

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 381057



Op 15 juni 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Verbouw woning en oprichten woning' met de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

De aanvraag gaat over de locatie Zandpad 1a en 1b, 3945BA Cothen. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 381057.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel(en) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de 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 activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

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 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 besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

- 6904101_1655287400457_publiceerbareaanvraag
- 6904101_1669201204556_A470_DO_Zandpad_1_tekeningen_en_details_17_11_2022_nw
- 6904101_1655382215384_706201693_9342B7C0A18045EAA7FCF880A1EA762A
- 6904101_1655382215423_uniec3_L2201017_-_Zandpad_1B_-_4e_concept_2022-06-16_09_31_42
- 6904101_1662633074584_PR18827_-_Zandpad_1b_nieuwbouw_-_MPG
- 6904101_1662633518416_A470_DO_ZP1_KenM_staats_WIJZ_010922
- 6904101_1662633819888_WP_specs

- 6904101_1663914947615_Versie_2_Rapport_-_Verkennd Onderzoek_NEN_5740_Zandpad_1B_Cothen
- 6904101_1655285780302_21145_Bouwaanvraagdocument_Constructie_20220523
- 6904101_1649934303399_Ruimtelijk_advies_Mooisticht_Zandpad_1a_1b_Cothen
- 6904101_1649934303440_Collegebesluit_op_principeverzoek_2021-09-16
- ~~6904101_1670485178523_21AF238_OROB_Zandpad_1a_1b_Cothen_30_nov_2022 – vervallen~~
- t_NL.IMRO.0352.cotzandpad1a1b-pva1
- 6904101_1655285366173_A470_DO_Zandpad_1_bouwbesluittoetsing_10_06_2022
- Planschadeovereenkomst Zandpad I(a-b) (381057)
- Beplantingsplan augustus 2022

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 381057 te vermelden.

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u hiertegen beroep aantekenen bij de rechtbank. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na datum van de ter inzage legging van onderhavig besluit worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'bodempaden'.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'voorlopige voorzieningen'. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van het verzoek is te verkrijgen bij P. de Bree, telefoonnummer 0343-595637.

Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 381057 te vermelden.

Wijk bij Duurstede, 22 juni 2023

Namens burgemeesters en wethouders Wijk bij Duurstede,



Carmen Holtslag
Teamleider Dienstverlening

Inhoudsopgave

De onderdelen Procedureel, Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 381057, verleend op 22 juni 2023 aan G.J.M. Mocking voor het project 'Verbouw woning en oprichten woning' op de locatie Zandpad 1a en 1b, 3945BA Cothen.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 juni 2022 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:
'Verbouw van Zandpad 1a/1b tot 2 zelfstandige woonhuizen, waarvan Zandpad 1b levensloopbestendig zal zijn.'

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

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

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 7 september 2022. 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 vanaf 16 februari 2023 gedurende zes weken (tot 30 maart 2023) ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen schriftelijk naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Twee indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun pro forma zienswijze tot uiterlijk 13 april 2023 aan te vullen.

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;**

Aanbevelingen met betrekking tot brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012:

- Geadviseerd wordt om de volgende aspecten in het bouwwerk door te voeren:
Zonnepanelen:
- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen;
 - b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

- De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd.

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

- Aanduiding PV installatie in meterkast:
In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010.

a. De conclusie uit het bodemonderzoek luidt dat er geen vervolgonderzoek nodig. Hier zitten verder geen voorwaarden aan vast.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert het volgende ten aanzien van het project:

- Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak bij voorkeur niet direct te lozen op de Kromme Rijn maar laten afvloeien in groen of een daarvoor aan te leggen voorziening;
- Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij u om geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen. Deze materialen verontreinigen het water door uitloging. Hemelwater dat afstroomt langs deze materialen, bijvoorbeeld via regenpijpen, daken of dakgoten bevat daardoor concentraties aan uitlogende metalen. Mocht het gebruik van deze materialen om esthetische redenen noodzakelijk zijn dan adviseren wij gebruik te maken gecoate varianten welke minder belastend zijn.

Bomen en hagen:
 Beukenhaag (aanwezig)
 Laurierhaag (aanwezig)
 Meidoornhaag

Notenboom (aanwezig)
3 hoogstam Appelbomen (aanwezig)
6x Zwarte Els, Alnus glutinosa
3x hoogstam Appelbomen
1x hoogstam Perenboom
1x Bomenreik, Quarcus robur

Kromme rij

3x Nieuwe hoogstam fruitbomen:
Malus domestica "Schone van Boskoop"

Riep gras, veldbloemenmengsel

gazon

Nieuwe bomen: 3x Zwarte Els
Alnus glutinosa

Meidoornhaag 100cm hoog,
Crataegus monogyna

gazon

Kromme rij

Nieuwe bomen: 3x Zwarte Els
Alnus glutinosa

Aanwezige fruitbomen:
 Hoogstam Appelbomen

Riep gras, veldbloemenmengsel

Nieuw boom: Zomereik
Quercus robur

Aanwezige Notenboom:
Juglans regia

Aanwezige Beukenhaag
Fagus sylvatica

Voordeur

Woonhuis Zandpad 1a

Tuin Zandpad 1a

halfverharding grindoplaats

Woonhuis Zandpad 1b

Tuin Zandpad 1b

Beendeinde
 Laurierhaag

Nieuwe hoogstam Perenboom
Pyrus domestica "Conference"

garage Zandpad 1a

oververharding grondoplaats

garage Zandpad 1b

Beplantingsvoorstel nieuwe inrichting Zandpad 1a - 1b

Mevr. T. Mocking en E. Grootkop - Cothen - augustus 2022 - schaal 1:200 - tekening nr 2022/401

Dutch Quality Gardens
 Mocking Hoveniers

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 'Verbouw woning en oprichten woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 15 juni 2022;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Cothen op gronden met de bestemmingen Wonen, Waarde - Archeologie Hoog en Waarde - Beschermd Dorpsgezicht met de aanduidingen Bouwaanduiding bijgebouwen uitgesloten en Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- 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 het niet is toegestaan om:
 - het hoofgebouw buiten het bouwvlak op te richten;
 - bijgebouwen op te richten voor de voorgevel van het hoofgebouw;
- 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 advies is gevraagd aan Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) over de aspecten stikstofdepositie en bodem;
- dat de ODRU op 7 december 2022 heeft geoordeeld dat een stikstofberekening niet nodig is;
- dat de ODRU op 31 oktober 2022 over het aspect bodem heeft geoordeeld dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 8 september 2022, kenmerk WIJ22-0045 – 1 en 15 november 2022, kenmerk WIJ22-0045 – 2, een positief welstands- en monumentenadvies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project, onder voorwaarde dat het project mede wordt uitgevoerd conform het beplantingsvoorstel van augustus 2022 (zie Voorschriften);
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 27 september 2022, kenmerk 2022-016147, heeft geoordeeld dat het project voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- 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 'Verbouw woning en oprichten woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 15 juni 2022;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Cothen op gronden met de bestemmingen Wonen, Waarde - Archeologie Hoog en Waarde - Beschermd Dorpsgezicht met de aanduidingen Bouwaanduiding bijgebouwen uitgesloten en Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- 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 het niet is toegestaan om:
 - het hoofdgebouw buiten het bouwvlak op te richten;
 - bijgebouwen op te richten voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 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 advies is gevraagd aan MooiSticht over de landschappelijke inpassing van het project;
 - dat MooiSticht op 15 november 2022 geoordeeld dat een goed passend totaalbeeld wordt bereikt;
 - dat de provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in de gelegenheid zijn gebracht om vooroverlegreacties te geven op het project;
 - dat beide vooroverlegpartners van deze gelegenheid gebruik hebben gemaakt;
 - dat de opmerkingen van de provincie Utrecht (ten aanzien van de onderbouwing van diverse provinciale belangen) zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing;
 - dat de aanvrager kennis heeft genomen van de adviezen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (zie voorschriften);
 - dat het ontwerpbesluit vanaf 16 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd om iedereen in de gelegenheid te stellen om schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken;
 - dat van deze gelegenheid gebruik is gemaakt;
 - dat 2 indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun pro forma zienswijze tot uiterlijk 13 april 2023 aan te vullen;
 - dat wij op 20 juni 2023 hebben besloten om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen (Nota zienswijzen “Omgevingsvergunning Zandpad 1a/1b”);
 - dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het bouwplan aan te passen;
 - dat het verlenen van de omgevingsvergunning een oorzaak kan vormen voor planschade, zie afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
 - dat een planschadeovereenkomst ervoor zorgt dat de omgevingsvergunning financieel uitvoerbaar is voor de gemeente;
 - dat deze planschadeovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer en door beide partijen ondertekend en ontvangen op 14 juli 2022;
 - dat om deze reden medewerking kan worden verleend aan de betreffende activiteit.

Beoordeling ingediende gegevens en bescheiden

- dat de aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- dat is gebleken dat de verstrekte gegevens en bescheiden niet voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen;
- dat op 9 augustus 2022 aan aanvrager is verzocht om uiterlijk 7 september 2022 de gevraagde aanvullende gegevens te verstrekken;
- dat deze gegevens op 7 september 2022 zijn ontvangen;
- dat de aanvraag ontvankelijk is en de beslistermijn op 7 september 2022 weer is gaan lopen.