

**ONTWERPBESLUIT**

De heer T.H.J.M. Jansen

Ratio 16

6921 RW DUIVEN

datum	zaaknummer	uw brief/kenmerk
5 maart 2018	605933	

behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
Michel van Sommeren	(026) 49 76 911	div.

onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Geachte heer Jansen,

Op 3 oktober 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 605933. Het betreft een aanvraag voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van de artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10;
- 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12;

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), u een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II); en
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening,

op het perceel Brinkweg 36 te Rheden, kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie D, nummer 7550. De bijgevoegde gewaarmerkte bijlagen moeten als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

A. Activiteit Bouwen en planologisch strijdig gebruik

De Activiteit 'Bouwen en planologisch strijdig gebruik' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit;
5. de bouwverordening;
6. de geldende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied inclusief 1^e Algehele herziening" en "Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen";
7. de beleidsnota 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017';
8. de Welstandsnota, Gemeente Rheden, 2012;
9. het Mandaatbesluit Rheden 2017.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen en moeten wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Een aantal gegevens zal nog voor de start van de werkzaamheden ter nadere goedkeuring moeten worden voorgelegd.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied inclusief 1^e Algehele herziening", en gelegen op gronden met als bestemming "Buitenplaats". Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 2.6 van deze voorschriften. Volgens de voorschriften zijn binnen het bouwvlak gebouwen toegestaan met een bebouwingscontour dat overeenkomt met de gebouwen zoals die aanwezig zijn ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Geoordeeld is dat het bouwplan niet overeenkomt met de contour van de bestaande bebouwing.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit, welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, slechts verleend worden in de volgende gevallen:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse regels);
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, bijlage II, van het Bor); of
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college is van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Deze ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 maart 2018) is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Advies Ruimtelijk beleid / Stedenbouw

Ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing merken we nog het volgende op. Het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) heeft geen grote negatieve effecten op het omliggende landschap. Het landgoed behoudt de kwaliteiten die samenhangen met de historische ontwikkeling en beleving van deze landgoederen. Daarnaast krijgt het landhuis door de verandering en uitbreiding meer allure wat beter past binnen het landgoed De Kruishorst.

Belangenafweging

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingkader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo en artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° Wabo.

d. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. De commissie heeft op 30 januari 2018 positief geadviseerd. Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de Welstandscommissie moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of hij geen bedenkingen tegen het project heeft.

Wij hebben de aanvraag op <datum> aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft aangegeven wel/geen bedenkingen tegen het project 'plaatsen van een drijvend zonnepanelenpark' op het perceel Havikerwaard nabij 8a te De Steeg te hebben.

Zienswijzen

Het conceptbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode van <<datum>>. Het conceptbesluit heeft van <<datum>> tot en met <<datum>> ter inzage gelegen in het gemeentehuis te De Steeg. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Voor de inhoudelijke zienswijzen en de weerlegging hiervan verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag, welke hier als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd. De zienswijzen hebben in afweging van belangen geleid tot [...] / De ingediende zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De aanvraag is vanuit landschappelijke, cultuurhistorie en natuurwaarden in principe wenselijk. Daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo). U mag dus voor het einde van de beroepstermijn –gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit bekend is gemaakt– geen gebruik maken van de vergunning;
2. indien gedurende de onder 1 genoemde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Gelderland, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist– geen gebruik maken van deze vergunning;
3. De houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Domein Ruimte ter inzage wordt gegeven;

Activiteit bouwen

4. de houder(st)er van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd en van andere gewijzigde bouwregistratiegegevens;
 - b. het begin van de werkzaamheden, **ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen**, ten minste twee dagen tevoren;
 - c. het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
 - d. het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
 - e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing;
 - f. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.Bij voorkeur ontvangen wij uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, digitaal via bouwtoezicht@rheden.nl. Wanneer u geen beschikking heeft over internet, kunt u de melding telefonisch doorgeven bij het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911, bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur.
5. **Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moeten de definitieve constructietekeningen en berekeningen ter nadere goedkeuring worden voorgelegd voor o.a.;**
 - a. funderingsadvies;
 - b. ter nadere goedkeuring indienen via hoofdconstructeur, de tekeningen en berekeningen van de systeemvloeren en overige prefab onderdelen als scharnierkap en betonlateien;
 - c. Alle op constructieve overzichten genoemde dimensies dienen nog reken technisch te worden aangetoond;
 - d. Constructieve uitwerking van verankering glazen balustrade nader in te dienen, door (via) hoofdconstructeur;
 - e. Muurplaatverankeringen ivm sporen sluiten niet (overal) aan op muurplaat die vlak op verdiepingsvloer ligt;
 - f. Berekening van grondkerende wanden en tijdelijke keerconstructie nader in te dienen via hoofdconstructeur;
 - g. Van alle in het werk te storten onderdelen dienen de uitvoeringstekeningen en berekeningen nader te worden ingediend.
6. Alvorens met de graafwerkzaamheden wordt begonnen dient de sterke zink- en loodverontreiniging te worden verwijderd. Dit dient te gebeuren onder milieukundige begeleiding, waarbij voorafgaande aan de sanering een plan van aanpak en achteraf een saneringsevaluatie wordt ingediend bij de gemeente via bodemloket@rheden.nl. De werkzaamheden aan de verontreinigde grond mogen pas worden gestart als het plan van aanpak is goedgekeurd. Wij ontvangen dit graag zo spoedig mogelijk.

7. Op grond van artikel 4.1 lid 1 van Regeling bouwbesluit 2012 moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
- gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.

Voorvoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voorvoemde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken in beroep gaan bij de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het besluit wordt ter inzage gelegd op **<datum>**.

Beroep kan worden aangetekend door (a) belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking, (b) belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbeschikking in het definitieve besluit zijn aangebracht en (c) belanghebbenden die kunnen aantonen dat het hen niet kan worden verweten dat zij eerder geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op bezwaar is genomen. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een

elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bij het verzoek dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 46,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 170,00 voor overige natuurlijke personen en € 338,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het weekblad 'Regiobode'.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit hebben wij verzonden aan:

Palazzo BV

t.maters@palazzogroep.nl

Vragen?

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer M. van Sommeren van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 911 of per e-mail m.vansommeren@rheden.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Julie Roselle,
Coördinator Vergunningverlening
Domein Ruimte | Omgevingsplannen en Vergunningen

Datum van verzending:

Mededelingen

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
2. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.
3. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeente niet nagegaan of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burendrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
4. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
5. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Historisch Bouwfragmentendepot Monumentenwacht Gelderland, Landgoed de Mellard, Hoogsestraat 10 te Valburg. Dit depot wordt bestuurd door Monumentenwacht Gelderland (info@monumentenwacht-gld.nl).
6. Als u overleg wenst of al dan niet sprake is van historisch waardevol materiaal, kunt u hierover contact opnemen met mevrouw J. Roselle van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 437.



AFSCHRIFT AAN:

- ROV - Bouwtoezicht - (per mail bouwtoezicht@rheden.nl)
- ROV - juristen - (per mail juristenuitvoering@rheden.nl)
- BAO - BAG beheerder - B. Beunk - (per mail bag-beheerder@rheden.nl)
- ROV - Bestemmingsplanjuristen - (per mail BPjuristen@rheden.nl)
- RAB - Roel Moed - (per mail r.moed@rheden.nl)
- Palazzo BV- (per mail t.maters@palazzogroep.nl)

ONTWERPBESLUIT