

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure 675295



Op 18 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Oprichten 4 appartementen' met de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan);
- Maken of veranderen van een uitweg.

De aanvraag gaat over de locatie Kerkweg ong, Cothen. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 675295.

Ontwerpbesluit

Gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de beoordeling van uw aanvraag zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan);
- Maken of veranderen van een uitweg.

Procedure

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

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten '*Bouwen van een bouwwerk*' aan artikel 2.1, lid 1, onder a juncto 2.10 Wabo, '*Maken of veranderen van een uitweg*' aan artikel 2.2, lid 1, onder e juncto 2.18 Wabo en '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*' aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto 2.12 Wabo,

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Deze termijn bedraagt zes weken. Indien gedurende voornoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- 8248917_1702904063809_publiceerbareaanvraag
- 8248917_1702903948837_DO-00_SITUATIEKENING_231208
- 8248917_1712324151735_DO-02a_OVERZICHTSTEKENING_240404
- 8248917_1702903948972_DO-03_OVERZICHTSTEKENING_BERGINGEN_231208
- 8248917_1702903949021_DO-09_PLATTEGROND_TERREIN_231208
- 8248917_1712324151794_DO-10a_BEGANE_GROND_240404

- 8248917_1712324151858_DO-11a_VERDIEPING_240404
- 8248917_1712324151911_DO-30a_PRINCIPEDetails_240404
- 8248917_1702903949219_DO-50_OVERZICHT_CONSTR_RIOOL_231208
- 8248917_1702903949295_DO-99_3D-BEELDEN_231208
- 8248917_1702903948473_230815et_Bouwbesluitberekeningen_231208
- 8248917_1702903949407_GPR_Materiaal_231208
- 8248917_1704883866833_uniec3_4_appartementen_-_Daikin_Altherma_2023-12-12_093650
- 8248917_1705917086402_230815et_Voorlopige_constructieve_uitgangspunten_240122
- 8248917_1712324151424_2240328_-_Rap._Brandoverslag_V1.0_22-03-2024
- 8248917_1712324151551_2240328_-_Rap._Brandveiligheid_V1.0_22-03-2024
- 8248917_1712324151676_2240328_-_Rap._Installatiegeluid_en_intern_geluid_V1.0_27-03-2024
- 8248917_1702903949363_fotos_vergunningaanvraag_231208

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van het verzoek is te verkrijgen bij P. de Bree, te bereiken op 0343-595595. Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 675295 te vermelden.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ter inzage gelegd. U kunt binnen 6 weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesikking indienen bij burgemeesters en wethouders van Wijk bij Duurstede, ter attentie van Team Fysieke Leefomgeving, Postbus 83, 3960 BB Wijk bij Duurstede.

Wijk bij Duurstede,
Namens burgemeesters en wethouders Wijk bij Duurstede,
namens hen,

Carmen Holtslag
Teamleider Dienstverlening

Inhoudsopgave

De onderdelen Procedureel, Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten 4 appartementen' op de locatie Kerkweg ong, Cothen.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

'Aanvraag voor het realiseren van 4 appartementen + buitenbergingen, en parkeerplaatsen, aan de Kerkweg te Cothen.'

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

- Bouwen van een bouwwerk;
- Afwijken bestemmingsplan;
- Maken of veranderen van een uitweg.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, 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 indieningsvereisten. 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 22 januari 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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

Een ontwerp van deze beschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen;
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken;
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor de gemeente Wijk bij Duurstede 1992;
- De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen;

Melden aanvang van de werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

- Team Leefomgeving moet tenminste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld.
Dit kan via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving onder vermelding van **datum aanvang bouwwerkzaamheden**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning;

Gereedmelden werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden bovengenoemd bouwwerk gereed is, dient de beëindiging van die werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van **Gereedmelding bouwwerk**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning.
Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien het bouwwerk niet is gereedgemeld;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - *Belastingen en belastingcombinaties van alle (nog niet ingediende) constructieve delen van het bouwwerk;*
 - *Uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;*
- Uiterlijk 1 week voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet het volgende worden ingediend:

Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:

- *Een opgave van werkdagen- en tijden*
- *Afzetting van het bouwterrein*
- *Een akoestisch onderzoek (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012) of op andere wijze aantonen dat de waarden uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012 niet worden overschreden*
- *Een trillingonderzoek naar trillingsterkte in geluidgevoelige ruimten en verblijfsruimten (artikel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006") of op andere wijze aantonen dat de toelaatbare trillingsterkte niet zal worden overschreden.*

- **Voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012:**

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- *Om een goede werking te kunnen garanderen moet van de installatie (rookmelders i.c.m. rookgestuurde vrijloopdeurdrangers) een jaarlijks onderhoudscontract worden afgesloten. Een bewijs hiervan moet ter goedkeuring worden ingediend.*

- **Voorwaarden archeologie:**

Voordat de grondwerkzaamheden aanvangen, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wij verzoeken u om een bureau- en booronderzoek bij ons in te dienen. Op basis hiervan zal worden beoordeeld of een vervolgonderzoek dan wel maatregelen noodzakelijk is.

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, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten 4 appartementen' door het bevoegd gezag is ontvangen op 18 december 2023;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Cothen op gronden met de bestemmingen Wonen en Waarde - Archeologie Hoog met de aanduidingen Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand en Maatvoering maximum bouwhoogte: 8 m maximum goothoogte: 4 m;
- dat het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd;
- dat het project niet past binnen de aanduiding 'twee-aaneen of vrijstaand';
- dat een deel van de bebouwing binnen de bestemming Tuin is gesitueerd;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is benodigd voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- dat Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 7 februari 2024, kenmerk Z-2024-100107 / D2024-00008703, heeft geoordeeld dat het project voldoet aan de eisen ten aanzien van milieu hygiënische bodemkwaliteit en stikstofdepositie;
- dat de archeoloog heeft geoordeeld dat het vereiste van een onderzoek naar archeologische waarden als voorschrift kan worden opgenomen in deze omgevingsvergunning;
- dat de specialist Verkeer op 4 januari 2024 heeft geoordeeld dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid en dat er geen problemen worden voorzien bij de ontsluiting van het betreffende perceel;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 10 januari 2024, kenmerk WIJ24-0003 - 1, een positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 18 april 2024, kenmerk VRU2024-00003312, heeft geoordeeld dat het project onder voorwaarden voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 (zie Voorschriften);
- dat de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk kan worden verleend.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten 4 appartementen' door het bevoegd gezag is ontvangen op 18 december 2023;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Cothen op gronden met de bestemmingen Wonen en Waarde - Archeologie Hoog met de aanduidingen

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand en Maatvoering maximum bouwhoogte: 8 m maximum goothoogte: 4 m;

- dat het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd;
- dat het project niet past binnen de aanduiding 'twee-aaneen of vrijstaand';
- dat een deel van de bebouwing binnen de bestemming Tuin is gesitueerd;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat de betreffende activiteit een aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft om op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende planologische regime;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o Wabo;
- dat het mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo;
- dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan;
- dat om deze reden medewerking kan worden verleend aan de betreffende activiteit.

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

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten 4 appartementen' door het bevoegd gezag is ontvangen op 18 december 2023;
- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning een activiteit betreft op basis van artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening van de Gemeente Wijk bij Duurstede;
- dat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning advies is gevraagd bij de specialist Verkeer;
- dat op 4 januari 2024 een positief advies is ontvangen met betrekking tot het hebben, maken of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen;
- dat met dit advies wordt ingestemd en er zich geen redenen voordoen om van dit advies af te wijken.