

Ontwerpbesluit OV 20180283

Wij hebben op 26 juli 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen.

De aanvrager is:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Hoeveweg 40

6613 AE Balgoij

Het betreft:

- het afwijken van het bestemmingsplan in verband met het toevoegen van woningen (activiteit afwijken bestemmingsplan)
- het bouwen van 3 appartementen op de verdieping van bestaand bijgebouw (activiteit het bouwen van een bouwwerk)

op het perceel Hoeveweg 40 A - 40 B - 40 C te Balgoij.

Wij zijn *voornemens* om te besluiten op basis van de volgende overwegingen, de aanvraag om omgevingsvergunning te verlenen conform de bij dit ontwerpbesluit behorende en gearmerkte stukken, welke hiervan deel uit maken.

Overwegingen activiteit afwijken bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, sub c jo. 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo)

Uw aanvraag met kenmerk OV 20180283 is aan de volgende voorschriften getoetst.

1. Bestemmingsplan

Het perceel Hoeveweg 40 te Balgoij valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' en heeft hierin de bestemming 'wonen-1'. Daarnaast geldt het Parapluplan Cultuurhistorie Wijcen. Op grond van dit plan geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'waarde- cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Op grond van artikel 21.1.2 onder a is per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Het realiseren van 3 appartementen in de bestaande schuur is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

2. Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt binnenplans geen afwijkingsmogelijkheden (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo). Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 Bor Bijlage II). Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Motivering

Er kan worden afgeweken als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het document voldoet aan de voorwaarden die hieraan in het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Uit het onderzoek naar de diverse ruimtelijke en milieuaspecten blijkt dat geen belemmeringen optreden.

Erfinrichting:

Niet alleen het gebouw maar ook het buitenterrein gaat veranderen. Dat in relatie met het intensievere gebruik van gebouw en omgeving is aanleiding om het erf aan de oostzijde af te ronden met erfbeplanting. Voor het plan is een erf inrichtingsplan gemaakt (tekening 18019, blad B00, dd. 08-11-2018). Vanuit landschappelijk oogpunt kan de vergunning worden verleend.

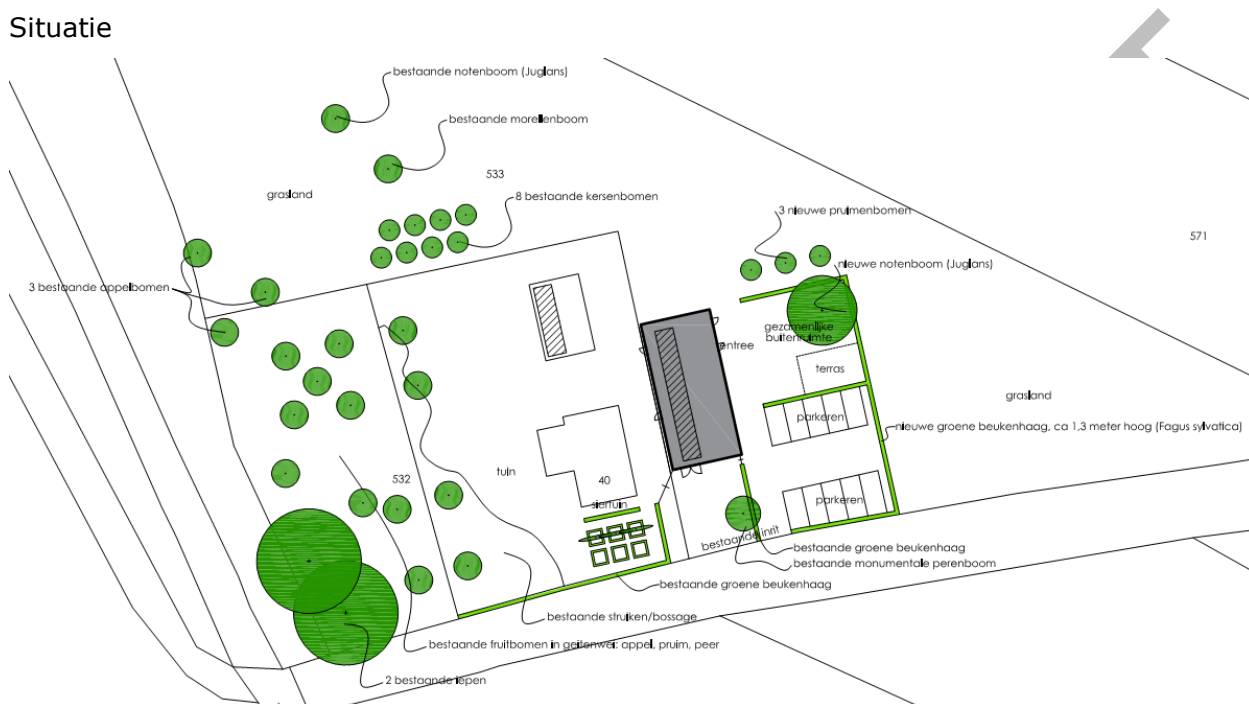
Flora en fauna:

Met het fotorapport over flora en fauna wordt aangetoond dat het gebouw ongeschikt is voor mogelijke diersoorten. Het is dus zeer onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten in het gebouw voorkomen. Fauna is daarom niet belemmerd voor de gevraagde ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van flora en fauna kan de vergunning worden verleend.

Parkeren:

Het plangebied ligt aan de Hoeveweg, een erftoegangsweg die hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Met de realisatie van 3 appartementen wordt de verkeersintensiteit op de Hoeveweg een klein beetje groter maar dat is voor deze weg geen probleem. Op eigen terrein is voldoende ruimte om het parkeren voor bewoners en bezoekers op te lossen. Onderstaande afbeelding geeft weer waar dit beoogd is. Te zien is ook dat deze parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast middels een haag.

Situatie



De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

Parkeervoorzieningen

Voor de 3 appartementen worden 10 parkeerplaatsen aangelegd. De oprit van de woning blijft in tact, deze is voor de parkeervraag van de bestaande woning. De 10 parkeerplaatsen zijn voldoende om in de parkeervraag van deze 3 appartementen te kunnen voldoen.

Verkeersstructuur

Alle aanwezige parkeerplaatsen zijn goed in en uit te rijden en zijn goed te bereiken. Wel dient er een extra uitweg te worden aangevraagd om de oprit naar deze parkeerplaatsen toegankelijk te maken. Deze appartementen zorgen voor hogere verkeersintensiteiten in de Hoeveweg. De aanvrager geeft beperkte onderbouwing voor de stelling dat de stijging geen probleem is. De conclusie klopt wel, dat op deze weg met minder dan 500 voertuigbewegingen per dag de weg ruim voldoende restcapaciteit heeft.

Voor wat betreft het aspect parkeren en de verkeersstructuur kan de vergunning worden verleend.

3. Conclusie:

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ONTWERPBESLUIT

Overwegingen activiteit het bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, sub a Wabo)

Uw aanvraag met kenmerk OV 20180283 is aan de volgende voorschriften getoetst.

Bouwbesluit 2012

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en het is aannemelijk dat het bouwplan hieraan voldoet.

Bouwverordening gemeente Wijchen

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening en het is aannemelijk dat het bouwplan hieraan voldoet.

Welstand / cultuurhistorie

De Dorpsbouwmeester en de adviseur cultuurhistorie van het Gelders Genootschap hebben op dd. 14 december 2018 een geïntegreerd positief advies gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.

Conclusie:

Uw aanvraag voldoet aan artikel 2.10 Wabo

Voorschriften activiteit afwijken bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.22 Wabo gelden voor de activiteit afwijken bestemmingsplan de volgende voorschriften:

1. Parkeren

Het uitgangspunt is dat het parkeren **altijd**, inclusief het laden en lossen, op het eigen terrein kan gebeuren. Ook in de toekomst moet dat kunnen, als het pand een andere eigenaar krijgt. Er mag geen terugslag van het parkeren of het laden en lossen in de openbare ruimte ontstaan. Tevens dienen de parkeerplaatsen via het eigen terrein bereikbaar te zijn, zonder dat de aanvrager hiervoor een aangrenzend terrein moet gebruiken.

ONTWERPBESLUIT

Voorschriften activiteit het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.22 Wabo gelden voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften:

1. Uiterlijk drie weken vóór de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dienen de volgende gegevens en/of bescheiden – onder vermelding van het kenmerk OV 20180283 – bij het college van burgemeester en wethouders via het Omgevingsloket online (OLO) te zijn ingediend.

U dient deze stukken digitaal aan te leveren, bij voorkeur, via het omgevingsloket online indienen, zoals u ook de bescheiden voor de aanvraag heeft aangeleverd.

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft:
 - i. de detaillering van de bovenbouw, zoals:
 1. de houtconstructie van de nieuw aan te brengen houten balklaag;
 2. de productinfo en certificatie van het brandwerend glas;
 3. de uitvoeringsdetails en certificatie van het brandwerend kozijn.
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de bouwfysische details en controleberekening van de woning scheidende wanden en vloeren na uitvoering. Aannemelijk dient te worden gemaakt dat de woning scheidende wanden en vloeren na uitvoering voldoen aan Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw Bouwbesluit 2012.

Indien deze gegevens en/of bescheiden niet binnen de gestelde termijn worden verstrekt, kan dat tot vertraging van de bouwwerkzaamheden leiden.

Indien noodzakelijk kan door het college van burgemeester en wethouders de bouw worden stilgelegd of zelfs de omgevingsvergunning worden ingetrokken (artikel 5.19 lid 1 sub c Wabo).

2. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.
3. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd conform het gestelde in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en de krachtens dat besluit gestelde nadere voorschriften.
4. Kennisgeving aan de gemeente als u begint met bouwwerkzaamheden
U bent verplicht om ten minste twee dagen voordat u start met de onderstaande onderdelen van het bouwproces (artikel 4.5 van de bouwverordening) de gemeente te informeren. Deze onderdelen kunnen zijn:
 - a. de start van werkzaamheden.
5. Melding van einde bouwwerkzaamheden
U moet het einde van de (bouw)werkzaamheden schriftelijk melden bij de gemeente. Dit doet u uiterlijk op de laatste dag van de (bouw)werkzaamheden met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "OV-20180283 Formulier gereedmelding activiteit bouwen".
6. Gemeentegrond
Voor het bouwen op grond van de gemeente heeft u onze toestemming nodig.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geldt *niet* als toestemming om te bouwen op gemeenteground.

7. Veiligheid op het bouwterrein

Alle bouwwerkzaamheden moeten veilig worden uitgevoerd.

- a. Tref de nodige veiligheidsmaatregelen om bijvoorbeeld naburige bouwwerken, de gebruikers daarvan en de omgeving te beschermen.
- b. Mechanische en elektrische werktuigen moeten als er niet op het terrein wordt gewerkt, aldus worden opgeruimd dat onbevoegden ze niet in werking kunnen stellen.

8. Bouwafval

Het bouwafval moet op de bouwplaats worden gescheiden zoals voorgeschreven in artikels 8.8 en 8.9 van de Bouwbesluit 2012.

ONTWERPBESLUIT

Zienswijze tegen ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ligt met ingang van [datum start terinzagelegging] gedurende zes weken voor een ieder digitaal ter inzage op het gemeentekantoor aan de Kasteellaan 27 te Wijchen. Op afspraak met de consultants van domein Publiekszaken is het ontwerpbesluit digitaal in te zien en kan men ook een mondelinge toelichting krijgen.

Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen u en anderen mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Wijchen, t.a.v. domein Publiekszaken, per post naar postbus 9000, 6600 HA te Wijchen of via de email naar gemeente@wijchen.nl

Indien u de zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, kunt u contact opnemen met de consultants van domein Publiekszaken.

De consultants zijn bereikbaar op maandag- t/m vrijdagochtend van 10:00 - 12:00 uur en maandag- t/m donderdagmiddag van 14:00 - 16:00 uur via telefoonnummer (024) 751 71 11. Ook per mail kunt u hen bereiken: bouwenenleefomgeving@drutenwijchen.nl

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt zes weken en vangt aan op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Na afloop van deze termijn wordt een definitief besluit genomen. Ingediende zienswijzen en uw eventuele reactie daarop worden hierbij betrokken.

Wijchen,
namens burgemeester en wethouders,

Frits Overdijk
adviseur vergunningverlening
domein Publiekszaken

Bescheiden behorende bij dit ontwerpbesluit OV 20180283

1. bestand: 'OV-20180283 Aanvraagformulier bouwen – publiceerbaar.pdf'
2. bestand: 'OV-20180283 Aanvraagformulier afwijken bestemmingsplan dd 15-10-2018 aanvullend.pdf'
3. bestand: 'OV-20180283 Aanvraagformulier bouwen.pdf'
4. bestand: 'OV-20180283 Rapport 56-90-12 Ruimtelijke onderbouwing – plankaart.pdf'
5. bestand: 'OV-20180283 Rapport 56-90-12 Ruimtelijke onderbouwing dd 2018-11-12.pdf'
6. bestand: 'OV-20180283 Rapport 18019 EPC.pdf'
7. bestand: 'OV-20180283 Rapport 18019 Fotorapport flora en fauna dd 2018-10-25.pdf'
8. bestand: 'OV-20180283 Rapport 18019 Statische berekening.pdf'
9. bestand: 'OV-20180283 Tekening 18019 blad B00 dd 2018-11-08.pdf'
10. bestand: 'OV-20180283 Tekening 18019 blad B01 D dd 2018-12-12.pdf'
11. bestand: 'OV-20180283 Tekening 18019 blad B02 B dd 2018-12-12.pdf'

ONTWERP BESLUIT