

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dossiernummer	: 2020-0130
BAG brondocumentnummer	: 394981
BAG ID pand	: 0907100000914230
BAG ID verblijfsobject	: 0907010000914232
BAG ID nummeraanduiding	: 0907200000914231
Gebruiksoppervlak wonen	: 140m ²

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP

ontvangen : 16 februari 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een seniorenwoning

plaatselijk bekend	: Ottersumseweg 12 te Gennep
kadastraal bekend	: Gennep
sectie	: C
nummer	: 676

overwegende,

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag ontvankelijk was;

dat wij van oordeel zijn, dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen op de activiteit op de fysieke leefomgeving;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1. lid 1 onder a) en “handelen in strijd regels ruimtelijke ordening” (artikel 2.1. lid 1 onder c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag volledig was;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” (artikel 2.1. lid 1 onder a) en “handelen in strijd regels ruimtelijke ordening” (artikel 2.1. lid 1 onder c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een seniorenwoning in strijd is met de bestemming “Wonen-1” op grond van het geldende bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” omdat er geen bouwvlak aanwezig is;

dat de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de uitgangspunten van de “Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties 2019”;

dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo);

dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Planros d.d. 15 mei 2020 en dat hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen belemmeringen zijn, zowel uit functioneel als ruimtelijk oogpunt;

dat het perceel tevens is gelegen binnen de werking van het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep’, op basis waarvan voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de ‘Nota Parkeernormen Gennep 2015’ of de rechtsopvolger daarvan. De aanvraag voldoet hieraan;

dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 25 februari 2020 een positief advies heeft gegeven onder de voorwaarde dat de balkondeuren in de topgevel en het balkonhek een zwarte kleur krijgen in plaats van wit. Tevens wordt ervan uitgegaan dat bestaande groenelementen (hagen en fruitbomen), voor zover mogelijk, worden gehandhaafd;

dat een Kwaliteitsbijdrage verschuldigd is op grond van hoofdstuk 6.2.5 van de Omgevingsvisie Gemeente Gennep (vastgesteld op 23 september 2019), dat hierover nadere afspraken vastgelegd worden in een met aanvrager te sluiten overeenkomst;

dat er met betrekking tot wegverkeerslawaaï een overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde op de gevels. Op 11 mei 2020 is in dit kader verzocht om verlening van een hogere waarde conform de Wet geluidhinder. Hiervoor is een aparte procedure doorlopen en op 20 juli 2020 is de definitieve Hogere Waarde beschikking gegeven;

dat de brandweer op 13 maart 2020 positief heeft geadviseerd op de aanvraag;

dat voor de totstandkoming van dit besluit de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd;

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken vanaf 4 juni 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn eenieder de gelegenheid heeft gehad schriftelijke en mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen;

dat gedurende deze periode één zienswijze is ingediend;

dat deze zienswijze is getoetst op ontvankelijkheid;

dat deze zienswijze van een beantwoording is voorzien in de opgestelde Nota van Zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning;

dat in deze Nota van zienswijze is aangegeven dat de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbesluit van het oorspronkelijke verzoek aan te passen, in zoverre dat de voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen over het realiseren en het instandhouden van een haag of vergelijkbare permanente erfafscheiding, zoals geformuleerd in voorwaarde nummer 5;

dat hiermee het college de belangen van de indiener van de zienswijze voldoende in acht heeft genomen;

dat verder in deze Nota van zienswijze enkele ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen die vervolgens zijn verwerkt in de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 juli 2020;

dat de gemeenteraad op 17 november 2010 categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is;

dat deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a 'omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten';

dat deze aanvraag hiermee valt binnen die categorieën waarvoor het college zelf de procedure kan afhandelen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;

B E S L U I T E N :

- Het bovengenoemde verblijfsobject als volgt te nummeren: Ottersumseweg 12, 6591 CL GENNEP;
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, voor het bouwen van een seniorenwoning op het perceel Ottersumseweg 12 te Gennep, met planidentificatienummer NL.IMRO.0907.PB20106OTTWG12GNP-VA01 overeenkomstig de hierbij gaande gewaarmerkte aanvraag en tekeningen, onder de hieronder vermelde voorwaarden.

Gennep, 22 juli 2020

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
namens dezen,
De teamcoördinator Omgeving, cluster Uitvoering,

L.A.J. Kolleman

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Beroepsclausule

Belanghebbenden die zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen tegen het definitieve besluit, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen. Dit doet u door binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift te sturen aan de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekengemaakt.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> . Daarvoor moet U wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

U dient ervoor te zorgen dat het beroepschrift is ondertekend en tenminste bevat:

- de datum;
- naam en adres van degene die beroep instelt;
- een omschrijving van de beslissing waartegen het beroepschrift is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing.

Ook dient u zo mogelijk een afschrift van de bestreden beslissing mee te sturen.

Voorts is van belang dat het instellen van beroep de werking van het besluit niet schorst. Indien u beroep heeft ingesteld en een spoedeisend belang heeft dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond, een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen op dezelfde wijze als hierboven is aangegeven.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen via de griffie van de rechtbank Roermond.

Alvorens gebruik te maken van deze vergunning adviseren wij u de bezwarenterminen van 6 weken, na verzending van dit besluit, af te wachten.

Hoogwaterrisico

De locatie waar u wilt bouwen ligt binnen het rivierbed van de Maas. Dit kunt u zien op de kaarten behorend bij de Beleidsregels Grote Rivieren (voor de Gemeente Gennep zijn dit kaarten 22, 23, 24). Voor locaties die deel uit maken van het rivierbed betekent het dat deze locaties bij hoogwatersituaties onder water kunnen komen te staan. Dit kunnen locaties zijn die in het buitengebied maar ook in de bebouwde kom zijn gelegen. Bouwen in het rivierbed is op eigen risico.

Financieel risico

De mogelijkheid om gecompenseerd te worden voor schade voortvloeiend uit hoogwater is juridisch complex. De Wet tegemoetkoming schade bij rampen (Wtsr) biedt een grondslag voor compensatie als er sprake is van een ramp. De wet regelt de vergoeding van de direct door de ramp ontstane schade. De Minister geeft de schadeafhandeling vorm in een ad hoc op te stellen regeling. Een verzoek tot schadevergoeding bij de Minister is mogelijk op het moment dat een overstroming is opgetreden en er schade is ontstaan.

Over de concrete regeling is nu nog niets te zeggen. In de Wtsr is wel vastgelegd dat geen recht op een tegemoetkoming bestaat als het gaat om schade aan bouwwerken die na 19 april 1996 zijn gerealiseerd of gewijzigd. Op die datum is namelijk de Beleidslijn ruimte voor de rivier van kracht geworden. Wie na deze datum gebouwd heeft, wordt geacht gebouwd te hebben voor eigen risico. Dat geldt overigens niet voor kleine bouwwerken van na 19 april 1996. Denk bijvoorbeeld aan een schutting, dakkapel, zonnepanelen of een overkapping en vergunningsvrije bouwwerken.

Nadere informatie

Voor meer informatie over het rivierbed van de Maas verwijzen wij u naar:

De helpdesk water: <https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/wetgeving-beleid/waterwet/kaarten/kaart-bij-0/>

De website van het project Lob van Gennep: <https://www.lobvannep.nl/>

Omgevingsvergunning 2020-0130 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Klantcontactcentrum d.m.v. bijgaand formulier of via tmvbag@gennep.nl.
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan het Klantcontactcentrum ter inzage kan worden gegeven.
3. Het Klantcontactcentrum moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).
4. Conform het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 25 februari 2020 dienen de balkondeuren in de topgevel en het balkonhek uitgevoerd te worden in een zwarte kleurstelling en niet in de voorgestelde witte kleur. Tevens dienen de bestaande groenelementen (hagen en fruitbomen), voor zover mogelijk, te worden gehandhaafd.
5. De vergunninghouder dient in de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Ottersumseweg 10 te Gennep, een haag of vergelijkbare permanente erfafscheiding te realiseren en in stand te houden.

In geval van een permanente erfafscheiding zijn de regels van vergunningvrij bouwen uitgangspunt. Dit betekent een permanente erfafscheiding in de zijdelingse perceelsgrens, tot een hoogte van 2 meter, op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woning Ottersumseweg 10 te Gennep.