

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 400494



Op 15 juli 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Oprichten 2 woningen' met de volgende activiteit(en):

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

De aanvraag gaat over de locatie Hoogstraat 3 en 3a, 3962EM Wijk bij Duurstede. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 400494.

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 activiteit:

- 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 activiteit '*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.

- 7128425_1657887392371_publiceerbareaanvraag
- 7128425_1657884892655_20104_OV-tekeningen_220701
- 7128425_1657884940483_20104_principedetails_220701
- 7128425_1657884985325_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_BB_Bnr._1
- 7128425_1657884985377_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_BB_Bnr._2
- 7128425_1657885060594_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_BENG_Bnr._1
- 7128425_1657885115127_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_BENG_Bnr._2
- 7128425_1657885134528_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_MPG_Bnr._1
- 7128425_1657885157947_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_MPG_Bnr._2

- 7128425_1657886727741_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_Voorlopig_energielabel_Bnr._1
- 7128425_1657886744750_PR18681_-_Hoogstraat_3_te_Wijk_bij_Duurstede_-_Voorlopig_energielabel_Bnr._2
- 7128425_1658398677219_40316-1_constructieve_hoofdopzet_dd_2022-07-19

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 400494 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 verzending van onderhavig besluit worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'bodemzaken'.

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.

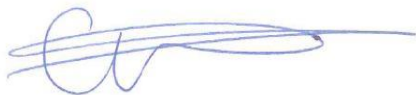
Nadere informatie

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 400494 te vermelden.

Wijk bij Duurstede, 9 februari 2023

Namens burgemeesters en wethouders Wijk bij Duurstede,



Carmen Holtslag
Teamleider Dienstverlening

Inhoudsopgave

De onderdelen Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 400494, verleend op 9 februari 2023 aan Bouwbedrijf Osnabrugge B.V. voor het project 'Oprichten 2 woningen' op de locatie Hoogstraat 3 en 3a, 3962EM Wijk bij Duurstede.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 juli 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:

'Het huidige pand aan de Hoogstraat 3 wordt gesloopt en hier komt een nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woning'.

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).

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 29 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen 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:

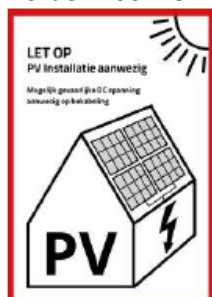
Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:

- Afzetting van het bouwterrein;
- Een opgave van werkdagen- en tijden;
- 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 naar aanleiding van de beoordeling van het rapport 'Actualisatie bodemonderzoek aan de Hoogstraat 3-5 te Wijk bij Duurstede', door ZVS Eemnes b.v., 22 januari 2018:**
Met de aanvang van de werkzaamheden mag pas worden begonnen, nadat:
 - a. *Een BUS-melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) is gedaan én er sindsdien 5 weken zijn verstreken of*
 - b. *De RUD heeft ingestemd met een (deel)saneringsplan.*

- **Voorwaarden naar aanleiding van de beoordeling van het rapport 'Akoestisch onderzoek', door Munsterhuis Geluidsadvies, d.d. 8 juli 2022:**
De geluidbelasting op de zuidoostgevel (voorgevel) wordt op 1 locatie met 1 dB overschreden (> 53 dB).
Met een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB, volgens het Bouwbesluit 2012, wordt niet voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.
Uiterlijk 1 week voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een geluidweringonderzoek worden ingediend waaruit blijkt dat aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

- **Advies met betrekking tot brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012:**
Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten 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. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:*
 - a. *Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.*
 - b. *Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.*
 - c. *Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.**Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (<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 (zie onderstaand voorbeeld).*



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 2 woningen' door het bevoegd gezag is ontvangen op 15 juli 2022;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemmingen Maatschappelijk en Waarde - Archeologie 3 met een aanduiding Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 90% maximum bouwhoogte: 6 m;
- dat het oprichten van 2 woningen niet is toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk;
- 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 MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 10 augustus 2022, kenmerk WIJ22-0049 - 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 11 augustus 2022, kenmerk 2022-013361, heeft geoordeeld dat het project onder voorwaarden voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 (zie Voorschriften);
- dat op 9 augustus 2022 advies is gevraagd aan Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) over het aspect bodem;
- dat ODRU op 19 augustus 2022 heeft geoordeeld dat het bodemrapport, onder voorwaarden, akkoord is (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 2 woningen' door het bevoegd gezag is ontvangen op 15 juli 2022;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemmingen Maatschappelijk en Waarde - Archeologie 3 met een aanduiding Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 90% maximum bouwhoogte: 6 m;
- dat het oprichten van 2 woningen niet is toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk;
- 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.