48, d.d. 13-12-2017;
 - o bijbehorende tekening 01, balkenschema + palenplan kavel 49, d.d. 13-12-2017;
- grondonderzoek en fundatieadvies van Koops & Romeijn grondmechanica, kernmerk 17.3415B01, d.d. 12-12-2017;

Besluit

Burgemeester en wethouders van Doesburg besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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:

De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

1. de activiteit "bouwen van een bouwwerk", voor het bouwen van 6 woningen;
2. de activiteit "bouwen van een bouwwerk", voor het plaatsen van erfafscheidingen;
3. de activiteit "handelen in strijd met de regels van Ruimtelijke Ordening", voor het bouwen van 6 woningen;
4. de activiteit "handelen in strijd met de regels van Ruimtelijke Ordening", voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde;
5. de activiteit "aanleggen of wijzigen van een in/uitweg", voor het wijzigen en aanleggen van uitritten; ten behoeve van het bouwen van 6 woningen, aan de Grote Biesem te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie E nummer 3172/3173/3174.

Doesburg, 25 april 2018,
Burgemeester en wethouders van Doesburg,
namens dezen,



S.G. Wentink, medewerker Bouw- en Woningtoezicht.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. In het beroepsschrift moet staan met welk besluit u het niet eens bent en waarom u daartegen beroep aantekent. Verder moet het beroepsschrift door u worden ondertekend, van een datum worden voorzien en uw naam en adres bevatten.

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek tot voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voorwaarde is wel dat er ook tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend. Het is voor burgers ook mogelijk om digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Nadere eisen en voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning geregistreerd onder nummer 20170MG0124

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. de omgevingsvergunning, inclusief de goedgekeurde en gewaarmerkte document(en), tekening(en) en bijbehorende bijlagen dient op de locatie aanwezig te zijn en inhoudelijk bij de uitvoerende van de werkzaamheden bekend te zijn; de voorschriften bij de vergunning dienen strikt te worden uitgevoerd; verzoek tot afwijken van de voorschriften moet 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter nadere goedkeuring bij het bouw- en woningtoezicht zijn ingediend;
2. de peilhoogte voor bouwnummers 47a en 47b is vastgesteld op 10,80 m¹ +NAP;
de peilhoogte voor bouwnummers 48a en 48b is vastgesteld op 10,75 m¹ +NAP;
de peilhoogte voor bouwnummers 49a en 49b is vastgesteld op 10,70 m¹ +NAP;
de bebouwingsgrenzen worden in overleg met het bevoegd gezag aangegeven en vastgesteld
3. voor de inrichting van de bouwplaats, het plaatsen van steigers, omkastingen en dergelijke op gemeentegrond dient vooraf om toestemming gevraagd te worden bij het Bouw- en Woningtoezicht, als bedoeld in artikel 4:1 van de Algemene wet bestuursrecht;
4. voor de afvoer van vuil water en fecaliën moet een afvoersysteem aangelegd worden; de afvoerleiding voor vuilwater moet in een roodbruine kleur zijn uitgevoerd en moet door de fabrikant als door en door gekleurd materiaal geleverd worden; uit milieuoverwegingen en vanwege de duurzaamheidsgedachte adviseren wij om de leidingen uit te voeren in polypropyleen (PP);
5. voor de afvoer van hemelwater moet een afvoersysteem aangelegd worden conform artikel 16 "afvoer regenwater" van de "koopovereenkomst verkoop gemeentelijke woningbouwkavels Beinum-West te Doesburg"
6. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens het recht van aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting in of over gemeentegronden; de aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting kent haar eigen bestuursrechtelijk traject omdat de gronden waarin de aanleg gewenst is in eigendom zijn van de gemeente Doesburg; voor het indienen van een aanvraag om een rioolaansluiting of vragen over het verdere verloop van de procedure kunt u contact opnemen met het team Stadsbeheer; wij beklemtonen dat de verleende omgevingsvergunning geen enkele verwachting kan wekken betreffende de bestuursrechtelijke kant van deze zaak of het verkrijgen van de toestemming voor de aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting in gemeentegronden; dit zal pas blijken nadat de aanvraag is getoetst aan de vereiste voorschriften en de benodigde procedures zijn doorlopen;
7. constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan het bouwbesluit, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld; constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan de berekeningen en tekeningen van de constructeur, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld;

Statusmutatie omgevingsvergunning

Vóór start bouw

Met het bouwen mag niet begonnen worden voordat door of in overleg met het bevoegd gezag:

- de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;

Kennisgevingen

Het bouwtoezicht moet van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces in kennis worden gesteld:

- ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van het inbrengen van funderingspalen;
- ten minste 1 werkdag voor de aanvang van het storten van beton;

Gereedmeldingen

Onmiddellijk na de voltooiing van de elk hierna te noemen werkzaamheden moet het bouwtoezicht hiervan in kennis gesteld worden:

- het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- het gereedkomen van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies;
- het beëindigen van de werkzaamheden.

Ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Melden van statusmutaties kan telefonisch van maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur op 0313 481410 (Waboloket) of bij voorkeur elektronisch aan info@doesburg.nl gericht aan het bouwtoezicht van de gemeente Doesburg.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter nadere goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend:

1. in drievoud de inrichtingstekening inclusief toegankelijkheid van de bouwplaats en de uitzetting(en);
2. de statische berekening(en) en/of tekening(en) van alle hout-, staal- en betonconstructie(s), maar ten minste:
 - a. specificaties funderingspalen (leverancier);
 - b. kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
 - c. wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren);
 - d. detailtekening(en) van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
 - e. detailberekening(en) en –tekening(en) van dak- of kapconstructies;
3. in tweevoud de detailtekening(en) van de technische installatie(s), op basis van de uitgangspunten als in hoofdlijn uitgewerkt op de principetekening(en);
4. in drievoud de definitieve werktekeningen; in overleg met het Bouw- en woningtoezicht kunnen ook aanvullende (deel)tekeningen of tekeningen van derden aangeleverd worden;

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 16 november 2017 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Bouwbedrijf H.J. Klomps B.V.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd betreft het bouwen van 6 woningen, aan de Grote Biesem te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie E nummer 3172/3173/3174.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- artikel 2.1, lid 1, a voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk";
- artikel 2.1, lid 1, c voor de activiteit "handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening";
- artikel 2.2, lid 1, e voor de activiteit "aanleggen of wijzigen van een in/uitweg";

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons 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 dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden 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 hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 8 maart en 19 april 2018 heeft een ontwerp van deze beschikking, samen met de Verklaring van geen bedenkingen, ter inzage gelegen en zijn u en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.