

Knol Bouwgroep B.v.
Gildenweg 8
8061 RP HASSELT

Uw brief van 25 maart 2016

Uw kenmerk

Ons kenmerk 2016-0057

Behandeld door de heer N. Brasser

Bijlage(n)

Onderwerp omgevingsvergunning uitgebreide
procedure

Hasselt, 26 juli 2016

Verzonden

26 JUL 2016

Geachte heer Pleiter,

Op 25 maart 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van acht woningen op het adres Karel Doormanstraat 1, 3, 5 en 7 en Prinses Marijkestraat 12, 14, 16 en 18 te Hasselt. In deze brief leest u ons besluit.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit omgevingsvergunning is als bijlage bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u het besluit omgevingsvergunning en de voorwaarden/aandachtspunten goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Bekendmaking en beroepsmogelijkheid

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in huis-aan-huis-blad De Stadscoerier. Zowel uw omgevingsvergunning als de daarbij behorende stukken worden voor zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Aanslag leges

Overeenkomstig de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Wij hebben de leges als volgt berekend:

De bouwsom is vastgesteld op € 605.720,00

Omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk"	€	20.081,05
Omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO"	€	2.652,00
Totaal:	€	22.733,05

Nadere informatie

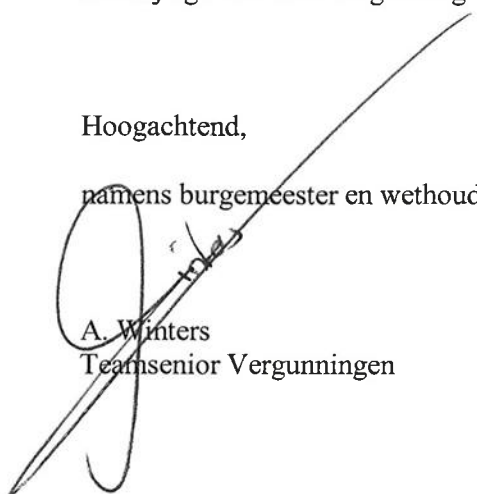
Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer N. Brasser
telefoonnummer: 038-3853000, e-mailadres: N.Brasser@zwartewaterland.nl.

Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknnummer 2016-0057 te vermelden.

Als bijlage treft u de vergunning aan.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,



A. Winters
Team senior Vergunningen

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 25 maart 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van acht woningen op het adres Karel Doormanstraat 1, 3, 5 en 7 en Prinses Marijkestraat 12, 14, 16 en 18 te Hasselt.

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 omgevingsvergunning moeten worden overgelegd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag hebben wij aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig §3.3, uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Uw aanvraag is beoordeeld als het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en/of 2.2 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens en aangehechte overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

- Aanvraagformulier ingediend op 25 maart 2016;
- Bestektekening ingediend op 25 maart 2016;
- Rapportage A ingediend op 25 maart 2016;
- Brink Renovent Excellent 400 ingediend op 25 maart 2016;
- Tekening detail ingediend op 25 maart 2016;
- ETA keurmerk Passief bouwblok ingediend op 25 maart 2016;
- Kleur en materialenstaat Wetland ingediend op 25 maart 2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing Karel Doormanstraat Ontwerp mei 2016 ingediend op 25 maart 2016;
- huisnummerbesluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bent u het niet eens met dit besluit?

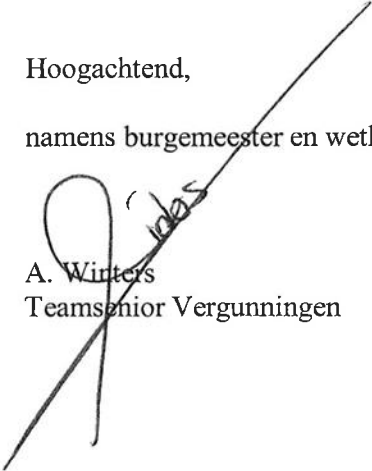
In dat geval vragen wij u eerst telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de heer N. Brasser, telefoonnummer: 038-3853000, of e-mailen: N.Brasser@zwartewaterland.nl

U kunt ook direct een beroepschrift indienen. U dient dan een brief te sturen naar de Rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. In uw beroepschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeld uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. *Zorgt u er voor dat uw beroepschrift wordt ingediend binnen zes weken na de dag dat dit besluit is verstuurd.* Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer kan worden behandeld.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Kunt u de beslissing op het beroepschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Het adres daarvoor is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal (met DigiD) via www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht Voor de behandeling bent u griffierecht verschuldigd.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,



A. Winters
Team senior Vergunningen

Toestemming voor het deel “het bouwen van een bouwwerk” (artikel 2.1 lid 1, sub a Wabo)
Toestemming voor het deel “het strijdig gebruiken van gronden/bouwwerken met regels ruimtelijke ordening” (art. 2.1 lid 1, sub c Wabo)

OVERWEGINGEN

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Dedemsvaart-zuid” en is gelegen in de bestemming “Woondoeleinden”, zoals omschreven in artikel 3 van de planvoorschriften.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” in strijd met de bouwregels, behorende bij de bestemming “Dedemsvaart-zuid”, zoals gesteld in artikel 3, lid b sub I onder 1 van het geldende bestemmingsplan “Dedemsvaart-zuid”

Dit artikel stelt dat dat de woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het onderhavige plan overschrijdt het bouwvlak, zoals genoemd in artikel 3, lid b sub I onder 1 van de planvoorschriften.

Elke aanvraag is tevens een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan zoals gesteld in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo. Indien sprake is van strijd met de regels, bedoeld in het eerste lid, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Een binnenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo voor de gevraagde overschrijding is niet toereikend.

Een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst) is niet toereikend, omdat het onderhavige project, gelet op artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, tot gevolg heeft dat het aantal woningen toeneemt.

Een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (projectbesluit)

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken (projectafwijkingbesluit), komt deze aanvraag in aanmerking.

Voor de gevraagde afwijkingsprocedure heeft de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd, met daarin als bijlage opgenomen het verkennend bodemonderzoek en de watertoets. Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zijn er geen ruimtelijke redenen om de afwijking niet te verlenen. Wij verwijzen hiermee naar de ruimtelijke onderbouwing “Karel Doormanstraat te Hasselt” van mei 2016, welke door de aanvrager is ingediend als onderdeel van de aanvraag.

Wij besluiten het hiervoor genoemde projectbesluit te verlenen.

Daarnaast is het bouwplan voorgelegd aan de (interne) Welstandscommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd over het aangevraagde plan.

Ook voldoet het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.

Voorwaarden en aandachtspunten

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
- Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, i.v.m. het intekenen van de erfafscheidingsputten, bellen met Hans van Leussen, tel. 06-52010963 of Gemeentewerf Genemuiden tel. 038-3853074
- Het team Handhaving dient vooraf in kennis te worden gesteld van het begin van de bouwwerkzaamheden. Dit dient te gebeuren door middel van het bij deze vergunning gevoegde formulier **“Kennisgeving aanvang werkzaamheden”**
- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient het team Vergunningen te beschikken over goedgekeurde constructieberekeningen en –tekeningen. Als dit bij de verlening van de vergunning nog niet het geval was, dienen deze alsnog te worden ingediend (minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw). U mag pas dan aanvangen met de bouwwerkzaamheden als het team Vergunningen deze constructieberekeningen en –tekeningen heeft goedgekeurd.
- Voordat mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden dient, voor zover nodig, door het team Gemeentelijke Vastgoed Registratie (GVR) het straatpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein te worden uitgezet.
- Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke door de eenheid Beheer in het kader van de controle op de naleving van de gemeentelijke Bouwverordening en van het Bouwbesluit 2012 nodig acht.
- Tijdens de bouw dienen, volgens artikel 4.8 van de gemeentelijke Bouwverordening, alle veiligheidsmaatregelen te worden genomen om het bouwen en alles wat daarmee in verband staat op een veilige wijze te laten plaatsvinden.
- Tijdens de bouw dient, volgens artikel 4.9 van de gemeentelijke Bouwverordening, het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, te worden afgescheiden, indien gevaar of hinder te verwachten is, tenzij het team Handhaving dit niet nodig acht.
- Tenminste 24 uur voordat met het storten van gewapend beton wordt begonnen, dient dit te worden gemeld bij het team Handhaving, telefoonnummer (038)- 3853079 of 3853067.
- Op het bouwterrein moeten, zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven: de omgevingsvergunning (inclusief tekeningen), andere vergunningen en ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en eventueel de aanschrijving ingevolge de Wabo.
- Wij wijzen u erop dat uw werkzaamheden de flora en fauna in het gebied kunnen aantasten. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet kan noodzakelijk zijn, dit is uw eigen verantwoordelijkheid. Indien u in overeenstemming werkt met de ‘Gedragscode van de gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland’, te vinden op <https://mijn.rvo.nl/gedragscodes-gemeenten>, is een ontheffing in veel gevallen niet nodig.
- Tijdens de bouw dient, volgens artikel 4.10 van de gemeentelijke Bouwverordening, de veiligheid van hulpmiddelen te worden gewaarborgd en dient hinder zo veel mogelijk te worden voorkomen. Het één en ander ter beoordeling van het team Handhaving.

- Het team Handhaving dient na gereedkomen van het bouwwerk hiervan in kennis te worden gesteld. Dit dient te gebeuren door middel van het bij deze vergunning gevoegd formulier **“Kennisgeving voltooiing werkzaamheden”**.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de openbare wegen, pleinen en plantsoenen schoon te worden gehouden. Alle schade aan openbare wegen, pleinen, plantsoenen en andere gemeentelijke eigendommen, ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan wel door ontheffing van de bepaling van de Algemene plaatselijke verordening van deze gemeente dient te worden aangegeven bij de gemeente. Deze schade moet door de houder van de omgevingsvergunning binnen de door de gemeente te stellen termijn en tot diens genoegen worden hersteld. Eventuele vervuiling dient op eerste aanzegging te worden verwijderd. Bij nalatigheid hiervan worden deze werkzaamheden uitgevoerd door derden, op kosten van de houder van de omgevingsvergunning.
- Het is nadrukkelijk verboden bouwmaterialen te plaatsen op de openbare weg. Bouwkranen en dergelijk materieel dienen zodanig te worden opgesteld dat er geen belemmering optreedt voor het verkeer, één en ander in overleg met de gemeente.
- Afval dat ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden dient te worden opgeslagen in de daarvoor bestemde container(s). Direct na gereedmelding van het bouwwerk dienen deze containers te worden verwijderd.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden moeten, voor zover van toepassing, bij het gebruik van steigers, stellingen, schaftlokalen, verbandmiddelen, toilet-, stroom- en drinkwatervoorzieningen e.d. de bepalingen van en krachtens de Veiligheidswet in acht worden genomen.
- Bij of ten gevolge van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zullen eventueel ontgraven buizen en/of kabels, van gemeentewege, doch voor rekening van de vergunninghouder, worden omgelegd. Eén ander altijd in overleg en na goedkeuring van de gemeente.
- Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen bouwwerken, inclusief de fundering en dakgoten op, dan wel boven het eigen perceel gebouwd te worden, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken gemaakt zijn. (opmerking: het wordt sterk aangeraden om zulke afspraken schriftelijk op te stellen en door alle betrokken partijen te laten ondertekenen.)
- Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen op een afstand minder dan 2,0m gemeten loodrecht op de perceelsgrens, geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie aanwezig zijn, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt.
- Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.

Kennisgeving aanvang werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland
Team Handhaving
Antwoordnummer 4302
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager : Knol Bouwgroep B.v.
Adres : Karel Doormanstraat 1, 3, 5 en 7 en Prinses Marijkestraat 12, 14, 16 en 18 te Hasselt
Activiteit : bouwen van acht woningen
Dossiernummer : 2016-0057
Omgevingsvergunning d.d. : 26 juli 2016

Dit gedeelte invullen:

De werkzaamheden zullen beginnen op.....(datum)

Het werk wordt uitgevoerd:

0 In eigen beheer
0 Door anderen,
Naam hoofdaannemer:
Adres:
Datum:

Handtekening:

Deze kennisgeving moet ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden aanwezig zijn op bovengenoemd adres

Wij vragen u vóór aanvang van de volgende werkzaamheden telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen:

1. Start van de bouw.
1. Start van de hei- of boorwerkzaamheden.
2. Het keuren van de wapening.
3. Controle brandwerend bekleden constructies, vóór het dichtmaken van de plafonds.
4. Eindcontrole, als alle werkzaamheden gereed zijn
5. Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, i.v.m. het intekenen van de erfafscheidingsputten, bellen met Hans van Leussen, tel. 06-52010963 of Gemeentewerf Genemuiden tel. 038-3853074.

Toeziethouders team Handhaving,

R.Overmars

Tel.: 038-3853079 of 06-30448889

E-mail: R.Overmars@zwartewaterland.nl

J. van der Stouw

Tel.: 038-3853067 of 06-23379212

E-mail: J.vdStouw@zwartewaterland.nl

Kennisgeving voltooiing werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland
Team Handhaving
Antwoordnummer 4302
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager : Knol Bouwgroep B.v.
Adres : Karel Doormanstraat 1, 3, 5 en 7 en Prinses Marijkestraat 12, 14, 16 en 18
Activiteit : bouwen van acht woningen
Dossiernummer : 2016-0057
Omgevingsvergunning d.d. : 26 juli 2016

Dit gedeelte invullen:

De werkzaamheden zullen zijn voltooid op.....(datum)

Datum:

Handtekening:

Deze kennisgeving ten minste 4 weken voor de ingebruikneming verzenden naar bovengenoemd adres

Tijdens de eindcontrole zullen wij o.a. de volgende punten controleren:

- Ontluchting toilet en badkamer en keuken
- Ventilatie meterkast
- Plaatsing juiste HR-ketel
- Brandwerende scheidingen en het glas in de scheidingen; juiste WBDBO
- Rookmelders
- Afwerking leidingen en doorvoeren in de brandwerende scheidingen
- Brandslanghaspels en poederblussers
- Aan- en optrede en vrije hoogte van trappen die zijn aangebracht
- Ventilatioosters in de buitenkozijnen en ramen
- Bouwen volgens de verleende omgevingsvergunning v.w.b. indeling, maatvoering en gebruikte materialen.
- Ingeval een balkon aanwezig is of er een hekwerk is aangebracht
- Of er ook een tekening naar de gemeente Zwartewaterland is gestuurd met hierop de aansluiting van het riool op de inspectieput (/erfafscheidingsput).

Toezichthouders team Handhaving,
R.Overmars
Tel.: 038-3853079 of 06-30448889
E-mail: R.Overmars@zwartewaterland.nl

J. van der Stouw
Tel.: 038-3853067 of 06-23379212
E-mail: J.vdStouw@zwartewaterland.nl

Eenheid Externe Dienstverlening – Team Vergunningverlening

Advies van : **de heer N. Brasser**
Datum advies : **26 juli 2016**
Dossiernummer: **2016-0057**

Onderwerp:
Aanvraag om omgevingsvergunning
Naam: *Kno/Bouwgroep*
Adres: **Gildenweg 8**
Woonplaats: **8061 RP Hasselt**
Bouwadres: **Karel Doormanstraat 1, 3, 5 en 7
en Prinses Marijkestraat 12, 14, 16 en 18 te Hasselt**

Voorstel:

- Omgevingsvergunning verlenen

Beslissing

☒ Beslissing teamsenior / eenheidsmanager externe dienstverlening: (paraaf)

- ☒ Conform advies
☐ Behandelen in B & W

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Bouw

Handelen in strijd met regels RO

Checklist;

- ☐ Voldoet aan het vigerende bestemmingsplan
- ☒ Voldoet **niet** aan het vigerende bestemmingsplan
 - ☐ Afwijken met toepassing van art. 2.12 lid 1, sub a onder 1 Wabo (binnenplans)
 - ☐ Afwijken met toepassing van art. 2.12 lid 1, sub a onder 2 Wabo (kruimelgeval)
- ☒ Voldoet aan redelijke eisen van welstand
- ☒ Voldoet aan Bouwbesluit
- ☒ Voldoet aan Bouwverordening
- ☐ Voldoet aan eisen Milieu
- ☐ Voldoet aan voorwaarden Kap
- ☐ Voldoet aan voorwaarden Uitrit

Overleg gepleegd met:

- ☐
- ☐ PFO

Op 25 maart 2016 is er een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het bouwen van acht woningen op het perceel hoek Karel Doormanstraat/Prinses Marijkestraat te Hasselt.

