

Ontwerpbesluit OV 20200277

Wij hebben op 22 juli 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Op verzoek heeft u de aanvraag om omgevingsvergunning aangevuld. Op uw verzoek hebben wij de aanvullingstermijn opgeschort.

De aanvrager is:

Stichting Wooninitiatief Wijchen
De heer G.W. Kranenbarg
Graafseweg 548
6603 CK Wijchen

Het betreft:

- het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woonzorggebouw (activiteit afwijken bestemmingsplan)
- het nieuw bouwen van een woonzorggebouw (activiteit het bouwen van een bouwwerk)

op locatie Kasteellaan 48 te Wijchen.

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 gewaarmerkte stukken, welke hiervan deel uit maken.

Overwegingen activiteit afwijken bestemmingsplan

(artikel 2.1, eerste lid, sub c jo. 2.12 eerste lid sub 1 onder 2 Wabo)

Overwegingen overnemen uit, activiteit afwijken bestemmingsplan, avr178:

Conclusie:

wij wijken wat betreft @oaaan_toelichting@ **niet** af van het bestemmingsplan.

Overwegingen activiteit bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, eerste lid, sub c jo. 2.12 eerste lid sub 1 onder 2 Wabo)

Uw aanvraag met kenmerk OV 20200277 is aan de volgende voorschriften getoetst.

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

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen behoeft dan ook niet op grond van artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wabo te worden geweigerd.

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

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft dan ook niet op grond van artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wabo te worden geweigerd.

De Dorpsbouwmeester en de Monumentendeskundige van het Gelders Genootschap hebben op 5 maart 2021 een positief advies gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.

Overwegingen activiteit uitweg

(artikel 2.2, eerste lid, sub e Wabo)

Iedere ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit uitweg wordt getoetst aan de voorschriften als genoemd in artikel 2.18 Wabo en artikel 2.22 Wabo.

Uw aanvraag is aan de volgende voorschriften getoetst.

1. Beleidsregels uitwegen van de gemeente Wijchen;
2. Algemene plaatselijke verordening.

Overwegingen activiteit slopen

(artikel 2.1, eerste lid, sub h Wabo, het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht)

Iedere ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit

- Het slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht (artikel 2.16 Wabo)
- wordt getoetst aan artikel 2.18 of 2.16 Wabo en hoofdstuk 8 van Bouwbesluit 2012.

Uw aanvraag met kenmerk OV 20200277 is aan de volgende bepalingen getoetst:

1. Veiligheid tijdens het slopen en bescherming van nabijgelegen bouwwerken

Minimaal 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient er een Melding Sloopvoornemen te worden ingediend voorzien van een volledig Asbestinventarisatie onderzoek.

Verder dient aangetoond te worden dat ter bescherming van andere nabijgelegen, bouwwerken in verband met het slopen de veiligheid in voldoende mate is gewaarborgd (sloopveiligheidsplan).

Conclusie:

uw aanvraag voldoet aan artikel 2.16 Wabo "planologisch slopen"

Voorschriften activiteit 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 20200277 – bij het college van burgemeester en wethouders 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 (indien van toepassing):
 - a) constructietekeningen onderbouw (palenplan, wapeningstekeningen, fundering e.d.);
 - b) constructietekeningen bovenbouw;
 - c) tekeningen en berekeningen systeemvloeren;
 - d) resultaten aanvullende sonderingen;
 - e) paalwapeningsschets en eventuele paalmisstanden;
 - f) storten van beton op folie:
 Primair geldt dat de gemeente Wijchen niet adviseert om op folie te gaan storten, omdat iedere oneffenheid in stortvlak moet zijn meegenomen in de ontwerpdikte van wapening. Indien folie wordt geïnterpreteerd als een voorbereiding van de ondergrond dan gelden nog altijd aanzienlijke toeslagen. Wij staan het in het kader van gelijkwaardigheid toe, mits de wapening niet wordt belopen in de voorbereiding en stortfase (slanke stroken o.i.d.). De zwakke plekken in de onderste 50 mm dekking zijn niet relevant voor de duurzaamheid van het beton, het is uitsluitend een maatelement die onregelmatigheden in het stortvlak compenseert. Wij adviseren dan betontegels als vloerdeel (tegels 30x30cm) met daarop aangebracht een standaard dekkingsblokje (beton).
 - g) berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en bij bijzondere belastingen conform hoofdstuk 9 van NEN 6700.

Uit de in te dienen gegevens en/of bescheiden dient de constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies te blijken.

- B. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie.

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. Uiterlijk drie weken vóór de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dienen materiaalmonsters van toe te passen materialen (zoals gevelstenen en dakpannen) ter toetsing aan redelijke eisen van welstand aan het college van burgemeester en wethouders te zijn verstrekt.
3. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.
4. De bouwactiviteiten moeten worden uitgevoerd conform het gestelde in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en de krachtens dat besluit gestelde nadere voorschriften.
5. Het hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Het is niet toegestaan hemelwater op de riolering te lozen of (over het maaiveld) naar belendende percelen af te voeren.

Alleen als kan worden aangetoond dat het hemelwater niet op eigen terrein kan worden verwerkt (bodemsamenstelling en grondwaterstand), is het toegestaan hemelwater op de riolering te lozen of (over het maaiveld) naar het belendende perceel af te voeren.

Voor afvoer van hemelwater naar het belendende perceel is toestemming nodig van de eigenaar van het belende perceel

6. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend mag niet worden begonnen voordat door de gemeente het straatpeil of het peil van het bouwwerk is aangegeven en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
7. 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:

- de start van werkzaamheden, denk hierbij aan ontgravingwerkzaamheden;
- de start van het inbrengen van de avegaarfunderingspalen;

Het storten van beton moet u ten minste één dag van tevoren melden bij de gemeente. De melding dient u bij voorkeur schriftelijk te doen. Telefonisch kunt u dit melden op nummer **024 751 71 11** of via gemeente@wijchen.nl.

8. Gereedmelding
Als de volgende werkzaamheden klaar zijn moet u dit schriftelijk of per email melden bij de gemeente.
 - van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - van de thermische isolatie in de spouw van wanden, en van de thermische isolatie in andere besloten constructies.
 Bovengenoemde onderdelen van het bouwwerk moeten twee dagen na de melding zichtbaar blijven voor medewerkers van de gemeente. Dit is niet nodig als de gemeente hiervoor toestemming geeft.
9. 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 "formulier gereedmelding bouwwerk".
10. Gemeenteground
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.

11. Veiligheid op het bouwterrein

Alle bouwwerkzaamheden moeten veilig worden uitgevoerd.

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

12. Bouwafval

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

Voorschriften activiteit uitweg

Voor deze omgevingsvergunning gelden op grond van artikel 2.22 Wabo de volgende voorschriften:

1. Uitvoering op openbaar grondgebied gebeurd door de gemeente Wijchen, op kosten van aanvrager. Voor uitvoering kunt u contact opnemen met de heer Twan Evers, telefoonnummer 088-4327211 of 06 46 82 40 90, e-mail t.evers@druutenwijchen.nl.
2. Na betaling van de factuur gaan we pas over tot aanleg.
3. Het water afkomstig van uw perceel mag niet afwateren richting openbaar grondgebied
4. Toegestaan wordt dat er binnen 3 meter van een boom een uitweg wordt gerealiseerd. De uitweg uitvoeren in grasbetonstenen. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door aannemersbedrijf Willem Hendriks. U kunt voor de aanleg van de uitweg zelf contact opnemen met de aannemer, zijn telefoonnummer (06) 513 35 139.

Conclusie:

uw aanvraag voldoet aan artikel 2.10 Wabo

Voorschriften activiteit afwijken bestemmingsplan

Voorschriften overnemen uit, activiteit afwijken bestemmingsplan, avr178:

Zienswijze tegen ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ligt met ingang van [datum start terinzagelegging] gedurende zes weken voor een ieder ter inzage op het gemeentekantoor aan de

Kasteellaan 22 te Wijchen. Op afspraak met de consultants Bouwen en Leefomgeving is het ontwerpbesluit 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. afdeling BenL, 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 consulenten van de balie Bouwen en Leefomgeving.

De consulenten 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@wijchen.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, maart 2021
namens burgemeester en wethouders,

Frank Verweij
adviseur vergunningverlening
domein Publiekszaken

ONTWERP BESLUIT



Bescheiden behorende bij dit ontwerpbesluit OV 20200277

1. Bestand: OV 20200277 Aanvraagformulier Omgevingsvergunning Sloop 281020
2. bestand: OV 20200277 Aanvraagformulier Uitwegen 281020
3. bestand: OV 20200277 Aanvullend Constructierapport 281020
4. bestand: OV 20200277 Aanvullend Flora en Fauna Onderzoek 281020
5. bestand: OV 20200277 Advies Archeologie
6. bestand: OV 20200277 Advies Flora en Fauna 2
7. bestand: OV 20200277 Advies Uitwegen
8. bestand: OV 20200277 Berekening Nagalmtijd Trappenhuis 190221
9. bestand: OV 20200277 Blad BT01A Bestaande Situatie 281020
10. bestand: OV 20200277 Blad DO 00 Situatie 190221
11. bestand: OV 20200277 Blad DO 01 Gevels en Doorsnedes 190221
12. bestand: OV 20200277 Blad DO 02 Beggr en Eerste Verd
13. bestand: OV 20200277 Blad DO 03 Tweede Verd en Dak 190221
14. bestand: OV 20200277 Blad DO 04 Riolering Beggr en Eerste Verd 190221
15. bestand: OV 20200277 Blad DO 05 Riolering Tweede Verd en Dak 190221
16. bestand: OV 20200277 Blad DO 06 Brandveiligheid Beggr en Eerste Verd 190221
17. bestand: OV 20200277 Blad DO 07 Brandveiligheid Tweede Verd en Dak 190221
18. bestand: OV 20200277 Blad DO 08 Ventilatie Beggr en Eerste Verd 190221
19. bestand: OV 20200277 Blad DO 09 Ventilatie Tweede Verd en Dak 190221
20. bestand: OV 20200277 Blad DO 13 Bijgebouw Vergunningvrij 190221
21. bestand: OV 20200277 Blad DO12 00 Details 190221
22. bestand: OV 20200277 Bouwbesluitrapport EPC 190221
23. bestand: OV 20200277 Brandoverslag Berekening Kasteellaan 48 Wijchen 281020
24. bestand: OV 20200277 Brandrapport Akoestisch Pleisterwerk 190221
25. bestand: OV 20200277 Brandveiligheidsadvies Definitief 171120
26. bestand: OV 20200277 Brief bij Ontwerpbesluit
27. bestand: OV 20200277 Certificaat Calora Tower Gaskeur 281020
28. bestand: OV 20200277 Concept Huisnummering 2e Verd
29. bestand: OV 20200277 Concept Huisnummering 48 A tm N
30. bestand: OV 20200277 Concept Huisnummering Beggr en 1e Verd
31. bestand: OV 20200277 Constructieadvies 2
32. bestand: OV 20200277 Gelijkwaardigheid Voor Toetsing Vluchtroute 281020
33. bestand: OV 20200277 Infiltratie Onderzoek 281020
34. bestand: OV 20200277 MPG Rapport 190221
35. bestand: OV 20200277 Parkeeradvies
36. bestand: OV 20200277 Parkeerbalans Berekening 281020
37. bestand: OV 20200277 Quickscan Flora en Fauna 281020
38. bestand: OV 20200277 Toelichting aanvullingen 190221
39. bestand: OV 20200277 Toetsing Bouwbesluit 190221
40. bestand: OV 20200277 Welstandsadvies
41. bestand: OV 20200277 Archeologie Boorstaten
42. bestand: OV 20200277 Archeologie Rapportage BO en IVO Plangebied Kasteellaan 48 v2.0
- 43.
- 44.
- 45.
46. **Alle bescheiden Stikstof, het advies en planologie , de ruimtelijke onderbouwing aanvullen.**

47.

ONTWERPBESLUIT