gemeente Hattem

[redacted]
[redacted]
[redacted] HATTEM

datum	:	XX xxxxx 2023
uw kenmerk	:	
ons nummer	:	0244201600424
Inlichtingen bij	:	J. de Vries
telefoonnr.	:	038 44 316 16

Onderwerp Omgevingsvergunning

Beste [redacted],

Omgevingsvergunning
Op 11 oktober 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het oprichten van een twee onder een kap woning op het adres Kanaaldijk 7 te Hattem, kadastraal bekend, sectie I, nummer 351 en 354 gemeente Hattem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer [redacted].

De aanvraag bevat tevens de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'weg aanleggen of veranderen'. Voor de eerst genoemde activiteit is geen omgevingsvergunning nodig, omdat er voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan is gemaakt. Voor de activiteit 'weg aanleggen of veranderen' is eveneens geen omgevingsvergunning vereist.

Besluit
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Bouw
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (aanleg)

Procedure
Op 27 juni 2022 heeft de raad besloten om medewerking te verlenen aan een gecoördineerde procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De aanvraag is hierdoor afgehandeld volgens de uitgebreide procedure. Dit staat in artikel 3.31 lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 8 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

CONCEPT

bezoekadres Markt 1, Hattem
postadres Postbus 93
8050 AB Hattem
telefoon (038) 443 16 16
fax (038) 444 68 39
email gemeente@hattem.nl
internet www.hattem.nl

De aanvraag is getoetst aan:
- artikel 2.1 tot en met 2.20 van de Wabo;
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is beoordeeld voor het onderdeel:
- bouwen aan artikel 2.1, lid 1, sub a en 2.10 van de Wabo;
- aanleg aan artikel 2.1, lid 1, sub b en artikel 2.11 van de Wabo.

Bijgevoegde documenten
De volgende gewaarmerkte documenten zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning:
- aanvraagformulier ontvangst d.d. 11 oktober 2016
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangst d.d. 11 oktober 2016
- aanvraagformulier werk- of werkzaamheden ontvangst d.d. 26 april 2023
- situatietekening oud en tijdelijk ontvangst d.d. 14 april 2023
- tekening gevels, plattegronden en doorsneden ontvangst d.d. 14 april 2023
- tekening bijgebouw ontvangst d.d. 22 april 2023
- tekening indeling en ophoging terp ontvangst d.d. 26 april 2023
- technische plattegronden ontvangst d.d. 14 april 2023
- kozijnstaat buitenkozijnen ontvangst d.d. 14 april 2023
- schetsontwerp erfinrichtingsplan ontvangst d.d. 14 april 2023
- detailblad 1 en 2 ontvangst d.d. 14 april 2023
- toetsing bouwbesluit ontvangst d.d. 14 april 2023
- BENG berekening kavel 1 en 2 ontvangst d.d. 18 april 2023
- MPG berekening kavel 1 en 2 ontvangst d.d. 14 april 2023
- Energielabel kavel 1 en 2 ontvangst d.d. 14 april 2023
- Statische berekening ontvangst d.d. 14 april 2023
- Beheer- en onderhoudsplan v 1.6 ontvangst d.d. 26 juli 2023
- detailtekening vleermuiskasten bijgebouw ontvangst d.d. 26 juli 2023
- detailtekening huismuskast bijgebouw ontvangst d.d. 26 juli 2023
- goedkeuring Provincie soortenontheffing 2021-101418 ontvangst d.d. 26 juli 2023

Overwegingen
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
- uw bouwplan past binnen het bestemmingsplan “Kanaaldijk 7”;
- de grond de bestemming 'Wonen' met deels de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Gas’, ‘Waterstaat’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ heeft;
- tevens de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone dijk’ geldt;

CONCEPT

- het bouwplan voldoet aan de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat’;
- er ter plaatse van de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ geen gebouwen of bouwwerken komen waardoor geen toestemming van de leidingbeheerder dan wel de beheerder van de dijk is vereist;
- op basis van de ingediende gegevens het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening;
- op basis van de ingediende gegevens het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012;
- in artikel 8, lid 4 van de Woningwet en artikel 2.1.5 van de bouwverordening staat dat het
  verboden is om op verontreinigde grond te bouwen en dat hiervoor een recent bodemonderzoek moet worden ingediend;
- uit het bodemonderzoek blijkt, dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is tegen de bouwplannen;
- uw bouwplan voldoet aan het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem”;
- op 27 maart 2023 het plan positief is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- in het advies staat: “Materialisatie en kleurstelling voor de twee woningen besproken met de architect en een van de initiatiefnemers. De commissie kan instemmen met de voorgestelde materialen en kleurstelling van de verschillende bouwdelen.”;
- het plan daardoor voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- in het bestemmingsplan “Kanaaldijk 7” is in bijlage 6 een Aeriusberekening opgenomen voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase;
- hieruit blijkt dat er geen significante toename van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is;
- bij de sloop van de opstallen op Kanaaldijk 7 een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming voor soorten is afgegeven door de provincie;
- aan deze ontheffing voorwaarden zijn verbonden ten aanzien van de huismus en gewone dwergvleermuis waaraan voldaan moet worden bij de sloop van de opstallen en bouw van de nieuwe woningen;

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
- voorafgaand aan de bouw van de woningen de terp wordt verhoogd;
- er voor de ophoging van de terp tevens grond wordt aangebracht op de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’;

CONCEPT

- overeenkomstig artikel 4.5 van het bestemmingplan daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'werk of werkzaamheden uitvoeren' is vereist;
- deze vergunning alleen kan worden verleend nadat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht;
- in een mail van 8 mei 2023 van de Gasunie het volgende wordt aangegeven: "Beoordeling vanuit Gasunie is dat gezien de grondopbouw er niet veel zetting verwacht wordt t.g.v. de belasting van de woningen en daarmee acceptabel";
- in deze mail van de Gasunie tevens de volgende voorwaarde wordt genoemd: "Uiteraard dient minimaal drie werkdagen voor de uitvoering van de werkzaamheden door de aannemer/Grondroerder een GRAAFMELDING (www.kadaster.nl/klic) te worden gedaan.";
- deze voorwaarde ook aan deze vergunning wordt gekoppeld;

Conclusie:
- er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
1. U moet de start van de werkzaamheden melden bij het cluster Vergunningverlening & Handhaving. Dit kunt u schriftelijk of via de mail bwt@hattem.nl doen. Dit moet uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden.
2. Als de werkzaamheden klaar zijn moet u dit melden bij het cluster Vergunningverlening & Handhaving. Dit kunt u schriftelijk of via de mail bwt@hattem.nl doen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van werk of werkzaamheden
1. Drie weken voordat er met de bouw begonnen wordt moeten constructietekeningen –en berekeningen in worden ingediend via het omgevingsloket.
2. Drie weken voordat er met de bouw begonnen wordt moeten kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken worden ingediend om de gelijkwaardigheid aan te tonen, zodat de betreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
3. Ten minste twee werkdagen voordat er met de bouw begonnen wordt moet u het cluster Vergunningverlening & Handhaving op de hoogte te stellen van (Schriftelijk of digitaal (bwt@hattem.nl)):
   a. het inbrengen van de funderingspalen inclusief het slaan van proefpalen;
   b. het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden
   c. het storten van beton.

CONCEPT

4. De omgevingsvergunning voor het bouwen moet altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn.
5. De eventueel bij de bouw vrijkomende grond kan zonder beperking op de locatie worden hergebruikt. Volgens het Besluit bodemkwaliteit mag de vrijkomende grond niet zomaar van de locatie worden afgevoerd of elders toegepast. Mogelijk moet dan aanvullend bodemonderzoek in het kader van het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd worden.
6. Voor eventueel bij de bouw aangevoerde grond dient een schoongrondverklaring te worden overlegd aan de gemeente Hattem.
7. Ten minste drie werkdagen voor de uitvoering van de werkzaamheden dient door de aannemer/grondroerder een GRAAFMELDING (www.kadaster.nl/klic) te worden gedaan.
8. Bij de bouw van de woningen moeten nestkasten voor de huismus en de dwergvleermuis worden geplaatst overeenkomstig de verleende ontheffing Wnb van 7 juli 2022. Tevens moet er onderhouds- en beheermaatregelen worden getroffen overeenkomstig de ontheffing en goedkeuring door de Provincie.

Aandachtspunten
U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor het uitzetten van de woning op de kavel.

De riolering moet worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de eenheid Realisatie & Beheer (R & B).

Het is verboden zonder vergunning van het Waterschap Vallei en Veluwe gebruik te maken van de kernzones en beschermingszones van een A water voor het:
- daarin, daarboven, daaronder uitvoeren van (bouw)werkzaamheden
- werken of opgaande (hout)beplantingen te plaatsen of te behouden
- aanwezige (hout)beplantingen te verwijderen
- steigers en vlonders te bouwen of te verwijderen

De gemeente Hattem ontvangt graag een kopie van de eventuele watervergunning van het waterschap.

De verleende omgevingsvergunning is behoudens goedkeuring en rechten van derden. Dit houdt onder andere in dat u moet voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Wij kunnen deze vergunning helemaal of gedeeltelijk intrekken. In artikel 2.33 Wabo staat wanneer wij de vergunning moeten of kunnen intrekken.

CONCEPT

Wanneer er tijdens de werkzaamheden gebruik wordt gemaakt van de openbare weg (waaronder stoepen, bermen e.d.) moet u dit overleggen met de eenheid Realisatie & Beheer. Schade die ontstaat voor derden of eigendommen van de gemeente Hattem moet worden vergoed of hersteld. Voor herstelwerkzaamheden moet u vooraf toestemming vragen van de eenheid Realisatie & Beheer. U moet alle mogelijke maatregelen nemen om te voorkomen dat er schade voor derden of de gemeente Hattem ontstaat.

Instellen beroep
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en deze omgevingsvergunning kan een ieder, die een zienswijze heeft ingediend, van <datum-datum> beroep instellen. Verder staat beroep open voor belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient in ieder geval de volgende informatie te bevatten:
- naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de redenen waarom de belanghebbende zich niet met het besluit kan verenigen

Het beroep moet worden ingesteld bij de bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 AE, Den Haag). Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd. In afwachting van een uitspraak op het beroepschrift kan aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.

Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen via https://digitaalloket.raadvanstate.nl/. Hiervoor is een DigiD vereist.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Hattem,

, adviseur Kwaliteit

CONCEPT

Vastgestelde bouwkosten		€ 320.000,00

Leges

Legesartikel	Omschrijving	bedrag
2.3.1.1	bouwactiviteit omgevingsvergunning	€ [redacted]
2.3.2.1	aanlegactiviteiten	€ [redacted]

Totaal		€ [redacted]0

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De aanslag voor de leges is als bijlage bij de vergunning gevoegd. U wordt vriendelijk verzocht dit bedrag te voldoen binnen de betalingstermijn.

Afschrift aan:
V & H
R & B
BAG
Architect

CONCEPT