

Aan Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei beheer b.v.
Broekstraat 2
5386 KD Geffen

Raadhuisplein 1
4251 VZ Werkendam
Postbus 16
4250 DA Werkendam

Telefoon: (0183) 50 72 00
Fax: (0183) 50 73 00
E-mail: info@werkendam.nl

onderwerp
Omgevingsverg. uitgebreide procedure UV 20170220

datum verzonden

25 SEP. 2017

uw brief (datum / kenmerk)

Geachte heer of mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 woningen aan de Kilse Suikerpeer in Nieuwendijk deel ik u het volgende mee.

Bovengenoemd perceel is kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie T, nummer 3080.

Activiteiten

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- | | |
|-----------------|------------------------|
| - Bouwen: | bouwen van 24 woningen |
| - In- en uitrit | aanleggen van inritten |

Een aanvraag omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan dient te worden aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan en kan alleen worden geweigerd wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk is. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en daarom is de volgende activiteit aan de aanvraag toegevoegd:

- Handelen strijdig met regels afwijken van het bestemmingsplan
RO:

Procedure

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de Uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen 2.1 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

ons kenmerk
2017-007095

bijlage(n)

behandeld door
Ed Dirksen

Unit
Servicecentrum

Telefoonnummer
0183-507320

e-mail
ed.dirksen@werkendam.nl

avr257.rf/26-9-2017

Crisis en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing voor dit project voor wat betreft procedurele versnellingen. Dit is van toepassing op alle besluiten die vereist zijn voor de verwezenlijking van dit project.

Overwegingen

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan "Westerhei". Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop dit bouwplan is gesitueerd de bestemming "Woongebied".

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit omdat in het zuidelijk gelegen plandeel is gekozen voor grondgebonden woningen (geschakeld, twee-onder-een-kap en vrijstaand) in plaats van gestapelde woningen, én omdat in het noordelijke plandeel enkele woningen niet op de vereiste minimale afstand van 3 meter van de wegzijde zijn gesitueerd.

Overweging afwijken bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het bevoegd gezag instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is wel dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenking voor het project afgeven.

In de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit besluit en als zodanig is gewaarmerkt, is aangegeven dat het afwijken van het bestemmingsplan niet bezwaarlijk is. De raad van de gemeente Werkendam heeft op 28 juni 2011 besloten, onder voorwaarden, een 'algemene verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor die aanvragen om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Bouwen

Daarnaast is het bouwplan getoetst aan de in de Welstandsnota Werkendam opgenomen welstandscriteria. Het betreffende perceel is gelegen in een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.

Het bouwplan is eveneens getoetst aan de (technische) eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Het is aannemelijk dat het bouwplan, behoudens eventuele voorwaarden en/of nadere eisen, zal voldoen aan deze voorschriften.

In- en uitrit

De aan te leggen inrit heeft niet tot gevolg dat:

- de verkeersveiligheid in het geding is;
- het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt aangetast;
- de openbare groenvoorzieningen worden aangetast;
- het belang van de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg wordt aangetast.

Er is dus geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren.

Inzage termijn

Uw aanvraag en de daarbij ingediende bijlagen en de ontwerp beschikking hebben gedurende een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen is één zienswijze (bezwaar) ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het besluit.

Besluit

- A. Op grond van de Gemeentewet en de Wet Basisregistraties adressen en gebouwen dient de gemeente zorg te dragen voor het toekennen van nummeraanduidingen (adressen) aan verblijfsobjecten (gebouwen), stand- en ligplaatsen.
Aan de te bouwen woningen waarvoor nu omgevingsvergunning wordt verleend worden de volgende adressen toegekend:

Kilse Suikerpeer 2-20 (even), 4255JP Nieuwendijk
Kilse Suikerpeer 1-27 (oneven), 4255JP Nieuwendijk

overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening.

- B. Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleen ik u hierbij **omgevingsvergunning**. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Bouwen	bouwen van 24 woningen
Handelen strijdig met regels RO	afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften
Inrit/uitweg	aanleggen van inritten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende voorwaarde(n) en/of nadere eis(en):

bouwen

1. Tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bouw- en woningtoezicht:
CONSTRUCTIEF
 - een grondonderzoeksrapport ten behoeve van de fundering;
 - een gewicht- en stabiliteitsberekening;
 - de toe te passen palen en het palenplan;
 - de constructies van (gewapend) beton;
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);
2. Voor zover niet is vermeld of aangegeven in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte bescheiden moet worden gebouwd in overeenstemming met hetgeen daarover is bepaald in het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
3. Afvoerleidingen van vuilwater en hemelwater dienen onafhankelijk van elkaar van de gevel naar de erfgrans te worden geleid. Het vuile water met een bruine pvc buis (diam. 125 mm) en het hemelwater met een grijze buis, waarbij de diameter wordt bepaald door de grootte van het af te voeren dakoppervlak.
4. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen;
5. Indien het noodzakelijk is dat gebruik moet worden gemaakt van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwcontainer of het opslaan van bouwmaterialen

en afsluiting van wegen, dient u contact op te nemen met de heer B.J. van Hattem van de unit Ruimte (0183-507359);

6. Het advies is om geen uitlogende bouwmaterialen toe te passen die in contact kunnen komen met (afstromend) regen- en/of grondwater. Vooral materialen als zink, lood en aluminium (daktrimmen, dakgoten, loodslabben, e.d.) zijn daarbij aandachtspunten;

inrit

7. Het aanleggen van de in- en uitritten zal worden uitgevoerd door de gemeente. Binnenkort krijgt u nader bericht over de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd, op welk tijdstip en tegen welke kosten. Als u vragen heeft over het aanleggen van de inritten kunt u contact opnemen met de heer B. van Hattem (0183-507359);
8. De in- en uitritten dienen te worden aangelegd zoals op tekening IR 17-26 is aangegeven. Deze tekening maakt onderdeel uit van dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt;
9. De ontsluitingen op de rijweg hebben een breedte van 3,00 meter;
10. De in- en uitritten mogen alleen gebruikt worden door personenauto's en datgene wat met behulp van een trekhaak achter een personenauto is mee te voeren;
11. Het is de vergunninghouder en de toekomstige eigenaren van de afzonderlijke percelen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, dan wel te laten aanbrengen na aanleg van de in- en uitritten;
12. De nodige wijzigingen, herstellingen of vernieuwingen van de bestrating ten gevolge van schade aan de in- en uitrit worden uitgevoerd door de gemeente Werkendam. Bij plotseling optredende schade (bijvoorbeeld verzakking) veroorzaakt door het gebruik van de in- en uitrit worden kosten op de vergunninghouder verhaald, tenzij de vergunninghouder kan aantonen dat de plotselinge schade door derden is veroorzaakt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam,



mr. J. Venhuis,
unitmanager Servicecentrum.

Legesoverzicht:

Bouwkosten: € [REDACTED]

OB-activiteit bouwen	[REDACTED]
afwijken BP, buitenplans (kleine afw.)	420,00
OI-activiteit inrit/uitrit	95,70

De legeskosten bedragen totaal € [REDACTED]

U ontvangt hiervoor binnen 4 weken een nota.

Toelichting:

De bevoegdheid om besluiten te nemen op aanvragen omgevingsvergunning is door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd aan de unitmanager Servicecentrum.

Tegen dit besluit kan binnen 6 weken na bekendmaking (publicatie infopagina) beroep worden aangetekend. De beschikking treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden (buren) er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Als zo'n voorlopige voorziening is gevraagd dan treedt dit besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op dit besluit is de crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de crisis- en herstelwet van toepassing is.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat er, naast deze vergunning, mogelijk ook andere wetgeving van toepassing is op grond waarvan u een aparte toestemming, ontheffing of vergunning nodig hebt (bijvoorbeeld van het Waterschap Rivierenland).

Overzicht bijlagen

De hierna te noemen bescheiden (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc.) maken onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk UV 20170220 (zaaknummer 2017-007095).

Omschrijving	Auteur	nummer	datum
Aanvraag omgevingsvergunning	Olo	2976467	15-05-2017
Situatie	Geesink	BT-01	10-05-2017
Bergingen	Geesink	BT-02	10-05-2017
Bestektekeningen woningen	Geesink	BT-03/BT-18	10-05-2017
Principe details	Geesink	BT-20	10-05-2017
Bouwbesluitberekeningen	Geesink	B-21	10-05-2017
Omgevingsvergunning (ruimt. Onderbouwing)	Antea	412670	14-09-2017
Kleur- en materiaalstaat	Geesink	15-1812	10-05-2017
Geotechnisch funderingsadvies	Koops	17.2068	15-06-2017
EPC berekening	Uniec		15-05-2017
Schriftelijke toelichting constructie	Bekendam	16.274	09-06-2017
Bovenbouw type A, B en C	Bekendam	T-01	09-06-2017
Bovenbouw type A1, D en E	Bekendam	T-02	09-06-2017
Bovenbouw type F en G1	Bekendam	T-11	09-06-2017
Bovenbouw type G2 en G3	Bekendam	T-12	09-06-2017
Bovenbouw type J en K	Bekendam	T-21	09-06-2017
Bovenbouw type J en K	Bekendam	T-22	09-06-2017
Bovenbouw type H	Bekendam	T-31	09-06-2017
Palen- en funderingsplan blok 1 en 2	Bekendam	T-101	09-06-2017
Palen- en funderingsplan blok 3 en 5	Bekendam	T-102	09-06-2017
Palen- en funderingsplan blok 4a, 4b, 4c en 4d	Bekendam	T-103	09-06-2017
Tekening inritten	Gemeente	IR17-26	29-06-2017
Reactie op zienswijze	Gemeente	D2017-08-002552	