

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 36209



Op 17 juli 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Nieuw te bouwen woning' met de volgende activiteit:

- Bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit :

- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

De aanvraag gaat over de locatie Hoogstraat 3, 3962EM Wijk bij Duurstede. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 36209.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel(en) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

'Bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.1, lid 1, onder a juncto 2.10 Wabo en *'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'* aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto 2.12 Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Deze termijn bedraagt zes weken. Indien gedurende voornoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

- 3789523_1531828600932_publiceerbareaanvraag
- 3789523_1531828510757_2018-05-30_goedkeuring_BUS
- 3789523_1549222349761_2018_07_15_OV100b_P2017_143_001

- 3789523_1531828242799_2018_02_01Quickscan_Hoogstraat_3-5_Wijk_van_Duurstede_22022018
- 3789523_1549199081281_Geluids_Rapport
- 3789523_1531828410855_ZVS_17335_Rapport
- 3789523_1548666434336_Brandveiligheidsadvies
- 3789523_1549199124822_20190130-MPG-Hoogstraat_3
- 3789523_1549199157503_20190129-BBSL-Hoogstraat3-WijkBijDuurstede
- 3789523_1549199427381_20190130-Riolering-Hoogstraat-3
- 3789523_1549222375760_2018_07_15_Principedetail_P2017_143_001
- t_NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1
- b_NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van het verzoek is te verkrijgen bij P. de Bree, te bereiken op 0343-595595. Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 36209 te vermelden.

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u hiertegen beroep aantekenen bij de rechtbank. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na datum van verzending van onderhavig besluit worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'bodempzaken'.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'voorlopige voorzieningen'. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijk bij Duurstede, 25 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Wijk bij Duurstede,

Gerben Karssenbergh
secretaris

Albertine van Vliet-Kuiper
burgemeester

Inhoudsopgave

De onderdelen Procedureel, Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 25 juni 2019, voor het project 'Nieuw te bouwen woning' op de locatie Hoogstraat 3, 3962EM Wijk bij Duurstede.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 17 juli 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Ter plaatse van een bestaand bedrijfsgebouw wordt een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

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

- Bouwen van een bouwwerk
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, 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 zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften 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 bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld 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 hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 oktober 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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

Een ontwerp van deze beschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt (zie Overwegingen).

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor de gemeente Wijk bij Duurstede 1992.
- De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen.
- Team Leefomgeving moet uiterlijk één dag voor aanvang van de werkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld. Dit kan via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving onder vermelding van datum aanvang bouwwerkzaamheden, de bouwlocatie en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - **Belastingen en belastingcombinaties van alle (nog niet ingediende) constructieve delen van het bouwwerk;**
 - **Uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;**
- Uiterlijk 1 week voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet het volgende worden ingediend:
Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:
 - **Afzetting van het bouwterrein**
 - **Een opgave van werkdagen- en tijden**
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken.
- Uiterlijk één dag nadat bovengenoemd bouwwerk gereed is, dient dit te worden gemeld via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van Gereedmelding bouwwerk, het adres waar het project is gerealiseerd en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning.

Ernstig geval bodemverontreiniging - Bodemsanering

Er is sprake van een ernstig geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 29, lid 1 van de Wet bodembescherming.

De bouwwerkzaamheden mogen pas aanvangen als de noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd en akkoord bevonden door provincie Utrecht.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Conform de Nota Parkeernoren zijn 2 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk. Het eigen terrein biedt hier voldoende ruimte voor. Het plan omvat 1 garage en ruime carport. Deze 2 parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Nieuw te bouwen woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 17 juli 2018;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemming Maatschappelijk en Waarde - Archeologie -3;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is benodigd voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 14 februari 2019 kenmerk WIJ18-0062 - 2, heeft geoordeeld dat het project niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat als gevolg van overleg met MooiSticht, het bouwplan op enkele punten is aangepast;
- dat MooiSticht van mening is dat de woning evenwichtiger oogt en daardoor afwijkt van de woning Hoogstraat 5;
- dat met name het verhogen van de kap en het toepassen van metselwerk een verbetering zijn;
- dat MooiSticht van mening is dat de voorgevel te gesloten en teveel is afgestemd op de woning Hoogstraat 5 (symmetrie);
- dat de gevel daardoor 'schraal' oogt en de symmetrie doorbroken zou moeten worden;
- dat wij in ons besluit van 26 september 2017 op het principeverzoek hebben ingestemd met een geheel symmetrische opzet;
- dat wij de mening van MooiSticht over het realiseren van een asymmetrische opzet daarom gedeeltelijk delen;
- dat wij van mening zijn dat in voldoende mate tegemoet gekomen is aan het advies van MooiSticht;
- dat de kosten die aanvrager nog zou moeten maken niet in verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat dat MooiSticht beoogt te behalen;
- dat wij op 26 februari 2019, zaaknummer 44752, hebben besloten om het advies van MooiSticht niet over te nemen;
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 29 januari 2019, kenmerk 32633, heeft geoordeeld dat het project voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat op 1 juli 2005 verkennend bodemonderzoek, door ZVS Eemnes B.V. is uitgevoerd (rapportnr. BO5771);
- dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen;
- dat in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan lood en sterk verhoogde gehalten aan koper en zink is vastgesteld;
- dat de conclusie luidt dat een nader onderzoek noodzakelijk is;
- dat op 21 april 2008 een nader bodemonderzoek door ZVS Eemnes B.V. en op 22 januari 2018 een actualisatie van het bodemonderzoek, kenmerk BO17335, is uitgevoerd;

- dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen;
- dat in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan koper, lood, cadmium, chroom, kwik, nikkel, matig verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en een sterk verhoogd gehalte aan zink zijn aangetoond;
- dat geschat wordt dat ca 300 m³ grond ernstig verontreinigd is met zink;
- dat een sanering noodzakelijk, maar niet spoedeisend is;
- dat Provincie Utrecht op 20 augustus 2018 een besluit heeft genomen over de bodemonderzoekrapporten en het saneringsplan;
- dat op 1 mei 2018 een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen is ingediend bij Provincie Utrecht;
- dat de sanering op grond van deze melding voor 1 mei 2019 moest zijn gerealiseerd;
- dat, omdat voornoemde datum is verstreken, opnieuw een BUS-melding moet worden ingediend bij provincie Utrecht;
- dat na sanering de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik Wonen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Nieuw te bouwen woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 17 juli 2018;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemming Maatschappelijk en Waarde - Archeologie -3;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat het binnen de bestemming Maatschappelijk niet is toegestaan om te bouwen ten behoeve van wonen;
- dat wordt voldaan aan de regels behorende bij de bestemming Waarde - Archeologie - 3;
- dat de betreffende activiteit een aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft om op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende planologische regime;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o Wabo;
- dat het mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo;
- dat de motivering van het besluit op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat de ruimtelijke onderbouwing, kenmerk t_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1, met bijlagen, kenmerk b_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1, deel uitmaken van deze beschikking en als bijlage is toegevoegd;
- dat de ontwerpbesikking vanaf 14 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd teneinde eenieder in de gelegenheid te stellen om een zienswijze naar voren te brengen;
- dat van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen gebruik is gemaakt;
- dat voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing (b_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1);
- dat de Beantwoording zienswijze deel uitmaakt van deze beschikking en als genoemde bijlage is toegevoegd;

- dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bouwplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen tot afwijken van het bestemmingsplan aan te passen;
- dat de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) dient af te geven;
- dat de gemeenteraad op 25 juni 2013 beleid heeft vastgesteld waarin de raad in enkele specifieke gevallen deze VVGB bij voorbaat geven;
- dat dit project valt onder een dergelijk specifieke geval;
- dat dit betekent dat de raad niet expliciet zal worden gevraagd om een VVGB te verlenen;
- dat om deze reden medewerking kan worden verleend aan de betreffende activiteit.

Beoordeling ingediende gegevens en bescheiden

- dat de aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- dat is gebleken dat de verstrekte gegevens en bescheiden niet voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen;
- dat op 7 september 2018 aan aanvrager is verzocht om uiterlijk 5 oktober 2018 de gevraagde aanvullende gegevens te verstrekken;
- dat deze gegevens op 5 oktober 2018 zijn ontvangen;
- dat de aanvraag ontvankelijk is en de beslistermijn op 5 oktober 2018 weer is gaan lopen.

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 36211



Op 17 juli 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Verbouw & Uitbreiding bestaande woning' met de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit :

- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan).

De aanvraag gaat over de locatie Hoogstraat 5, 3962EM Wijk bij Duurstede. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 36211.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel(en) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- Bouwen van een bouwwerk;
- Afwijken bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

'Bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.1, lid 1, onder a juncto 2.10 Wabo en
'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto 2.12 Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Deze termijn bedraagt zes weken. Indien gedurende voornoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

- 3808219_1531830501985_publiceerbareaanvraag
- 3808219_1531829449492_2018-05-30_goedkeuring_BUS
- 3808219_1549272916275_2018_07_15_OV100b_P2017_143_001

- 3808219_1531829365321_2018_02_01Quickscan_Hoogstraat_3-5_Wijk_van_Duurstede_22022018
- 3808219_1549272851832_Geluids_Rapport
- 3808219_1531829421331_ZVS_17335_Rapport
- 3808219_1549272799521_Brandveiligheidsadvies_05
- t_NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1
- b_NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van het verzoek is te verkrijgen bij P. de Bree, te bereiken op 0343-595595. Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 36211 te vermelden.

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u hiertegen beroep aantekenen bij de rechtbank. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na datum van verzending van onderhavig besluit worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'bodempzaken'.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht onder vermelding van 'voorlopige voorzieningen'. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijk bij Duurstede, 25 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Wijk bij Duurstede,


Gerben Karssenberg
secretaris


Albertine van Vliet-Kuiper
burgemeester

Inhoudsopgave

De onderdelen Procedureel, Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 25 juni 2019, voor het project 'Verbouw & Uitbreiding bestaande woning' op de locatie Hoogstraat 5, 3962EM Wijk bij Duurstede.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 17 juli 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
De woning Hoogstraat 5 wordt verbouwd en uitgebreid.

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

- Bouwen van een bouwwerk
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, 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 zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften 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 bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld 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 hebben wij deze 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 op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt (zie Overwegingen).

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor de gemeente Wijk bij Duurstede 1992.
- De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen.
- Team Leefomgeving moet uiterlijk één dag voor aanvang van de werkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld. Dit kan via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving onder vermelding van datum aanvang bouwwerkzaamheden, de bouwlocatie en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - **Belastingen en belastingcombinaties van alle (nog niet ingediende) constructieve delen van het bouwwerk;**
 - **Uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;**
- Uiterlijk 1 week voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet het volgende worden ingediend:
Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:
 - **Afzetting van het bouwterrein**
 - **Een opgave van werkdagen- en tijden**
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken.
- Uiterlijk één dag nadat bovengenoemd bouwwerk gereed is, dient dit te worden gemeld via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van Gereedmelding bouwwerk, het adres waar het project is gerealiseerd en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning.

Ernstig geval bodemverontreiniging - Bodemsanering

Er is sprake van een ernstig geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 29, lid 1 van de Wet bodembescherming.

De bouwwerkzaamheden mogen pas aanvangen als de noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd en akkoord bevonden door provincie Utrecht.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Conform de Nota Parkeernoren zijn 2 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk. Het eigen terrein biedt hier voldoende ruimte voor. Het plan omvat een dubbele garage en ruime carport. De 2 minimaal vereiste parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Verbouw & Uitbreiding bestaande woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 17 juli 2018;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemming Wonen, Maatschappelijk en specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is benodigd voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 14 februari 2019 kenmerk WIJ18-0070 - 2, heeft geoordeeld dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 29 januari 2019, kenmerk 32633, heeft geoordeeld dat het project voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat op 1 juli 2005 verkennend bodemonderzoek, door ZVS Eemnes B.V. is uitgevoerd (rapportnr. BO5771);
- dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen;
- dat in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan lood en sterk verhoogde gehalten aan koper en zink is vastgesteld;
- dat de conclusie luidt dat een nader onderzoek noodzakelijk is;
- dat op 21 april 2008 een nader bodemonderzoek door ZVS Eemnes B.V. en op 22 januari 2018 een actualisatie van het bodemonderzoek, kenmerk BO17335, is uitgevoerd;
- dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen;
- dat in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan koper, lood, cadmium, chroom, kwik, nikkel, matig verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en een sterk verhoogd gehalte aan zink zijn aangetoond;
- dat geschat wordt dat ca 300 m³ grond ernstig verontreinigd is met zink;
- dat een sanering noodzakelijk, maar niet spoedeisend is;
- dat Provincie Utrecht op 20 augustus 2018 een besluit heeft genomen over de bodemonderzoekrapporten en het saneringsplan;
- dat op 1 mei 2018 een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen is ingediend bij Provincie Utrecht;
- dat de sanering op grond van deze melding voor 1 mei 2019 moest zijn gerealiseerd;
- dat, omdat voornoemde datum is verstreken, opnieuw een BUS-melding moet worden ingediend bij provincie Utrecht;
- dat na sanering de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik Wonen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Verbouw & Uitbreiding bestaande woning' door het bevoegd gezag is ontvangen op 17 juli 2018;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemming Wonen, Maatschappelijk en specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat in totaal 72,2 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt gerealiseerd binnen de bestemming Wonen en buiten het bouwvlak;
- dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', maximaal 50% mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- dat de maximaal toegestane oppervlakte van 50 m² met ca. 22,2 m² wordt overschreden;
- dat het niet is toegestaan om binnen de bestemming Maatschappelijk aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren ten behoeve van wonen;
- dat binnen de bestemming Maatschappelijk ca. 61,8 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt gerealiseerd;
- dat de betreffende activiteit een aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft om op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende planologische regime;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o Wabo;
- dat het mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo;
- dat de motivering van het besluit op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat de ruimtelijke onderbouwing, kenmerk t_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pon1, met bijlagen, kenmerk b_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pon1, deel uitmaken van deze beschikking en als bijlage is toegevoegd;
- dat de ontwerpbeschikking vanaf 14 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd teneinde eenieder in de gelegenheid te stellen om een zienswijze naar voren te brengen;
- dat van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen gebruik is gemaakt;
- dat voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing (b_ NL.IMRO.0352.wbdhoogstr3en5-pva1);
- dat de Beantwoording zienswijze deel uitmaakt van deze beschikking en als genoemde bijlage is toegevoegd;
- dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bouwplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen tot afwijken van het bestemmingsplan aan te passen;
- dat de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) dient af te geven;
- dat de gemeenteraad op 25 juni 2013 beleid heeft vastgesteld waarin de raad in enkele specifieke gevallen deze VVGB bij voorbaat geven;
- dat dit project valt onder een dergelijk specifieke geval;
- dat dit betekent dat de raad niet expliciet zal worden gevraagd om een VVGB te verlenen.
- dat om deze reden medewerking kan worden verleend aan de betreffende activiteit.