

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dossiernummer : Z2023-00001188
BAG brondocumentnummer :
BAG ID pand :
BAG ID verblijfsobject :
BAG ID nummeraanduiding :
Gebruiksoppervlak woning : 97,74 m²

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP

ontvangen : 15 december 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woonhuis

plaatselijk bekend : Augustinus 8, 6591RA Gennep
kadastraal bekend : GNP00
sectie : D
nummer : 665

overwegende,

dat wij 15 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen voor het bouwen van een woonhuis op de locatie Augustinus 8, 6591RA, Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie D, nummer 665;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo);
- Uitrit aanleggen of veranderen.

dat voor de totstandkoming van dit besluit de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd;

Ontvankelijkheid

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor).



dat uw aanvraag niet voldeed aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Met onze brief van 11 januari 2024 hebben wij u gevraagd om de ontbrekende gegevens voor 22 februari 2024 aan te leveren. We hebben op 19 februari 2024 een email ontvangen met het verzoek deze termijn te verlengen tot 1 april 2024. U heeft deze gegevens op 18 maart 2024 aangevuld. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012”. Het perceel heeft de bestemming ‘Wonen-1’.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de werkingssfeer van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep”.

Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” omdat het op grond van artikel 16.2.1 van dat plan niet is toegestaan om een hoofdgebouw buiten het bouwvlak te realiseren.

Afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder sub 3 Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijking)

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, ‘Woningbouw achter Heijenseweg 84 te Gennep’ d.d. 16 juli 2024 met kenmerk O 16939-5-RA-002, opgesteld door Peutz BV, welke tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Dat geldt eveneens voor de bij de ruimtelijke onderbouwing behorende bijlagen.

Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor uw activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid om af te wijken van het bestemmingsplan omdat:

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zowel uit functioneel als uit ruimtelijk oogpunt, en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen het besluit derhalve kunnen dragen.

In een met aanvrager gesloten overeenkomst zijn nadere afspraken vastgelegd over de Kwaliteitsbijdrage, inhoudende dat bij verlening van de omgevingsvergunning vóór 1 januari 2025, er geen financiële bijdrage in dit kader is verschuldigd. Dit in verband met de opschorting van het gemeentelijk kwaliteitsmenu ‘Woningbouw in kernen’ tot 1 januari 2025. Mocht, om welke reden dan ook, de vergunning pas na 1 januari 2025 verleend worden, dan dient initiatiefnemer alsnog de dan geldende financiële bijdrage in het kader van het GKM ‘Woningbouw in kernen’, dan wel de opvolger daarvan, aan de gemeente te betalen.



Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure

Voor de totstandkoming van dit besluit wordt de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 29 augustus 2024 tot en met woensdag 9 oktober 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn heeft eenieder de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 17 november 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is. Deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a 'omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten'. Hiermee valt deze aanvraag binnen die categorieën waarvoor het college van burgemeester en wethouders zelf de procedure kan afhandelen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo):

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 6 februari 2024 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting

'Op het plan is eerder in het kader van een vooroverleg op 12 december 2023 positief geadviseerd. De voorliggende aanvraag is een nadere uitwerking van het plan uit het vooroverleg en daarmee akkoord.'

Conclusie is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.'

Wij nemen het advies van de commissie over.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Activiteit: maken van een uitweg

U heeft tevens de activiteit maken van een uitweg aangevraagd. Op basis van artikel 2.2 Wabo in samenhang met artikel 2.12 van de APV bent u niet vergunningplichtig voor deze activiteit. Het indienen van een melding is noodzakelijk en deze hebben we behandeld. U heeft inmiddels een toestemmingsbrief d.d. 7 februari 2024 van ons ontvangen.

dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;



B E S L U I T E N :

- Het bovengenoemde pand als volgt te nummeren: Augustinus 8, 6591RA Gennep;
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening” te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a en c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, voor het bouwen van een woonhuis op het perceel Augustinus 8 te Gennep, met planidentificatienummer NL.IMRO.0907.PB23173AUGSTIN8GNP-ON01, overeenkomstig de hieronder genoemde aanvraag en tekeningen, onder de hieronder vermelde voorwaarden;

Gennep, **pm 2024**

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gennep,

Bianca Smithuis

Dit besluit is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Zienswijzen

In de periode zoals aangegeven in de kennisgeving kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit.

Schriftelijk:

Schriftelijke zienswijzen dienen onder vermelding van het betreffende ontwerpbesluit te worden verzonden aan:

College van B&W gemeente Gennepe

Postbus 9003

6590 HD GENNEPE

Mondeling:

Het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze over het ontwerpbesluit kan door het maken van een afspraak met het Klantcontactcentrum, bereikbaar onder telefoonnummer 0485-494141. Van een mondeling naar voren gebrachte zienswijze wordt verslag opgemaakt. Het betrokken bevoegde gezag betreft de ingediende zienswijzen bij het nemen van het definitieve besluit. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend wordt geïnformeerd over wat daarmee is gedaan.

Vervolg procedure:

Tegen het uiteindelijke besluit kan beroep worden ingesteld als men belanghebbende is.



Bijlage 1 Algemene voorwaarden

Omgevingsvergunning Z2023-00001188 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Omgevingsloket d.m.v. bijgaand formulier of via tmvbag@gennep.nl.
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan de toezichthouder ter inzage kan worden gegeven.
3. Het Omgevingsloket moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).
4. De kozijnhoogtes op de verdieping zijn niet aangegeven. Er dient aangetoond te worden dat op de verdiepingen kozijnhoogtes boven de 85 cm zijn.
5. Het bouwwerk dient ten alle tijden te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit.

CONCEPT



Bijbehorende documenten

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van dit besluit:

Aanvraag

- 2023-12-15 Aanvraagdocument publiceerbaar;
- 2024-01-15 Formulier_handelen_in_strijd;

Bouwkundig

- 2024-05-21 B.01 bestektekening (21.05.2024);
- 2023-12-15 3-D tekening van achtergevel;
- 2023-12-15 Materiaalstaat (06.12.2023);
- 2024-05-21 Notitie over Hemelwaterberging opgesteld door SMART Bouwexperts (24.01.2024);
- 2023-12-15 Situatiekening met landschappelijke inpassing;
- 2023-12-15 Situatiekening met bestaande bomen (uit rapportage);

Bouwbesluit

- 2023-12-15 Bouwbesluit berekeningen;
- 2024-03-18 MPG berekening opgesteld door Smart bouwexperts (18.03.2024);
- 2024-03-18 BENG berekening opgesteld door Smart bouwexperts (18.03.2024);

Constructief

- 2024-03-13 Statische berekening opgesteld door Ritsma Ingenieurs (5.3.2024);
- 2024-03-13 constructieschetsen opgesteld door Ritsma Ingenieurs (5.3.2024);

Ruimtelijke Ordening

- 2024-07-18 Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Peutz (16.07.2024);
- 2024-07-11 Omgevingsdialoog;

Natuur

- 2023-12-21 Rapportage quickscan Wet natuurbescherming door Econsultancy (03.11.2023);
- 2023-12-21 Rapportage inventarisatie bomen en vegetatie door Econsultancy (27.11.2023);
- 2023-12-15 Overzichtskaart kwetsbare boom- en haagzone door Econsultancy (23.11.2023);

Overig

- 2024-05-21 Proces verbaal van oplevering explosieven onderzoek opgesteld door AVG (18.3.2024);
- 2024-03-29 Verkennend bodemonderzoek opgesteld door Econsultancy (28.03.2024);



- 2023-12-21 Rapportage milieuhygiensch vooronderzoek bodem door Econsultancy (08.11.2023);
- 2023-12-21 Notitie Onderzoek wegverkeerslawaaï door Peutz (18.12.2023);
- 2023-12-21 Onderzoek stikstofdepositie door Peutz (15.11.2023);

CONCEPT



Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen, zoals het beschadigen of het stuk rijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Bij gebruik van gemeentegrond voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen en/of tijdelijke plaatsing van werkruimte(n), containers en/of materieel (steigers e.d.) dient tijdig schriftelijk toestemming te worden aangevraagd. Informatie hierover is te verkrijgen bij het Klantcontactcentrum bereikbaar onder nummer 0485-494141 of per e-mail gemeente@gennepe.nl
- Ten behoeve van de sloop van de te verwijderen gebouwdelen, dient voorafgaand een ontvankelijke sloopmelding bij het bevoegd gezag te worden ingediend en te worden geaccepteerd.
- Bij nieuwbouw dient u voor het uitzetten van de rooilijn en het peil **tenminste 14 dagen** voor aanvang contact op te nemen met het Omgevingsloket. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar c.bottenberg@gennepe.nl.
- Privaatrechtelijke aspecten, een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met bijvoorbeeld het burennrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).
- Klic-melding: voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic.
- Hemelwaterafvoer: Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².



- Met betrekking tot de huisnummering delen wij u het volgende mee:
 - Het huisnummerbordje kan op vertoon van dit schrijven gratis worden afgehaald op de gemeentewerf aan de Paesplasweg te Gennep. Graag van te voren bellen of het nummer op voorraad is. De gemeentewerf is telefonisch bereikbaar onder het nummer (06)33638092 en geopend op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 11.30 uur.
 - De huisnummeraanduiding en plaats moet overeenkomstig NEN 1773, uitgave 1983, zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw / de standplaats / de ligplaats, worden aangebracht op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats.
 - De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitend niveau mag niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m zijn. In situaties waarbij directe zichtbaarheid niet aanwezig is moet een tweede huisnummer worden aangebracht dat vanaf de openbare weg wel zichtbaar is.

CONCEPT