

Bijlage *Bouwplan en vergunningen*

Bij intentieovereenkomst bestemmingsplan voor het realiseren van woningbouw aan de Dorpsstraat, Rheden

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het onderstaande is nog gebaseerd op het huidige wettelijk stelsel.

Uitwerking van het bouwplan

1 *verkeer en parkeren*

Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen voor auto's en fietsen zoals deze zijn opgenomen in de *Nota parkeernormen Rheden 2015*.

De bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen is volgens de bouwverordening evenzeer noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke bouwplan ook een toets plaatsvinden.

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de bijlage 'Openbaar Beheer en Verkeer'.

2 *afkoppelen hemelwater*

U bent bij nieuwbouw verplicht het hemelwater op eigen terrein te bergen.

U dient zelf zorg te dragen voor een doelmatige hemelwater(infiltratie)voorziening op eigen terrein. De eigenaar is verantwoordelijk voor het (blijvend) functioneren van de infiltratievoorziening.

De oplossing voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein dient door u nader te worden uitgewerkt en minimaal twee weken voordat wordt begonnen met het opstellen van het definitieve bestek of technische omschrijving ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente. Aan de orde komen dan het type voorziening, de capaciteitsberekening, de technische specificaties en materiaaltoepassing. Indien uitlogende bouwstoffen worden gebruikt die in contact komen met hemelwater zoals onbehandeld zink, koper, lood en PAK's van bitumineuze materialen, dan zal een speciale bodempassage moeten worden aangebracht die de uitlogende stoffen uit het hemelwater filtert.

3 *brandweer*

U moet overeenstemming bereiken over de opzet van het plan met de gemeentelijke brandweer. Daarbij moet u denken aan de bereikbaarheid van het bouwwerk/de bouwwerken en de aanwezigheid van toereikende bluswatervoorzieningen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Brandweer Gelderland Midden, [REDACTED], via telefoonnummer [REDACTED].

4 *aanbieden van vuil*

Een locatie voor het aanbieden van vuil moet goed bereikbaar zijn voor de vuilnisauto. De afvalverzamelaar maakt alleen gebruik van de openbare weg. Minicontainers moeten voor lediging aan de rand van de openbare weg geplaatst worden.

Indien gebruik wordt gemaakt van een verzamelcontainer dan moet die container zich op het particuliere terrein bevinden en voor lediging makkelijk bereikbaar zijn op korte afstand van de openbare weg. De locatie voor het aanbieden van vuil dient u op te nemen in de inrichtingstekening. Omdat de afvalverzamelaar alleen gebruik maakt van de openbare weg, is afvalinzameling op deze locatie afhankelijk van of overdracht van grond aan de gemeente plaatsvindt.

5 *inrichtingstekening*

Teneinde te kunnen beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, dient u op bovengenoemde inrichtingstekening (een ingemeten tekening schaal 1:500) tevens de gekozen oplossing voor het hemelwater en de locatie voor het aanbieden van vuil aan te geven.

Vergunningen

Het aanvragen van een vergunning of ontheffing of het doen van een melding is uw verantwoordelijkheid.

Bij een ingrijpend plan is vroegtijdig overleg met de betreffende instantie aan te raden.

1 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Sinds de invoering van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* vallen veel voorheen verschillende vergunningen onder één vergunning, namelijk de omgevingsvergunning. Binnen een omgevingsvergunning zijn meerdere activiteiten mogelijk. Waar we voorheen spraken over een kapvergunning, een monumentenvergunning en een bouwvergunning, kennen we nu de omgevingsvergunning voor de activiteit kap en/of monument en/of bouwen.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende formulieren kunt u doen via www.omgevingsloket.nl. Op deze site kunt u ook een vergunningen-check uitvoeren, waaruit blijkt welke activiteiten aangevraagd dienen te worden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de balie van de gemeente via het algemene telefoonnummer (026) 49 76 911.

Onderstaand een kort overzicht van de meest voorkomende activiteiten (niet limitatief):

- *Bouwen*

Uw bouwaanvraag moet passen binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan (straks) biedt. Op dit moment beschikken wij niet over tekeningen die bouwkundig kunnen worden beoordeeld.

Naast technische eisen waaraan het bouwplan moet voldoen, is ook een positief advies nodig van de Welstandscommissie. Wij raden u aan in vooroverleg te treden met de Welstandscommissie. Ons college is het bevoegd gezag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de balie, te bereiken via telefoonnummer (026) 49 76 911. Zij kunnen u verder helpen met uw aanvraag.

- *Reclame*

Voor het aanbrengen van reclame hebt u een vergunning nodig. De maatvoering van de reclame-uiting kan aan maxima gebonden zijn. De Welstandscommissie adviseert over de verschijningsvorm. Ons college is het bevoegd gezag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de balie.

- *Slopen*

Voordat u tot slopen overgaat, dient u in veel gevallen een melding voor de activiteit 'slopen' te doen.

Voor meer informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met de balie.

- *Inrit / uitweg*

Deze activiteit dient aangevraagd te worden indien u bijvoorbeeld een inrit wilt aanleggen (bijv. het verlagen van het trottoir) of indien u veranderingen wilt aanbrengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de balie.

- *Kap*

Als bomen moeten worden verwijderd, is in bepaalde gevallen een vergunning voor de activiteit 'kappen' noodzakelijk.

Hierover kunt u contact opnemen met de balie.

- *Gebruik*

Bij de individuele verhuur van woonruimte is geen gebruiksmelding noodzakelijk. Eisen die gesteld worden uit een oogpunt van brandveiligheid kunnen van invloed zijn op uw bouwplan. Wij adviseren bij complexere bouwplannen om voor wat betreft de noodzakelijke voorzieningen vooroverleg te plegen met de Brandweer Gelderland Midden, via [REDACTED] te bereiken op telefoonnummer [REDACTED]. In dit geval is een gebruiksmelding niet noodzakelijk.

- *Milieu*

(alleen van toepassing voor bedrijfsactiviteiten)

Naast de *Wabo* zijn er nog andere wetten die van belang zijn en welke in sommige gevallen ook aanhaken bij de omgevingsvergunning. Hieronder wordt ingegaan op de soortenbescherming uit de *Wet Natuurbescherming*.

Wet Natuurbescherming | soortenbescherming

Een vergunning of ontheffing op grond van de *Wet Natuurbescherming* is in beeld als de activiteit gevolgen heeft voor de aanwezigheid van beschermde dieren en planten of op aangewezen natuurwaarden. Het ziet toe op soortbescherming en op gebiedsbescherming. Als uit uw onderzoek volgt dat effecten te verwachten zijn op beschermde dieren en planten of aangewezen natuurwaarden, mag een omgevingsvergunning niet zomaar worden verleend. Als er niet separaat een vergunning is aangevraagd, moet u in het kader van de omgevingsvergunning ook een vergunning of ontheffing natuur aanvragen. In dat geval zullen wij een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvragen bij het bevoegd gezag; in dit geval de Gedeputeerde Staten van Gelderland. Is de ontheffing of vergunning bijvoorbeeld al in het kader van de bestemmingsplanprocedure verkregen, dan is deze ook bruikbaar voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Er hoeft dan niet opnieuw dezelfde procedure te volgen binnen de *Wabo*. Vergeet niet een kopie van de ontheffing of vergunning bij uw aanvraag om omgevingsvergunning toe te voegen.

U kunt ook contact opnemen met [REDACTED] van het team Woon en Leefomgeving, via telefoonnummer 026 – 49 76 911.