

Uw brief van 29 juli 2022
Uw kenmerk G19418
Ons kenmerk Z2022-00007612

Behandeld door [REDACTED]
Bijlage(n)
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hasselt, 7 september 2023

Geachte [REDACTED]

U heeft op 29 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex aan Jan van Arkelstraat perceel C 2409, Genemuiden. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 28 september 2023 tot en met 9 november 2023 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 8 november 2023 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland, postbus 23, 8060 AA Hasselt. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.zwartewaterland.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00007612 noemen?

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen,

werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in huis-aan-huisblad De Stadskoerier, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid	
- Bouwkosten	€ 2.350.000,00	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Aanvraag van omgevingsvergunning voor bouwactiviteit(en) [art 2.1.1.a Wabo]	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.31	€ 78.340,0 0
- Buitenplanse afwijking	2.3.3.3	€ 2.821,00
	Totaal	€ 81.161,0 0

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00007612 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[REDACTED]
teamsenior Vergunningen

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2022-00007612 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
------------	-------------	-------------------

ONTWERPPBESLUIT

ONTWERPPBESLUIT

2. Schade openbare ruimte Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3. Omgevingsveiligheid Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4. Burgerlijk Wetboek Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5. Wet natuurbescherming Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>.
6. Kabels en leidingen Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7. In gebruik nemen bouwwerk U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8. Bouwafval U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geef het afval af aan een sorteerbebedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10. Asbesthoudende materialen U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24>). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx. In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

2. Toezicht

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Bouwbesluit

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Constructiegegevens	<p>Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.</p> <p>U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.</p> <p>Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.</p>

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 1 december 2022 hebben wij u tot en met 26 januari 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 25 januari 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Er hoeft voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van Het Oversticht op 22 augustus 2022.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 13.1, gevraagde gebruik is niet ten dienste van de geldende bestemming

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen. Dit kunnen wij omdat burgemeester en wethouders hierover hebben geadviseerd. Het advies is als volgt:

Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo dient deze aanvraag mede te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken (projectafwijkingbesluit), komt deze aanvraag in aanmerking.

Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing "De Meenthe Genemuiden" kan daarom worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig, ruimtelijk als vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt in huis-aan-huisblad "de Stadscoerier" en de Staatscourant van 27 september 2023 en heeft met ingang van 28 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen tegen de voorgenomen vergunningverlening en afwijking van het bestemmingsplan is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Er zijn geen ruimtelijke relevante redenen om de gevraagde afwijking niet te verlenen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

ONTWERP BESLUIT

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2022-00007612 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

- Aanvraagformulier
- advies welstand R25666-2022
- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Verkennen bodemonderzoek
- Bijlage 3 Pfas onderzoek
- Bijlage 4 Natuurtoets
- Bijlage 5 Stikstofonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Verslag informatieavond 20 september 2021
- Bijlage 8 Verslag informatieavond 21 september 2021
- Bijlage 9 Verslag informatieavond 04 juli 2022
- Bijlage 10 Verslag informatieavond 07 juli 2022
- DO-001 begane grondvloer
- DO-01 Plattegrond begane grond
- DO-02 Plattegrond eerste verdieping
- DO-03 Plattegrond tweede verdieping
- DO-04 Dakaanzicht
- DO-05_Gevels
- DO-06_Gevels
- DO-07 Doorsneden
- DO-08 3D impressies
- DO-101 1e verdiepingsvloer
- DO-201 2e verdiepingsvloer
- DO-301 dakvloer
- DO-BB01 Bouwbesluit oppervlakten en berekeningen
- DO-D01 Principe details
- DO-P101 palenplan
- DO-S01_Situatie_2022-08-16
- Energielabels samengevoegd
- Gelijkwaardigheidsbeoordeling vluchtveiligheid galerij
- R01.V01_De_Meente_Genemuiden.pdf
- R03 Rapport V en G plan ontwerpfase
- R04 formulier toetsingskader veilig onderhoud
- Rapport berekeningen
- Rapport Bouwbesluittoets
- Rc-berekening Plat dak dakkapel
- Rc-berekening spouwmuur
- Rc-berekening wang dakkapel
- Rockwool afschotplan platdak
- Rockwool Rc-berekening platdak
- Ruimtelijke onderbouwing De Meente 09-08-2023
- Situatie – afvalverzameling
- verbeelding plangebied