

Weusten Liedenbaum Architecten
R. Merison
Utrechtseweg 310 B09
6812 AR ARNHEM

Uw brief van 2 september 2022	Uw kenmerk	Ons kenmerk 2022-038612 - D2023-06-018454	Datum 28 juni 2023	Verzonden d.d.
Onderwerp / Zaaknummer: Omgevingsvergunning Bouwen HOV-22-1799		Behandeld door Omgevingsloket	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n)

Geachte heer Merison,

U heeft op 2 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 23 appartementen op kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie C, perceelnummer 1658 (locatie Liefkeshoek) te Heteren. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Coördinatiebesluit

Voor uw aanvraag is een coördinatiebesluit genomen. Dit betekent dat de aanvraag niet behandeld is volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. De behandeling plaats vindt middels de procedure van het coördinatiebesluit waarbij de besluitvorming voor de omgevingsvergunning gelijktijdig op gaat met de besluitvorming in de procedure herziening bestemmingsplan "Heteren, Liefkenshoek" voor dit perceel.

Wat hebben wij besloten?

Wij zijn voornemens de ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen. De ontwerpvergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de ontwerpvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de ontwerpvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Burenrecht

In het Burenrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4), staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die gebruiksmogelijkheden van uw vergunning mogelijk beperken.

Leges

U ontvangt separaat een legesfactuur voor de vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen. De leges voor de diverse activiteiten van de vergunning zijn bepaald op basis van de Legesverordening gemeente Overbetuwe 2022.

In uw geval worden er leges opgelegd voor de activiteiten:

- Bouwen;

De leges voor de activiteit 'bouwen' zijn bepaald op basis van de bouwkosten. De bouwkosten zijn in uw geval vastgesteld op € 3.100.000,- conform de beleidsregel bouwkosten gemeente Overbetuwe 2017.

Vragen?

Heeft u hierover vragen, neemt u dan op werkdagen tussen 8.30 en 13.00 uur contact op met het Omgevingsloket, telefoonnummer 14 0481. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer HOV-22-1799. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie dit nummer vermelden?

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
Manager Team Omgeving

n.d.

J. Broekman

Afschrift:

- BAG

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 23 appartementen. De aanvraag gaat over kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie C, perceelnummer 1658 (locatie Liefkeshoek) te Heteren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HOV-22-1799.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen aan:

Artica Heteren B.V.
Postbus 34
5386 ZG Geffen

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

- het bouwen van een bouwwerk

Procedure

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daaruit is gebleken dat uw aanvraag voldoende compleet is om inhoudelijk te worden beoordeeld.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de reguliere procedure, zoals bepaald in artikel 3.10 en artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag hebben wij beoordeeld:

- voor het bouwen conform artikel 2.10 van de Wabo.

Op grond van artikel 3.30 Wro is er een coördinatiebesluit genomen door de gemeenteraad. Dit betekent dat het besluit op de omgevingsvergunning gecoördineerd plaatsvindt met de besluitvorming op het (ontwerp)bestemmingsplan, zijnde "Heteren, Liefkenshoek". Dit betekent dat deze omgevingsvergunning nu voorligt als ontwerp omgevingsvergunning.

De behandeling van het gecoördineerde besluit ontwerpbestemmingsplan "Heteren, Liefkenshoek" en de ontwerp omgevingsvergunning vindt plaats in de collegevergadering van 28 februari 2023.

Deze beschikking wordt gezamenlijk met het besluit op het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende stukken vanaf 9 maart 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan de bouwverordening en het bouwbesluit.
- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk toekomstig bestemmingsplan "Heteren Liefkenshoek".
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het toekomstig bestemmingsplan.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.

Wij hebben op basis hiervan geen reden om uw aanvraag te weigeren.

Huisnummerbesluit

Bij deze omgevingsvergunning ontvangt u een huisnummerbesluit. Deze is apart als bijlage bijgevoegd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er moeten minimaal $23 \times 2,2 = 50,6$ parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd en in het plangebied worden $(33 + 18) 51$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen moeten voor ingebruikname van het bouwwerk zijn gerealiseerd en in stand gehouden worden.
- De hoofdopzet van de constructie is akkoord bevonden.
De volgende stukken zijn akkoord bevonden:
 - Constructieve_beschouwing_Heteren_220211_pdf
 - 21-180_Statische_berekening_220610_pdf
 - 2ZP0750-adv-01-V-0-fund-adv_08062022_pdf
 - 21-180_UO-01_Palenplan_20220615_pdf
 - 21-180_UO-02_Funderingsplan_20220615_pdf
 - -03_Wapeningsplan_fundering_20220615_pdf
 - 180_TO04_Begane_grondvloer_220407_A0_pdf
 - 180_UO-04_Begane_grondvloer_20220615_pdf
 - 0_TO03_1e_Verdiepingsvloer_220407_A0_pdf
 - 0_TO02_2e_Verdiepingsvloer_220407_A0_pdf
 - 21180_TO01_Dakvloer_220407_A0_pdf
 - 21180_TO00_3d-Overzichten_220407_A0_pdf
 - O05_Doorsnede_I-II_en_III_220407_A0_pdf

De volgende stukken dient u nog aan te leveren:

- Stabiliteitsberekening;
- Paalspecificaties, berekening en paaltekening met afmeting en wapening (leverancier);
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Inmeting van paalafwijkingen inclusief berekening van eventueel benodigde voorzieningen;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijv. vloeren, kolommen, balkons, galerijen incl isokorf en lateien);
- Gevelopvangconstructies;
- Hekwerken;
- Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies

Bovengenoemde stukken moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden overgelegd worden.

Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat door of namens de teammanager Vergunningen schriftelijk is verklaard dat tegen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig ingediende gegevens geen bezwaar bestaat.

Datum: 12 september 2023

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
Manager Team Omgeving

n.d.

J. Broekman

Bijlage: beroep en voorlopige voorziening

Kan ik bezwaar maken of beroep instellen?

Wij wijzen u er met nadruk op dat degenen, wiens belangen bij dit besluit zijn betrokken, op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid hebben om binnen zes weken na datum van verzending van de definitieve beschikking beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hebt u nog vragen?

U kunt contact opnemen met het Omgevingsloket via telefoon +14 0481, of langskomen op werkdagen tot 13.00 uur op het spreekuur. Het bezoekadres is Dorpsstraat 67 in Elst. U kunt ook een bezoek brengen aan onze website www.overbetuwe.nl.

Algemene informatie in verband met een omgevingsvergunning voor het bouwen

In verband met de correcte uitvoering van uw bouwplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is het van belang aandacht te geven aan de onderstaande onderwerpen.

- **Schriftelijke kennisgevingen**

Voor de goede gang van zaken is het nodig dat het omgevingsloket schriftelijk wordt geïnformeerd over:

- het begin van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden (termijn: uiterlijk twee dagen voor aanvang hiervan);
- het voor ingebruikgeving of -neming gereed zijn van het bouwwerk of een gedeelte daarvan; het is verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of nemen indien het gebouw niet is gereed gemeld.

U kunt de gereed melding doen via omgevingsloket@overbetuwe.nl.

- **Omgevingsvergunning op het werk**

De omgevingsvergunning met bijbehorende bescheiden moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan de medewerker(s) van de gemeente Overbetuwe ter inzage worden gegeven

- **Geldigheidsduur van de omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingetrokken, wanneer niet binnen de in artikel 4.1 van de bouwverordening genoemde termijn van 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt, danwel de bouwwerkzaamheden gedurende een termijn van 26 weken hebben stilgelegen

- **Wijzigingen in het bouwplan**

Wanneer u het bouwplan in afwijking van de vergunning wilt uitvoeren, is vrijwel altijd opnieuw een omgevingsvergunning vereist. Hierover dient u tijdig contact op te nemen met het Omgevingsloket van de gemeente Overbetuwe. Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat bouwen zonder en/of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning verboden is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als dat toch gebeurt kan dat heel vervelende gevolgen voor u hebben.

- **Bouwen op of boven gemeentegrond**

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op of boven grond die eigendom is van de gemeente Overbetuwe is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente nodig. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond aangekocht moet worden. De omgevingsvergunning mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op of boven gemeentegrond. Voor het aanvragen van toestemming - voor zover van toepassing - voor het bouwen op of boven gemeentegrond dient u contact op te nemen met het team buitenruimte en vastgoed van de gemeente Overbetuwe.