

Besluit
Omgevingsvergunning

datum: 18 december 2012

kopie aan: M&B(FV)/WOZ/BAG

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 juni 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Vivare Projecten bv voor nieuwbouw de Ploen terp 4. De aanvraag gaat over nieuwbouw van 21 rijenwoningen de Ploen terp 4/ Walnoten te Duiven en heeft registratienummer Z-HZ-VV-2012-0136.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om gevraagd heeft.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. Situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
2. Plattegronden blok 1 (woning 1 t/m 7) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
3. Plattegronden blok 2 (woning 8 t/m 12) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
4. Plattegronden blok 3 (woning 13 t/m 21) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
5. Gevels en doorsneden Blok 1 (woning 1 t/m 7) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
6. Gevels en doorsneden Blok 2 (woning 8 t/m 12) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
7. Gevels en doorsneden Blok 3 (woning 13 t/m 21) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
8. Details met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
9. Kleur- en materiaalstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
10. Bouwbesluitberekeningen (oppervlakte/ daglicht/ ventilatie/ spui) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
11. EP-berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012

12. Statische berekening en overzichtstekening met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012
13. Funderingsadvies met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juni 2012

Nog in te dienen gegevens en documenten

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende documenten worden ingediend:

1. Constructieberekeningen en -tekeningen van de fundatie, begane grond-, 1^e verdieping - en 2^e verdiepingvloer, alsmede de dakdoos- elementen.

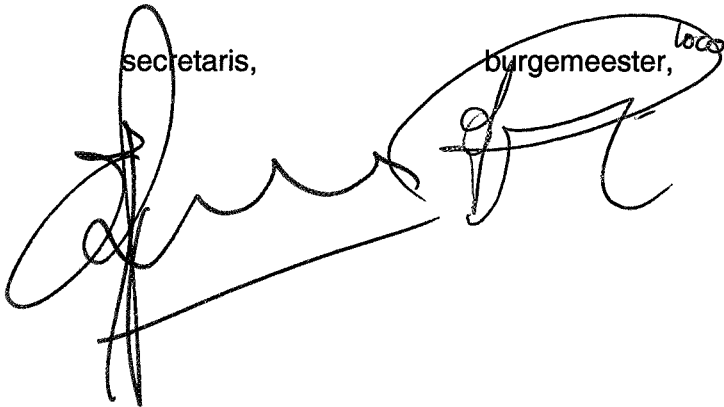
Beroepsprocedure

In verband met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure doorloopt de omgevingsvergunning dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning zal d.d. 27 december worden gepubliceerd en met ingang van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2012 ter inzage liggen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Duiven,

secretaris, burgemeester, ^{loos}



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp
omgevingsvergunning voor de aanvraag nieuwbouw van 21 rijwoningen op de Ploen
terp 4/ Walnoten.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bijlagen

Brochure '*Rechtsmiddelen*'

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 5 juni 2012 heb ik een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het gaat om een verzoek van:
Vivare Projecten bv
Postbus 5265
6802 EG ARNHEM.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
aanvraag nieuwbouw de Ploen terp 4/ Walnoten.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage (nummer) bij deze beschikking.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Ik ben van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 19 juli 2012 en 30 augustus 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het bouwbesluit;

- Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden in tweevoud te worden ingediend bij de afdeling Milieu en Bouwzaken. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten wordt begonnen;
- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters worden aangeboden ter goedkeuring door de welstandscommissie;
- De hoogte van het vloerpeil moet worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de afdeling Milieu en Bouwzaken. Deze is telefonisch te bereiken onder nummer 0316-279 329;
- U dient nog een rioleringsvergunning aan te vragen bij de afdeling Openbare Werken, bereikbaar onder nummer 0316-279 167;
- Voor het bepalen van de toelaatbare gronddruk en aanlegdiepte van de fundering of de toelaatbare puntweerstand en de lengte van de funderingspalen, moeten alsnog sonderingen worden verricht, waarvan de uitkomsten ter beoordeling aan de bouwtoezicht moeten worden toegestuurd;
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een startvergadering te plannen met cluster Bouwzaken. Hiervoor kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar of op telefoonnummer 0316-279 111.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit heb ik overwogen dat:

Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
 - b. De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
 - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
 - e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om 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.

Dit leidt tot de volgende overwegingen

a. Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

a. Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

b. Planologisch gebruik

Het perceel is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen 'de Ploen- Zuid' en 'Archeologie'. Het bouwplan ligt in de bestemming "wonen II" en voldoet betreffende de volgende onderdelen niet aan de voorschriften van bestemmingsplan de Ploen-zuid:

- Bij bouwnummer 13 van bouwblok 3 wordt het bebouwingsvlak overschreden.
- Bouwblok 3 voldoet niet aan artikel 2 lid 2 betreffende de afstand van de voorgevel tot het verkeer- of verblijfsgebied van minimaal 2 m.
- De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse grenzen van het bouwterrein bedraagt minimaal 2,5 m, met dien verstande dat deze afstand 0 m. mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van aaneen gebouwde woningen. Tenminste aan één zijde van alle 3 woningblokken wordt aan deze bepaling niet voldaan.

Gebleken is dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan De Ploen-Zuid geen ontheffingsmogelijkheden zijn. De gemeenteraad heeft d.d. 2 juli jl. besloten het bestemmingsplan hierop te wijzigen en de gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van paragraaf 3.6.1 van de wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor De Ploen Zuid 2de fase terp 4/ Walnoten en de benodigde besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en overige niet met name genoemde besluiten voor de bouw van de 21 rijwoningen op terp 4/ Walnoten waarvan het college ter bevordering en het wetslagen van de coördinatie het nodig vindt om deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking;

Het bouwplan voldoet wel aan het bestemmingsplan Archeologie.

c. Welstand

Het vereiste van redelijke eisen van welstand is ingevolge artikel 12 van de Woningwet van toepassing. Bij beoordeling is gebleken dat het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.