

Stichting Wetland Wonen Groep
De heer H Wittingen
Postbus 18
8325 ZG Vollenhove

Uw brief van 22 december 2023
Uw kenmerk 8298099
Ons kenmerk Z2024-00000476

Behandeld door N.Brasser
Bijlage(n)
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hasselt, 2 april 2024

Geachte heer Wittingen,

U heeft op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 7 woningen en 21 appartementen aan Mr Steenbergestraat perceel C 2250, 2548 (ged), 3335, 3338, 4531 (ged) en 4563 (ged), Genemuiden. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf **24 april 2024 tot en met 5 juni 2024** ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 5 juni 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland, postbus 23, 8060 AA Hasselt. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.zwartewaterland.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2024-00000476 noemen?

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad De Stadscoerier, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid
-	Bouwkosten	€ 4.000.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Aanvraag van omgevingsvergunning voor bouwactiviteit(en) [art 2.1.1.a Wabo]	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.31	€ 133.450,00
- Buitenplanse afwijking	2.3.3.3	€ 2.906,00
Totaal		€ 136.356,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Nils Brasser, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2024-00000476 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

A. Winters
teamsenior Vergunningen

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan: KAW architecten en adviseurs 1, de heer T Overal (t.overal@kaw.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2024-00000476 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Welstand	<u>Aandachtspunt:</u> Ondanks dat de berging gevels voldoende zijn geïntegreerd in het gevelbeeld wordt met klem geadviseerd om de blinde geveldelen te voorzien van kwalitatief groen/of ervóór wat hoger kwalitatief groen te plaatsen. Het tuintje voor de geveldelen van de berging is van de woningcorporatie dus deze ingreep (aanbrengen kwalitatief groen), die zeker zal bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zou door hen ontworpen en onderhouden kunnen worden.
3.	Bodem	Voor het starten van de bouw en het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden moet eerst worden ingestemd met het resultaat van de sanering. Hiertoe dient nog de saneringsevaluatie bij de Omgevingsdienst IJsselland te worden ingediend
4.	Geluid	Ten minste 3 weken voor start van de bouw moet een bouwtechnisch-akoestisch onderzoek te worden aangetoond, omdat naar aanleiding van het rapport wegverkeerslawaa blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting maximaal 60 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Dit heeft tot gevolg dat de karakteristieke geluidwering van de nieuwe woningen $60 - 33 = 27$ dB dient te bedragen.
5.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
6.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
7.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
8.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel
<https://www.overijssel.nl>.

9. Kabels en leidingen Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
10. In gebruik nemen bouwwerk U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
11. Bouwafval U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
12. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
13. Asbesthoudende materialen U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
14. Mechanische graafwerkzaamheden Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
15. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
16. Vrijgekomen grond afvoeren Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit?
Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

ONTWERPBESLUIT

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Er hoeft voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 22 januari 2024.

Aandachtspunt:

Ondanks dat de berging gevels voldoende zijn geïntegreerd in het gevelbeeld wordt met klem geadviseerd om de blinde geveldelen te voorzien van kwalitatief groen/of ervóór wat hoger kwalitatief groen te plaatsen. Het tuintje voor de geveldelen van de berging is van de woningcorporatie dus deze ingreep (aanbrengen kwalitatief groen), die zeker zal bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zou door hen ontworpen en onderhouden kunnen worden.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming(en) Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied en Artikel 20 Wonen - Aaneengebouwd
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 18.1 en 20.1

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen. Dit kunnen wij omdat burgemeester en wethouders hierover hebben geadviseerd. Het advies is als volgt Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen. Dit kunnen wij omdat burgemeester en wethouders hierover hebben geadviseerd. Het advies is als volgt:

Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo dient deze aanvraag mede te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

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

Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Meester Steenbergstraat" kan daarom worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig, ruimtelijk als vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt in huis-aan-huisblad "de Stadscoerier" en de Staatscourant van 24 april 2024 en heeft met ingang van 25 april 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen tegen de voorgenomen vergunningverlening en afwijking van het bestemmingsplan is wel/geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen ruimtelijke relevante redenen om de gevraagde afwijking niet te verlenen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming(en) Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied en Artikel 20 Wonen - Aaneengebouwd
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2024-00000476 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

- Aanvraagformulier
- Advies welstand R33665-2024
- Watertoets 2024 Normale procedure - Mr. Steenbergenstraat Genemuiden
- CB-01 V2 Constructiebrief appartementen
- CB-02 V2 Constructiebrief woningen
- CR60_en_CR2_Brankleppen_rond_met_veerteruggangmotor
- Daglichtberekening APP
- Daglichtberekening GGB
- DEF Ontheffing WNB
- DEF Ontheffing WNB-2
- DO.0 Situatie
- DO.1 Plattegronden
- DO.2_Gevels-1
- DO.2_Gevels-2
- DO.3_Doorsneden-1
- DO.4 Details
- DO.5 Bouwbesluitgegevens
- EP-01 Rapport BENG 7-won
- EP-02 Uitgangspunten BENG 7-won
- EP-03 Rapport BENG 20-app
- EP-04 Uitgangspunten BENG 20-app
- Informatieblad-RF-T-CR60
- KLMSTe xterieur
- Pyrofox-kort
- technisch-productblad-conlit-150-u-nl-vl
- technisch-productblad-conlit-penetration-board-nl-vl
- WIT_ruimtelijke onderbouwing Meester Steenbergenstraat
- ROBB1 Rapport VO Mr. Steenbergenstraat te Genemuiden
- ROBB2 onderzoek wegverkeerslawaaï
- ROBB2 rapport onderzoek wegverkeerslawaaï
- ROBB3 Digitale watertoets 31-01-2024
- ROBB4 Stikstofrapportage Mr.Steenbergenstraat
- ROBB5 Ecologische quick scan Binnenlanden
- ROBB7 soortgericht onderzoek
- ROBB8 WIT Aanmeldnotitie m.e.r. Mr._Steenbergenstraat

Kennisgeving aanvang werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland
Team Handhaving
Antwoordnummer 4302
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager : Stichting Wetland Wonen Groep
De heer H Wittingen
Postbus 18
8325 ZG Vollenhoven
Bouwadres : Mr Steenbergstraar perceel C 2250, 2548 (ged), 3335, 3338, 4531 (ged)
en 4563 (ged) Genemuiden
Activiteit : - het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een
bestemmingsplan e.d.
Dossiernummer : Z2024-00000476

Dit gedeelte invullen:

De werkzaamheden zullen beginnen op

Het werk wordt uitgevoerd:

☐ In eigen beheer
☐ 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 over:

Start van de bouw.

Start van de hei- of boorwerkzaamheden.

Het keuren van de wapening.

Controle brandwerend bekleden constructies, vóór het dichtmaken van de plafonds.

Eindcontrole, als alle werkzaamheden gereed zijn.

Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, i.v.m. het intekenen van de erfafscheidingsputten, bellen via het KCC (tel.nr. 14 038), met de Gemeentewerf Genemuiden.

Team Handhaving

Tel.: 14 038

E-mail: vergunningverlening@zwartewaterland.nl

Kennisgeving voltooiing werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland
Team Handhaving
Antwoordnummer 4302
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager : Stichting Wetland Wonen Groep
De heer H Wittingen
Postbus 18
8325 ZG Vollenhoven
Bouwadres : Mr Steenbergstraat perceel C 2250, 2548 (ged), 3335, 3338, 4531 (ged)
en 4563 (ged) Genemuiden
Activiteit : - het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een
bestemmingsplan e.d.
Dossiernummer : Z2024-00000476

Dit gedeelte invullen:

De werkzaamheden zullen zijn voltooid op

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 of warmtepomp
- 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
- Ventilatie roosters 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).

Team Handhaving

Tel.: 14 038

E-mail: vergunningverlening@zwartewaterland.nl