



D180891645

Archief

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

(NL.IMRO.0252.BUovGaasselsedam1-VA01)

Wij hebben op 8 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Melkveehouderij Ketelaars Overasselt B.V., R. Ketelaars, Gaasselsedam 1, 6611 AC OVERASSELT voor het vervangen van de bestaande woning door een nieuwbouw woning met bedrijfsruimte op het perceel kadastraal bekend

plaatselijk bekend als Gaasselsedam 1 te Overasselt.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z18.102995.01.

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

A. WABO: Bouwen van een bouwwerk

B. WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 26 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij de volgende voorschriften (voorwaarden) verbonden:

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de

omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

1. Welstand: Dit plan voldoet in de hoofdvorm mogelijk, maar de dakbedekking niet door de toepassing van een vlakke pan. In het buitengebied van Overasselt is een geprofileerde pan uitgangspunt. Een steen en pan dienen ter bemonstering voorgelegd te worden.
2. Milieutechnisch bodemrapport na sloop van de woning ter goedkeuring indienen.
3. Het hemelwater dient geïnfiltreerd te worden op eigen terrein.
4. Constructie:
 - a. diepte ontgraving tot vaste grondslag op tekening vermelden en protocol grondverbetering op tekening toevoegen
 - b. Niet aangegeven op tekening. De vaste grondslag ligt op ca. 2,5m onder maaiveld. (NAP 5,0m). Aanlegdiepte van de fundering min. 0,8m onder mv. Dan dient er ruim 1,7m aan grondverbetering te worden toegepast. Grondwater zit op NAP 6,0m Maaiveld varieert van 7,4m tot 7,86m. Er zal dus 1,5m grondwaterverlaging moeten worden gerealiseerd om vanaf de bouwput op de juiste wijze grondverbetering te kunnen toepassen. Invloed van de bemaling op de omgeving is niet beschouwd en dient aangeleverd te worden
 - c. Wordt de bestaande terreinophoging verwijderd?
 - d. de funderingsstroken dienen onder de belastingen te worden gecentreerd
Dit is aangepast op tekening, maar nog niet in de berekening met de verbrede funderingsstroken.

Tenminste drie weken voor uitvoering de volgende gegevens indienen:

- e. De bouwkundige tekeningen dienen aangepast te worden aan de constructieve schetsen van de hoofdconstructeur (o.a. de dikte van de metselwerkwanden stemt niet overeen)
 - constructie van de dakopbouw/ dwarskapje (oostgevel) uitwerken
 - constructie van de dakkapellen uitwerken
- f. Opnemen van krachten evenwijdig aan het dakvlak verduidelijken; de

- gordingen zijn in z-richting gesteund gerekend, neemt de betonnen vloeropstand dit op?
- g. het spant met 1 poot heeft bij oplegging 02 een horizontale opleggingsreactie; hoe wordt deze opgenomen in de onderliggende constructie?
 - h. het metselwerk in de rechtergevel heeft geen achterliggende zoldervloer, er wordt een dikker binnenblad verwacht. Dit dient toegelicht te worden,
 - i. schoorsteenopvang uitwerken. Deze staat schematisch aangegeven op de constructieve tekeningen. Maar er is geen berekening toegevoegd.
 - j. opleg HE220B volgens blad 55 berekening, op tekening verwerken
Oplegreactie: 127,7 kIM. Op tekening aangegeven: hamerstuk 450x100x15mm dik.
 - k. gronddekking op strokenfundering in detail aangeven. Tot bovenkant funderingsstrook (tekst),
 - l. werktekening van de fundering met wapening
 - m. tekeningen van de constructieoverzichten en -details
 - n. tekeningen en berekeningen van de prefab begane grondvloer en de verdiepingsvloer
 - o. details momentvaste staalverbindingen

Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, kunnen beroep indienen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor er geen zienswijze(n) kon(den) worden ingediend, is er een kans dat de bestuursrechter het beroep toch behandelt.

Het gemotiveerde beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In het beroepschrift moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rechtbank (telefoonnummer: 088 - 361 20 00).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 088 - 361 2000).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 10 september 2018

Het College van Burgemeester en Wethouders van Heumen,
namens deze:



Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Dossierlijst

Bijlage 1: Inhoudelijke beoordeling activiteit "[WABO: Bouwen van een bouwwerk]"

Besluit

Wij besluiten:

1. gelet o.a. op artikel 2.1, artikel 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen;
2. de hiervoor genoemde activiteit, die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:
 - Gebruiksfunctie : Wonen
 - Gebruiksoppervlakte : 230m2
 - Gebruiksfunctie : Kantoor
 - Gebruiksoppervlakte : 60m2

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit: "Bouwen van een bouwwerk".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

2.10 lid 1 sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

2.10 lid 1 sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

De activiteit 'bouw' voldoet aan onze bouwverordening. Daarom kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Gaasselsedam 1 te Overasselt". Het plan is in strijd met het

bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals beschreven in de Welstandsnota gemeente Heumen 2016. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 22 mei 2018 een positief advies afgegeven mist wordt voldaan de voorschriften. De omgevingsvergunning kan wat betreft welstandseisen worden verleend.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren

1. Algemene voorwaarden

1.1.

Het bouwen vindt plaats in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Heumen en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.2.

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

1.3.

Het afval dat vrijkomt bij de activiteit bouwen moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in gevaarlijk afval, als bedoeld in het Besluit aanwijzingen gevaarlijke afvalstoffen, metalen, steenachtig afval, massief hout zonder verduurzamingsmiddelen en overig afval. Deze afvalstoffen dienen te worden afgevoerd naar een bevoegde bewerkings- of sorteerinrichting.

1.4.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen zijn altijd op de bouwlocatie aanwezig. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, worden deze gegevens ter inzage gegeven.

1.5.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw is begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2. Meldingsplicht

2.1.

Met bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:

1. het straatpeil is aangegeven en de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van dit straatpeil is vastgelegd;
2. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

De volgende werkzaamheden moeten aan de ODRN worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	Schriftelijk of per e-mail naar (bouwinspecties@odrn.nl)	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Heiwerk/Schroefpalen	per e-mail naar (bouwinspecties@odrn.nl)	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton/wapeningcontrole		uiterlijk 1 werkdag voor aanvang
Leggen van de vloeren		uiterlijk 1 werkdag voor aanvang
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermelde voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden		volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	Schriftelijk of per e-mail naar (bouwinspecties@odrn.nl)	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Wees er op bedacht dat in de voorschriften van de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat u de daar genoemde gegevens en bescheiden ten minste drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de gemeente overlegt. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als het niet gereed is gemeld door het bouwtoezicht en/of als er niet overeenkomstig omgevingsvergunning is gebouwd.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk kan het nodig zijn dat u over andere vergunningen, zoals een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, beschikt.

a.

Verkeershinder en afsluiting van en weg en/of weggedeelte(n)

Voorwaarden voor afsluitingen korter dan 1 dag

1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
2. Geen volledige wegafzetting dag vuilophaal, zie www.heumen.nl;
3. Bij afsluitingen op gebiedsontsluitings-wegen (50 km/h of 80 km/h) of busroutes dient 8 weken van tevoren vergunning aangevraagd te worden met bijbehorend verkeersplan;
4. Afzetting op 30 km-wegen en 60 km-wegen zonder busroute is melding 2 weken van tevoren voldoende;
5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappij en hulpdienst; tevens plaatsing artikel in VIAHeumen en/of Website.
6. Aannemer zorgt voor een voor aankondiging bij het af te sluiten wegvak en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.

Voorwaarden afsluitingen langer dan 1 dag;

1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
2. Minimaal 8 weken van tevoren vergunning aanvragen met bijbehorende verkeersplan;

3. Aannemer informeert directe aanwonenden;
4. Gemeente publiceert via website en Verbinding;
5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappijen, hulpdiensten en vuilophaaldienst.
6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak, en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.

Voorwaarden plaatsen bouwcontainers, steigers ed.

Indien mogelijk op eigen terrein plaatsen, is dit niet mogelijk dan:

1. Minimaal 6 weken van tevoren een vergunning aanvragen met overzicht van de locatie;
 - a. Doorgang hulpdiensten en vuilophaal blijft gewaarborgd (min. 3,50 meter)
 - b. Voetpaden blijven toegankelijk;
 - c. Ontstaat geen schade aan openbaar terrein;
- d. Bij plaatsing op de weg dient de container voldoen aan de "richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels" van het CROW.
- e. Nutsvoorzieningen, brandkranen, bluswatervoorzieningen, straatputten, bomen, straatmeubilair en dergelijke objecten moeten altijd onbelemmerd bereikbaar en bruikbaar zijn. Niets mag hier aan bevestigd worden.

Vergunning dient ondertekend aangevraagd te worden via de post of per e-mail naar heumen@heumen.nl

3. Hemelwater en vuilwaterriolering

a. Riolering – vuilwater

Algemeen

Van toepassing en verwezen word naar het bouwbesluit 2012 en de NEN 3215, de Wet milieubeheer en de lozingenbesluiten.

In alle bouwwerken (woningen, bedrijfspanden en eventuele andere objecten) moet, voor zover het van toepassing is, een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd.

Rioolbuizen voor huishoudelijk afvalwater (vw/vwa/dwa) in overleg met de gemeente aansluiten op het gemeentelijk rioleringssysteem en regenwater (rw/rwa/hwa) afvoeren naar een infiltratievoorziening op eigen grond. Indien er door de gemeente in de openbare ruimte een gescheiden rioolstelsel is aangelegd kan hier in enkele gevallen ook regenwater van het perceel op worden aangesloten. Aansluiten van regenwater is in die gevallen overigens afhankelijk van de ontwerp uitgangspunten en niet altijd mogelijk, omdat veelal enkel een hwa stelsel is gedimensioneerd voor de verhardingen in de openbare ruimte.

De werkelijke kosten voor het realiseren van de aansluiting en een eventuele uitbreiding van het rioolstelsel komen voor rekening van initiatiefnemer.

Hieronder worden enkele belangrijke aspecten mbt afvalwater en hemelwater genoemd.

VWA (vuilwaterafvoer) aansluiten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

1. Er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke producten en werkwijzen.
2. De kleur van de buizen buiten de woning dient de kleur **roodbruin** te worden gebruikt.
3. In de NEN 3215 staan bepalingen voor de afvoercapaciteit, en de ontlastcapaciteit. In beginsel wordt een aansluiting nabij de erfgrens aangeboden met een diameter $\varnothing$ 125 mm. Mocht een aansluiting met een grotere diameter noodzakelijk zijn dient hiervoor tijdig overleg te worden gepleegd.
4. Wij adviseren om buiten het pand zoveel mogelijk gebruik te maken van PVC leidingen en hulpstukken met een sterkte van bij voorkeur klasse SN8, maar minimaal klasse SN4.
5. Lozingspunten lager dan 15 cm boven het straatpeil (bedoeld is het aansluitpunt ter hoogte van de vloer, dus niet de bovenzijde van bv. de toiletput) mogen enkel met behulp van een pompinstallatie worden aangesloten.
6. De standleiding moet zo uitgevoerd worden dat over- en onderdrukverschillen in het rioolstelsel worden gereguleerd. Indien nodig een secundaire ontspanningleiding aanbrengen. Aandacht voor eventuele stankoverlast vanuit de standleiding en nabijgelegen ramen en dergelijke.

7. In de afvoerleiding wordt geadviseerd voldoende ontstoppingsmogelijkheden aanbrengen. Nabij de perceelgrens (op eigen grond) moet een erfscheidingsput worden aangebracht een putje $\varnothing$ 315 mm wordt geadviseerd. Het erfscheidingsputje maakt onderdeel uit van het particuliere deel van de aansluitleiding.
8. De buizen op vorstvrije diepte en onder voldoende afschot aanleggen. Bij de woning aan de buitenzijde 60 cm dekking op de buis realiseren en nabij de erfgrans een dekking op de buis van ca. 70-80 cm; afhankelijk van de afstand van de woning tot de erfgrans. Exacte hoogte bepaling is onder andere afhankelijk van het hoofdriool ter plaatse en dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

HWA

Het hemelwater afkomstig van het perceel dus het pand, bijgebouwen **en verhardingen**, moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het aansluiten of lozen van regenwater op het vuilwater riool is niet toegestaan. Ook indien sprake is van afvloeiing naar de openbare weg is sprake van lozing!

De wijze van infiltreren staat aanvrager vrij, wij adviseren om een eerste hoeveelheid regenwater van 20 tot 30 mm ondergronds via bijvoorbeeld infiltratiekragen te bergen in combinatie met een overloop op eigen terrein. Let op! Bij een overloop van uw systeem mag geen overlast naar de omgeving plaats vinden. Derden kunnen u bij schade of overlast u hiervoor aansprakelijk stellen. Ook mogen naastgelegen percelen geen overlast ondervinden van de in de bodem ingebrachte infiltratie. Overtuig u van de infiltratie mogelijkheden door de K-waarde en grondwaterstand vooraf te onderzoeken. Op de website www.dinoloket.nl van TNO.Geologische Dienst Nederland vind u gratis gegevens van de ondergrond waaronder diverse peilbuisgegevens.

1. Er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke producten en werkwijzen.
2. De kleur van de buizen binnen de woning zijn vrij, buiten de woning dient de kleur grijs te worden gebruikt. Voor schoon hemelwater mag ook kleur groen worden gebruikt.
De sterkte van de buis bij voorkeur SN8, maar minimaal SN8.
3. Indien hemelwater mag worden aangesloten op een gemeentelijk stelsel moet nabij de perceelgrens (op eigen grond) moet een erfscheidingsput worden aangebracht een putje $\varnothing$ 315 mm wordt geadviseerd. Het erfscheidingsputje maakt onderdeel uit van het particuliere deel van de aansluitleiding.
4. Het toepassen van uitlogbare bouwmaterialen bijvoorbeeld zinken daken of dakafvoeren kan nadelige gevolgen hebben voor de bodemkwaliteit. Indien niet wettelijk vastgelegd, wordt geadviseerd om geen uitlogbare bouwmaterialen toe te passen.

Hoeveel regenwater?:

Per gemeente verschillen de regels waarmee gerekend dient te worden. In de gemeente Heumen moet in beginsel al het hemelwater dat valt op het perceel, op het eigen perceel worden geborgen en geïnfiltreerd.

Wij adviseren om te rekenen met de bergingseisen van het Waterschap Rivierenland, welke veelal ook als toetsing van een waterparagraaf bij een bestemmingsplan wordt gehanteerd. De eis van het waterschap is voor solitaire systemen (dus zonder koppeling met het waterschapstelsel) dat er ca. 66,4 mm neerslag per aangesloten m² verhard oppervlak kan worden geborgen. (664 m³/ha, T=100+10%) Dit mag dus ook deels oppervlakkig bijvoorbeeld via een verlagings in de tuin.

Of bij een overloop op het watersysteem van het Waterschap 43,6 mm (436 m³/ha = T=10+10%), waarbij maximaal 1,5 l/s/ha op het watersysteem wordt geloosd. Voor het aansluiten van water of een overloop op het watersysteem van het Waterschap zal een vergunning of melding bij het waterschap voor aangevraagd dienen te worden.

Neem bij vragen contact op met het taakveld Civieltechniek van de gemeente, telefonisch bereikbaar onder nummer 024 - 3588353 of (rborgonjen@heumen.nl).

4. Bodem

4.1.

Vrijkomende grond is niet vrij toepasbaar buiten het perceel. Hiervoor gelden de regels uit het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit. Indien u van plan bent grote (>50m³) hoeveelheden grond elders te gaan verwerken, dan kunt u hiervoor gebruik maken van de regionale bodemkwaliteitskaart. Of een partijkeuring laten uitvoeren indien de bodemkwaliteitskaart niet toereikend is. Hergebruik op eigen perceel is altijd toegestaan, evenals het verwerken van kleine hoeveelheden (<50m³) buiten het eigen perceel. Altijd geldt de zorgplicht uit de wet Bodembescherming, waarbij het niet is toegestaan de bodem te verontreinigen (artikel 13 Wbb).

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "[WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.]"

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Gaasselsedam 1 te Overasselt". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan geeft aan dat de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 800 m³, dan wel de bestaande grotere inhoudsmaat mag bedragen.

De inhoud van de nieuwe woning bedraagt 850 m³. Er is een overschrijding van 50 m³.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met het Bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor de motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van deze vergunning (zie bijlage 4)

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo): Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag om omgevingsvergunning voor herbouw woning Gaasselsedam 1 in Overasselt

Aanvraag om omgevingsvergunning

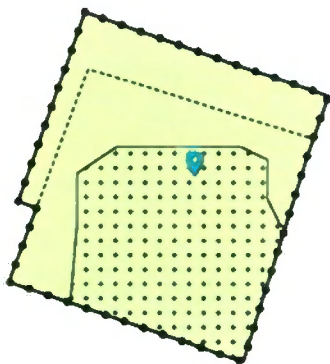
Er is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe woning op en in de plaats van de bestaande agrarische bedrijfswoning Gaasselsedam 1 in Overasselt. Op onderstaande luchtfoto is de locatie aangeduid. Het agrarisch bedrijf ligt in het buitengebied van Overasselt.



Gaasselsedam 1 Overasselt

Vigerend bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Gaasselsedam 1 te Overasselt". Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, heeft daarin de "bestemming "Agrarisch met waarden-landschap". Ter plaatse is de grond bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 800 m³, dan wel de bestaande grotere inhoudsmaat bedragen. De bestaande woning heeft een inhoud van 815 m³. De inhoud van de nieuwe woning bedraagt 847 m³. Er is een overschrijding van 32 m³.



Bestemmingsplan Gaasselsedam 1 Overasselt

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Stedenbouwkundige inpassing

De overschrijding van de voorgeschreven maat bedraagt 32 m3 en is daarmee minder dan 4%.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo jo artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor zou voor een uitbreiding met de zelfde inhoud vergunning verleend worden, mits voldaan wordt aan de eis dat niet hoger dan 5 meter wordt gebouwd. Dit zou betekenen dat de woning met een aanbouw zou kunnen worden vergroot. Aanvrager geeft om bouwtechnische reden de voorkeur aan het vergroten van het huis over het gehele oppervlak. Daarmee is de uitbreiding hoger dan 5 m. De voorkeur van aanvrager is redelijk en om die reden wordt er aan tegemoet gekomen. Ruimtelijk gezien bestaat daar geen bezwaar tegen, omdat dit niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Flora en fauna

Er zijn geen nadelige effecten voor flora en fauna te verwachten.

Geluid

De woning ligt niet nabij doorgaande wegen of een industrieterrein. Dit aspect is niet van toepassing.

Externe veiligheid

Dit aspect is niet van toepassing

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de luchtkwaliteit.

Water

Het regenwater wordt afgekoppeld, waarbij het regenwater op de percelen geïnfiltreerd moet worden, zonder overlast voor de naastgelegen percelen.

Archeologie

Dit aspect is niet van toepassing.

Doorgaande Overleg en inspraak

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig initiatief. Vooroverleg met instanties genoemd in het Bro is daarom niet nodig.

Inspreek

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

Malden, 30 mei 2018

Bijlage 5: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z18.102995.01

Gaasselsedam 1 te Overasselt - geheel vervangen van de bestaande woning door een nieuwbouw woning met bedrijfsruimte

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D180174024	08/03/2018	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D180174025	08/03/2018	Publiceerbare aanvraag
D180329641	23/05/2018	Ketelaars-EX-17-4388-BV-01gewB Grondplan, gevels en principe doorsnede
D180329642	23/05/2018	Ketelaars-EX-17-4388-BV-02gewB rioleringsplan
D180329643	23/05/2018	Ketelaars-EX-17-4388-BV-03gewB principe details
D180304217	07/05/2018	Tekening nieuwbouw
D180304223	07/05/2018	18582 Daglichttoetreding
D180304224	07/05/2018	18-505 Milieuprestatieberekening
D180211871	26/03/2018	energiebesparing Milk2heat
D180211872	26/03/2018	Ventilatiebalans
D180211874	26/03/2018	EPC berekening
D180329644	23/05/2018	Grondverbetering
D180329645	23/05/2018	9875 overzichten 22052018
D180304219	07/05/2018	Ketelaars-EX-17-4388-BV-03gewA
D180304221	07/05/2018	9875 berekening 24042018
D180304222	07/05/2018	9785 overzichten 24042018
D180304225	07/05/2018	02P007321-01-RG-01 19-4-2018