

gemeente harderwijk



Prinsbouw B.V.
Postbus 41
8081 ZG 't HARDE

DATUM: 12 maart 2015
ONS KENMERK: W2014-0409 / I14.5611
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Anne franklaan 44, 44a, 44b, 44c, 44d, 44e, 44f, 44g.

Geachte directie,

Op 3 september 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning met kamergewijze verhuur in strijd regels ro met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Advisering

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, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstand

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- De welstandscommissie heeft op 10 december 2014 een positief advies gegeven op het bouwplan.

DOMEIN: Ruimte
BEHANDELD DOOR: E. de Graaf
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 12.177,00. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 18 maart 2015. De aanvraag en het besluit liggen voor de duur van 6 weken ter inzage.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben met ingang van 21 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) treedt deze omgevingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 Wabo in werking terstond na haar bekendmaking. Bekendmaking is de dagtekening van deze brief.

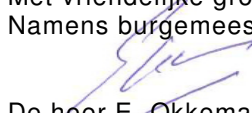
Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer E. de Graaf, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



De heer E. Okkema
Domeinmanager Ruimte

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Bouwen
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit
- BKV Z-14-03260

BIJLAGE ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Let op!! Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u dient te voldoen voordat u met de bouw mag beginnen. Als toch met de bouw wordt begonnen voordat aan deze voorschriften is voldaan kan de bouw worden stilgelegd.

OVERWEGINGEN

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo moeten wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk toetsen aan het Bouwbesluit, Gebruiksbesluit, de Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Als het plan voldoet aan alle vorengenoemde punten, moeten wij de vergunning verlenen. Als het plan niet voldoet aan de genoemde onderdelen, moeten wij de vergunning weigeren.

► *Bouwbesluit*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

► *Bouwverordening*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

► *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Stadsdennen' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij u naar de bijlage 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

► *Welstand*

Het plan is op 10 december 2014 door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

VOORSCHRIFTEN

- I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Tijdens de bouw dienen kopieën van de omgevingsvergunning op de bouwplaats aanwezig te zijn.
 2. Voor de wijze van aansluiten van de riolering (vuilwater en hemelwater) dient er contact opgenomen te worden met de heer J. Dirksen van de gemeente Harderwijk, telefoon 0341 411 911.
 3. Ten minste 4 weken voor in gebruik name dient er een melding brandveilig gebruik te worden ingediend.

Bijlage bij omgevingsvergunning ‘ activiteit bouwen’

De bijlage is een standaard bijlage. Het is mogelijk dat niet alle genoemde onderwerpen op het bouwplan van toepassing zijn. Neemt u in geval van twijfel contact op met de coördinator van de aanvraag.

Start en einde bouw melden

- ☐ De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij de afdeling Ruimte.
- ☐ Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storen van beton 1 dag van te voren melden.
- ☐ Voltooing van leiden en putten graag ook melden.
- ☐ Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen op het e-mailadres BouwzakenWabo@harderwijk.nl, onder vermelding van het bouwadres en het W-nummer van de vergunning. De melding kunt u niet via het Omgevingsloket Online doen.

Vooropname

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van de gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.

Start bouw

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 3 werkdagen van te voren contact op te nemen met de afdeling BBO Geo-informatie (tel. 0341 – 411 911). Uitzetten is alleen nodig indien het een geheel nieuw op te richten bouwwerk of een forse uitbreiding van een bestaand bouwwerk betreft.

Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats te worden ingediend bij de afdeling Ruimte. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen.

Schade

U dient zelf voorzorgsmaatregelen te (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan dient u dit direct te melden bij Snel Herstel (tel. 411 333). Aanwijzingen van het bevoegd gezag dienen direct te worden opgevolgd.

Afzetten wegen ivm laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan dient u hiervoor minimaal 2 weken van te voren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen / lozen van water

Voor aanvang van bemalingswerkzaamheden en het lozen van water dient een bemalingsplan te worden ingediend bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (tel. 411 333). Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te voeren met het Waterschap Veluwe (tel. 055 – 527 29 11), de provincie Gelderland (tel. 026 – 359 91 11) en/of Rijkswaterstaat (tel. 026 – 368 89 11).

Overdragen vergunning

Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/-neming

Tijdens het bouwproces vinden controles plaats door medewerkers van de gemeente. Als tijdens deze controles blijkt dat het bouwwerk niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, en/of het bouwwerk is nog niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht, is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. De gemeente kan u een dwangsom opleggen om de ingebruikgeving/-neming te beletten.

Eigendom

Het kan zijn dat u gaat bouwen op gronden of aan een gebouw dat van een ander is (bijvoorbeeld omdat u die huurt). Een omgevingsvergunning 'bouwen' geeft u geen recht om eigendom van een ander te gebruiken. U hebt daarom afzonderlijk toestemming nodig van de eigenaar. Als de eigenaar u geen toestemming geeft, kunt u dus geen gebruik maken van uw vergunning.

Intrekking omgevingsvergunning 'bouwen'

Wij kunnen een omgevingsvergunning 'bouwen' intrekken, onder andere als u 26 weken na het verlenen van de vergunning nog niet bent begonnen met het bouwen. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Bouwverordening. In het algemeen zullen wij na één jaar beoordelen of er reden is om de vergunning in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed hier rekening mee te houden.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Stadsdennen' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat het bestemmingsplan 'Stadsdennen' het maximaal toegestane aantal woonheden wordt overschreden.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo.

In deze situatie **verlenen** wij de omgevingsvergunning op basis van artikel:

- artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

In artikel 4 lid 2 sub a onder 2 van het bestemmingsplan 'Stadsdennen' is aangegeven dat het bestaande aantal woningen (wooneenheden) niet mag worden overschreden. De aanvraag voorziet in een toename van het bestaande aantal woningen (wooneenheden). In de bij de omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

Geen nadere voorschriften.

Documentenlijst W2014-0409 versie 1

1442495_1409754989298_13-025_Bouwbesluitberekeningen
1442495_1409755019834_13-025_principe_details
1442495_1409755067738_18010_1_r1_rapport_BA_27-06-2014
1442495_1409755122110_EPC_berekening
1442495_1409755342862_papierenformulier
1442495_1413962794621_13-025_situatie_20141013
1442495_1416294606925_0243-02-T01_versie_14_novmeber_2014
1442495_1416927317656_20141125_-_bouwaanvraag_tekeningen

Leges omgevingsvergunning

Prinsbouw B.V.

Postbus 41

8081 ZG 't HARDE

KvKnr. 08068951

Behandeld door afd. Ruimte

nr. W2014-0409

Dagtekening: 12 maart 2015

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 3 september 2014 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het oprichten van een woning met kamergewijze verhuur in strijd regels Ro op Anne Franklaan 44 en 44 a t/m g

De opgegeven bouwkosten zijn: € 575.000,00

Krachtens de gemeentelijke legesverordening worden de leges als volgt in rekening gebracht:

Leges activiteit bouwen:	8.330,00
Advieskosten welstand :	1.040,00
Beoordeling/vrijstelling bodemonderzoek:	144,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.663,00

Totaal verschuldigde leges: **€ 12.177,00**

Betaling

Voor de betaling van bovenvermeld bedrag ontvangt u een factuur.

Bezwaren

Bent u het niet een met de leges dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van de brief op grond van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar van Meerinzicht. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan worden verkregen bij het domein Ruimte.

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, een onafhankelijke rechter. Dat is uw goed recht, zoals staat in artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
 - met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
 - binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit.
Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
 - bij de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Gelderland.
- ?
- ? U kunt er ook voor kiezen u beroep digitaal in te dienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Griffierecht

? Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na ontvangst van uw beroep.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk of langs digitale weg verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na de ontvangst van uw verzoek verder. De rechter zal op uw verzoek alleen een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Meer informatie nodig?

Indien de mogelijkheden u niet voldoende duidelijk zijn, kunt u zich wenden tot de afdeling afdeling Ruimte Havendam 56, telefoon 0341 411 911.

Ook is daar de uitgebreide folder "Bezwaar en beroep tegen het besluit van de overheid" op aanvraag beschikbaar.



Aan
Gemeente Harderwijk, Afdeling ruimte WABObouwzaken

Van
A. Rappold, ODNV, Cluster Advies

Memo

BKV Z-14-03260 Anne Franklaan 40-42 Harderwijk

Datum
26 september 2014

Pagina
1 van 3

Ons kenmerk
Z-14-03260

Uw kenmerk
W2014-0409

Behandeld door
A. Rappold

Bijlagen
-

BODEMKWALITEITVERKLARING

Locatienaam : Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk
Oppervlakte : ca 200 m².
Betreft terrein : zie tekening
BKV-nummer : Z-14-03260

Uitgevoerde onderzoeken

Soort onderzoek : Verkennend bodemonderzoek
Uitgevoerd door : Certicon
Rapportnummer : P2014-0587
Rapportagedatum : 1 mei 2014
BIS-nummer : volgt

Aanleiding

Deze bodemkwaliteitverklaring is opgesteld in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning op de locatie Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk.

Toetsing bodemonderzoek

Grond en grondwater

Zintuiglijk zijn tot circa 1 meter onder maaiveld puinresten aangetroffen, maar verder zijn geen overige verontreinigingen waargenomen in of op de bodem.

Analytisch zijn in de mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde concentraties aan de gemeten parameters aangetoond. In het grondwatermonster zijn een matig verhoogde concentratie aan koper en licht verhoogde concentraties aan barium, zink en naftaleen aangetoond.

Aangezien verhoogde concentraties aan zware metalen vaker voorkomen in Harderwijk vanwege de kwelsituatie in deze regio, geven de geconstateerde verhogingen geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

**Omgevingsdienst
Noord-Veluwe**
Oosteinde 17
3842 DR Harderwijk
Postbus 271
3840 AG Harderwijk

t 0341 - 474 300
f 0341 - 474 888
e info@odnv.nl
www.odnv.nl

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest.

Datum
26 september 2014

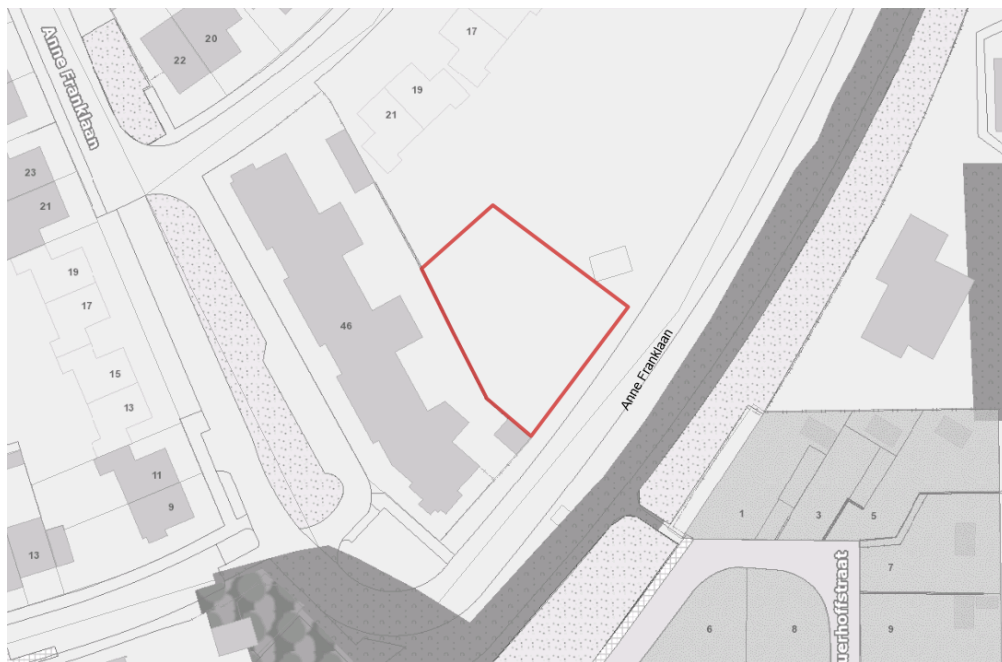
Pagina
2 van 3

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het toekomstige Thuishuis op de locatie Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk.

Houdt daarbij wel rekening met de geldigheid van een bodemonderzoek. Dit heeft als voorwaarde dat geen calamiteiten en/of activiteiten op of nabij de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden welke de bodemkwaliteit op de locatie zouden kunnen beïnvloeden.

Tekening



Ligging nieuwbouwlocatie

Algemene opmerkingen

Datum
26 september 2014

Pagina
3 van 3

Afvoer grond

Vrijkomende grond - licht tot (eventueel) matig verontreinigde grond - kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast. Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd. Particulieren kunnen kleine hoeveelheden af te voeren grond brengen naar het afvalbrengstation in Harderwijk. Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank

Aanvoer grond

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit. Toepassing van grond (>50 m³) door bedrijven moet vooraf worden gemeld bij het bevoegd gezag via het Meldpunt Bodemkwaliteit: telefoonnummer 088-6025020 of bij voorkeur via de website:

<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>

Grondwater

Indien voor de bouw bronnering (bronbemaling) wordt uitgevoerd dient, in verband met de aangetroffen verontreiniging van het grondwater ter plaatse, voor het lozen van het opgepompte water mogelijk een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

Geldigheid van een bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is slechts een momentopname van de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. De resultaten van een bodemonderzoek zijn dan ook beperkt bruikbaar. Door activiteiten op of nabij de locatie na uitvoering van het bodemonderzoek kan de kwaliteit van de bodem of het grondwater verslechteren.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een steekproef betreft. Als u gaat bouwen en u treft ondanks alles, toch verdachte stoffen in de bodem aan, dan bent u verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeente Harderwijk (0341 411 911). In overleg met u zullen dan verdere afspraken worden gemaakt.