

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Dossiernummer : Z2023-00000155

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP

ontvangen : 17 februari 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden

plaatselijk bekend : Zandstraat 9-19a, 6591 DA Gennep

kadastraal bekend : GNP00

sectie : C

nummer : 1118, 1287, 1472

overwegende,

dat wij 17 februari 2023 een aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden op de locatie Zandstraat 9-19a, 6591 DA Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummers 1118, 1287 en 1472;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- bouwen in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo);

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

Ontvankelijkheid

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).

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;



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan “Kern Gennep”. Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

Perceel Zandstraat 9-17: enkelbestemming ‘Centrum-3’.

Perceel Zandstraat 19: enkelbestemming ‘Centrum-1’.

Perceel doorsteek – passage Clarenshof: enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ met specifieke bouwaanduiding ‘Overkapping’.

Alle percelen vallen allemaal in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de werkingssfeer van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep”.

Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Kern Gennep’, het betreft in ieder geval:

- Overschrijding minimum oppervlaktemaat appartementen;
- Overschrijding goot- en bouwhoogte;
- Overschrijding dakhelling;
- Gebruik voor woondoeleinden binnen de bestemming ‘verkeer - verblijfsgebied’.

Daarnaast is er formeel sprake van strijdigheid met het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep” omdat niet op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder sub 3 Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijking)

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor deze aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Reland ‘Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 9 t/m 19a Gennep’ d.d. 25 juni 2024, die tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor dit bouwplan afwijken van het bestemmingsplannen.

Wij zijn bereid om af te wijken van de bestemmingsplannen omdat uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing overtuigend blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn, niet uit functioneel en niet uit ruimtelijk oogpunt.

Archeologie waarde 2



dat ter plaatse de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” is opgenomen. Dat deze aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze dubbelbestemming dient voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter, een archeologisch rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord en naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In hoofdstuk 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing ‘Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 9 t/m 19a Gennep’, opgesteld door Reland d.d. 25 juni 2024, is correct omschreven waarom het plan gerealiseerd kan worden zonder archeologisch onderzoek. Wij delen deze conclusie.

Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure

Voor de totstandkoming van dit besluit wordt de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf donderdag 29 februari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Gedurende deze termijn hebben we één zienswijze ontvangen. Onze reactie op deze zienswijze staat in de Nota van zienswijze. Deze nota maakt onderdeel uit van dit besluit. In onze reactie hebben wij de belangen van indiener nogmaals expliciet afgewogen waarbij de conclusie is dat de belangen van indiener niet zodanig worden aangetast dat aanpassing van het bouwplan noodzakelijk is of dat van de voorgenomen vergunningverlening moet worden afgezien.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 17 november 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is. Deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a ‘omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten’. Hiermee valt deze aanvraag binnen die categorie waarvoor het college van burgemeester en wethouders zelf de procedure kan afhandelen; gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo):

Welstand



De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 1 augustus 2023 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting

"Op het plan is op 11 juli 2023 positief onder voorwaarden geadviseerd. Geadviseerd werd om het frans balkon (blok A) binnen het kader te plaatsen, de plafondafwerking van de onderdoorgang (blok C) in een grijs tint uit te voeren en geen kunststof kozijnen toe te passen. In de voorliggende aanvraag zijn alle gevraagde aanpassingen verwerkt, waarmee de commissie kan instemmen met het plan. Het plan voldoet aldus aan redelijke eisen van welstand."

Wij nemen het advies van de commissie over.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening.

De veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 27 juli 2023 positief geadviseerd op de brandveiligheidsaspecten genoemd in het Bouwbesluit 2012.

De omgevingsdienst Nederland heeft op 2 april 2024 een 'akkoord mits' gegeven ten aanzien van de constructieve aspecten op basis van de aangeleverde stukken. Er mag pas gestart worden met de bouwwerkzaamheden zodra er voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in bijlage 1 van dit besluit.

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 pand als volgt te nummeren: zie bijlage;
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a en c Wabo de omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden op de percelen Zandstraat 9-19a Gennep, te verlenen, overeenkomstig de hieronder genoemde aanvraag en tekeningen, en onder de hieronder vermelde voorwaarden te verlenen;

Gennep, 9 juli 2024

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gennep,
Teammanager Leefomgeving (Uitvoering),



Dit besluit is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Beroepsclausule

Belanghebbenden 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 bekendgemaakt.

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 beroepstermijn van 6 weken, na bekendmaking van dit besluit in de Maas en Niersbode en het Gemeentebblad, af te wachten.



Bijlage 1 Algemene voorwaarden

Omgevingsvergunning Z2023-00000039 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Omgevingsloket 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 de toezichthouder ter inzage kan worden gegeven. Het Omgevingsloket moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).
3. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient er op de bouwplaats een goedgekeurd (door de gemeente Gennep) bouwveiligheidsplan aanwezig te zijn;
4. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieve berekeningen en tekeningen akkoord zijn bevonden door de gemeente Gennep, waarbij in ieder geval aandacht moet worden besteed aan onderstaande punten:
 - Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de berekeningen en tekeningen van de betreffende prefabonderdelen (breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren / detail engineering staal) bij de gemeente ter controle te worden ingediend;
 - Er is geen funderingsadvies ingediend voor de stalen buispalen. Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient een funderingsadvies en een definitief palenplan (avegaarpalen & stalen buispalen) ingediend te worden;
 - De palen dienen t.z.t. akoestisch doorgemeten te worden en de paalafwijkingen dienen beoordeeld te worden;
 - De opleghandjes van de stalen jukken dienen berekend te worden;
 - De berekeningen gaan uit van 2,0 kN/m² voor veranderlijk ontsluitingsweg. Conform tabel NB.1 – 6.2 van NEN-EN 1991-1-1 (2019) geldt 3,0 kN/m² voor gemeenschappelijke vloeren en trappen.
5. Voor de start van de bouw dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in de open spouwmuren en daken;
6. Het bouwwerk dient ten alle tijden te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit.

De leges zijn als volgt vastgesteld:

De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van €	██████████.
Omgevingsvergunning bouwactiviteit Wabo	€ ██████████
Buitenpl.Afw.en/of bouwen art.2.12lid 1, a onder 3	€ ██████████
Totaal	€ ██████████

De factuur voor de leges wordt separaat aan u toegezonden.



Bijbehorende documenten

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van dit besluit:

Bouwkundig bestaand:

- 2023-02-17 BT1-01 Begane grond bestaand (17.02.2023)
- 2023-02-17 BT1-02 1^e verdieping bestaand (17.02.2023)
- 2023-02-17 BT1-03 2^e verdieping bestaand (17.02.2023)
- 2023-02-17 BT1-04 Gevels bestaand (17.02.2023)
- 2023-02-17 S1-00 Situatie bestaand (17.02.2023)

Bouwkundig nieuw:

- 2023-02-17 S2-01 Situatie (17.02.2023)
- 2023-07-20 TO2-01 plattegronden NIEUW (19.07.2023)
- 2024-06-14 TO2-02 gevels en doorsneden NIEUW (14.06.2024)
- 2023-02-17 TO2-03 Technische plattegronden (17.02.2023)
- 2024-06-07 TO1-det Principe details (06.06.2024)
- 2023-07-20 Tekeningen welstand fase 0 (19.07.2023)
- 2023-02-17 BB-01 Bouwbesluit tekeningen (17.02.2023)
- 2023-02-17 Bouwbesluit gegevens opgesteld door Willemse Bouwconsult (14.02.2023)
- 2023-02-17 Bouwbesluit berekening appartement A5 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023)
- 2023-02-17 Bouwbesluit berekening winkel C1 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023)
- 2023-02-17 Bouwbesluitberekening appartement A10 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023)
- 2023-02-17 BENG berekening opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023)
- 2023-02-17 Notitie brandoverslag tussen brandcompartimenten opgesteld door bureau Veldweg (12.12.2022)

Constructies

- 2023-02-17 Hoofdopzet constructie (23.01.2023)
- 2024-03-12 Statische hoofdberekening opgesteld door Novades (11.03.2024)
- 2024-03-12 Statische berekening Commercieel 1 opgesteld door Novaedes (27.02.2024)
- 2024-01-18 Statische berekening (trappenhuis) opgesteld door Novaedes (17.01.2024)
- 2024-03-2 C-01a Constructie tekening fundering/ begane grondvloer bestaand (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-02 Constructie tekening 1^e verdiepingsvloer (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-03 Constructie tekening 2^e verdiepingsvloer (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-04 Constructie Plat dakvloer (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-05 Constructie tekening isometrie 1 (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-06 Constructie tekening isometrie 2 (11.03.2024)
- 2024-03-12 C-07 Constructie tekening versterking bestaande liggers (11.03.2024)
- 2024-01-18 Geotechnische berekeningen opgesteld door Geonius (3.11.2023)



Ruimtelijke ordening

- 2024-06-25 ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Reland (25.06.2024)
- 2024-06-18 Nota van Zienswijzen omgevingsvergunning

Milieu

- 2023-02-22 Vooronderzoek NEN 5725 opgesteld door Aeres Milieu (22.09.2022)
- 2023-10-02 QuickScan flora en fauna opgesteld door BNL advies (12.09.2023)
- 2023-10-18 stikstofberekening aanlegfase (16.10.2023)

Overig

- 2023-02-22 Omgevingsdialoog Notulen (25.04.2022)
- 2023-02-17 Aanvraagdocument publiceerbaar



Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen, zoals het beschadigen of het stuk rijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Tijdens werkzaamheden blijft ten allen tijde de zorgplicht van kracht ten aanzien van flora en fauna. Bij veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden;
- Bij gebruik van gemeentegrond voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen en/of tijdelijke plaatsing van werkruimte(n), containers en/of materieel (steigers e.d.) is er een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'obstakels op de weg'. Deze kan aangevraagd worden via www.omgevingswet.overheid.nl. Vraag deze tijdig aan.
- Privaatrechtelijke aspecten, een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met bijvoorbeeld het burennrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).
- Klic-melding: voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic.
- Hemelwaterafvoer: Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².
- Aansluiting op riool: Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel neemt u contact op met opzichter riolering.
- Met betrekking tot de huisnummering delen wij u het volgende mee:
 - Het huisnummerbordje kan op vertoon van dit schrijven gratis worden afgehaald op de gemeentewerf aan de Paesplasweg te Gennep. Graag van te voren bellen of het nummer op voorraad is. De gemeentewerf is telefonisch bereikbaar onder het nummer (06)33638092 en geopend op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 11.30 uur.



- De huisnummeraanduiding en plaats moet overeenkomstig NEN 1773, uitgave 1983, zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw / de standplaats / de ligplaats, worden aangebracht op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats.
- De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitend niveau mag niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m zijn. In situaties waarbij directe zichtbaarheid niet aanwezig is moet een tweede huisnummer worden aangebracht dat vanaf de openbare weg wel zichtbaar is.



TERUGMELDINGSFORMULIER

BAG gegevens aan de BAG beheerder

Nummer verleende Omgevingsvergunning: Z2023-00000155

Bouwjaar:

Datum start bouw:

Datum bouw gereed:

Naam vergunninghouder:

Straatnaam en huisnummer: Zandstraat 9-19a

Datum ondertekening:

Handtekening:

- Na het gereed komen van het bouwwerk, wordt u verzocht dit formulier terug te sturen naar de gemeente Gennep. Dit kan digitaal via tmvbag@gennep.nl of via Antwoordnummer 9014 6590 ZX Gennep (= gratis)
- Na het gereedkomen van de bouw zal er in de meeste gevallen een meting worden uitgevoerd om de nieuwe situatie geografisch in beeld te brengen. Dit heeft de gemeente Gennep uitbesteed bij bureau Kragten. Zij zullen ter plaatste deze landmeetkundige meting uitvoeren. U hoeft voor deze meting niet thuis te zijn. Vaak is het wel noodzakelijk dat de landmeter uw perceel kan betreden. Graag vragen wij u hier uw medewerking aan te verlenen. Alleen op deze manier hebben we de beschikking over de juiste gegevens. Heeft u hier vragen over dan kunt u deze stellen via tmvbag@gennep.nl