

**ONTWERPBESLUIT**

Florin Velp B.V.
T.a.v. Meneer E. Takkenberg

Faas Eliaslaan 13
3742 AR BAARN

datum	zaaknummer	uw brief/kenmerk
30 juni 2021	769758	
behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
Gilbert Katipana	(026) 49 76 911	div.
onderwerp		
Ontwerp omgevingsvergunning.		

Beste meneer Takkenberg,

Op 18 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen op het perceel Parkstraat 3 te Velp. U hebt ons tevens verzocht om de coördinatieregeling conform artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

Bij een dergelijke gecoördineerde voorbereidingsprocedure wordt er gelijktijdig besloten op de aanvraag omgevingsvergunning en op het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval gaat het om het ontwerpbestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5'. De omgevingsvergunning loopt mee in de bestemmingsplanprocedure en de daarop van toepassing zijnde regelgeving is daarmee ook van toepassing op de omgevingsvergunning.

Het besluit op uw aanvraag (hierna: omgevingsvergunning) ontvangt u bij deze brief. In de omgevingsvergunning met bijlage leest u onze motivering en nadere voorschriften.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

U kunt pas gebruik maken van de vergunning als het bestemmingsplan in werking is getreden. Dit is op het moment dat de beroepsprocedure voor het bestemmingsplan is afgelopen, tenzij er een voorlopige voorziening is ingediend. Hierover leest u in het besluit meer.

Daarnaast hebben wij voordat u daadwerkelijk kunt starten met de vergunde activiteiten van u nog aanvullende stukken nodig:

- U moet ruim voor start bouw nadere constructieve gegevens aanleveren te weten:
 1. Funderingsadvies;
 2. Alle berekeningen van de hoofddraagconstructies van de appartementen, parkeerschuur, bergblokken en theehuis;
 3. Alle productgebonden berekeningen en -tekeningen van prefab onderdelen; in te dienen via hoofdconstructeur;
 4. Alle werktekeningen van het in het werk te starten onderdelen.

Deze nader in te dienen gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw door de Gemeente Rheden te zijn goedgekeurd;

- U meldt aan ons dat u start met de werkzaamheden.
- Doet u dit uiterlijk 2 werkdagen van tevoren? Dit kan eenvoudig met een email naar bouwtoezicht@rheden.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Geeft u uw melding liever telefonisch door? Neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911. Zij zijn



bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur.

- Het ingediende verkennend bodemonderzoek dateert uit 2005. Dit onderzoek is niet meer actueel. Er dient een nieuw bodemonderzoeksrapport te worden ingediend. Daar de huidige kerk op het perceel nog moet worden gesloopt, voordat het woongebouw met de aangevraagde bijgebouwen nieuw gebouwd kunnen gaan worden, wordt u in staat gesteld om na de sloop, maar voor de start van de bouw van het woongebouw met de aangevraagde bijgebouwen, een actuele bodemonderzoeksrapport in te dienen. Dit bodemonderzoeksrapport dient door ons te zijn goedgekeurd, alvorens met de start bouw kan worden aangevangen.

Meld de start vooraf

Voordat u start met de werkzaamheden moet u dat aan ons melden. U doet dit uiterlijk 2 werkdagen van te voren! Dit kan eenvoudig met een email naar bouwtoezicht@rheden.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Wij houden toezicht op de werkzaamheden.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. U leest deze terug in de bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. Het is belangrijk dat u zich houdt aan deze voorschriften. Wanneer u dit niet doet dan riskeert u een stillegging van de activiteit:

- bouwen.

Voor plaatsing van container of kraan in openbaar gebied is toestemming nodig

Heeft u een container of kraan nodig voor de werkzaamheden en wilt u deze in openbaar gebied plaatsen? Dan heeft u hiervoor een objectvergunning nodig. Via deze [link](#) leest u meer hierover. Een objectvergunning vraagt u minimaal 3 weken van tevoren aan.

Informeer uw bureu

U heeft nu een vergunning voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen. Heeft u uw bureu nog niet geïnformeerd, dan is het verstandig om dit alsnog te doen voordat u start.

Beroep

Tegen de besluiten die door middel van een gecoördineerde voorbereidingsprocedure tot stand zijn gekomen kan beroep ingesteld worden. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij één instantie; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen in plaats van binnen de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).

Leges

Bij deze brief ontvangt u ook de factuur voor de vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen.

**Vragen**

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Gilbert Katipana van het team Omgevingsrecht en Veiligheid via telefoonnummer (026) 49 76 911 of per e-mail g.katipana@rheden.nl.

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

Gilbert Katipana
Planbegeleider Wabo,
team Omgevingsrecht en Veiligheid.

Datum van verzending: datum verzending invullen

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 18 december 2020 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen op het perceel Parkstraat 3 te Velp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 769758. Het betreft een aanvraag voor de activiteit:

- bouwen

Hieronder leest u ons besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Besluit

Op de ingediende aanvraag voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen op het perceel Parkstraat 3 te Velp met toepassing van de coordinatie regeling uit artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening is besloten om een omgevingsvergunning te verlenen gelet op artikelen 2.10 en van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen op het perceel Parkstraat 3 te Velp, kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie F, nummer 1916.

Wij verlenen deze vergunning op grond van onderstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 Wabo
- 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling)

De bijlage behorende bij deze omgevingsvergunning en bijgevoegde gewaarmerkte documenten met zaaknummer 769758 zijn ingelast bij deze omgevingsvergunning en maken hier onderdeel van uit. In de bijlage kunt u ook meer lezen over de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij in het weekblad 'Regiobode'.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit verzenden wij aan de gemachtigde.

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

Mariëlle van Meegdenburg,
Senior medewerker vergunningverlening,
team Omgevingsrecht en Veiligheid.

Datum van verzending: **datum verzending invullen**

BIJLAGE BEHORENDE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing, de reguliere voorbereidingsprocedure.

A. Activiteit bouwen

De activiteit 'bouwen' 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. het ontwerpbestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5';
7. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
8. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

Bouwbesluit

Wij hebben het project getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet. Aannemelijk is dat de hoofdropzet van het project voldoet, de nadere stukken dient u nog te overleggen. Wat wij hiervoor nog nodig hebben leest u terug onder de voorschriften.

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.

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. De Welstandscommissie toetste uw aanvraag aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. Het advies van de commissie was op 22 februari 2021 positief. Wij nemen dit advies over. Het advies van de Welstandscommissie is ingelast bij deze omgevingsvergunning en maakt hier onderdeel van uit.

Ontwerpbestemmingsplan

Het project is gelegen in het ontwerpbestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5'. Het perceel Parkstraat 3 te Velp heeft de bestemming "Wonen" met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2'. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels, in het bijzonder artikel 4.

Conclusie

Gelet hierop verlenen wij voor het bouwen van een woongebouw met 8 appartementen een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- bouwen.

Het college is van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijk ordening. Dit omdat deze vergunning tot stand is gekomen middels een coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wro.

Zienswijzen

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Het conceptbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode. Het conceptbesluit heeft van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 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.

Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften houden:

Algemeen

1. 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 Team Omgevingsrecht en Veiligheid ter inzage wordt gegeven;

Activiteit bouwen

2. de houder(ster) van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. het begin van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - b. het begin van het heikwerk, het slaan van proefpalen 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.Wij ontvangen uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, graag 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;
3. met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de bouw door ons is uitgezet;
4. constructiegegevens: voordat u start met de vergunde werkzaamheden dient u de constructiegegevens ter goedkeuring aan onze bouwtoezichthouders voor te leggen. **U moet tenminste 3 weken voor start bouw deze gegevens aanleveren.** U kunt deze sturen naar bouwtoezicht@rheden.nl onder vermelding van het nummer van de vergunning;
5. omdat in uw plan de oppervlakte van alle nieuwe daken (en verhardingen (denk hierbij bijv. aan een terras of oprit)) meer dan 60m² bedraagt, is de Verordening Afvoer Hemelwater en Grondwater van toepassing. Meer hierover kunt u nalezen in bijgevoegde folder en op www.overheid.nl). Dit is geen indieningsvereiste, maar wij willen u dringend verzoeken dit in de aanvraagfase al mee te nemen, om evt. problemen en mogelijke wijzigingen (en mogelijk bijkomende kosten) in een later stadium te voorkomen;
6. Het ingediende verkennend bodemonderzoek dateert uit 2005. Dit onderzoek is niet meer actueel. Er dient een nieuw bodemonderzoeksrapport te worden

ingediend. Daar de huidige kerk op het perceel nog moet worden gesloopt, voordat het woongebouw met de aangevraagde bijgebouwen nieuw gebouwd kunnen gaan worden, wordt u in staat gesteld om na de sloop, maar voor de start van de bouw van het woongebouw met de aangevraagde bijgebouwen, een actuele bodemonderzoeksrapport in te dienen. Dit bodemonderzoeksrapport dient door ons te zijn goedgekeurd, alvorens met de start bouw kan worden aangevangen.

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 Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak Postbus 20019
2500 EA Den Haag

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:

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

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen het besluit te schorsen tot op het beroepschrift is beslist. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Raad van State afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Hiervoor kunnen mogelijk kosten in rekening worden gebracht voor een actueel overzicht van de kosten verwijzen wij u naar de website van de Raad van State:

www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Kosten-rechtszaak/Griffierecht/paginas/griffierecht-raad-van-state.aspx

Mededelingen

1. Deze vergunning treedt in werking op de dag dat de beroepsprocedure van het bestemmingsplan eindigt. Deze beroepsperiode loopt van @@@@ tot @@@@
2. De beroepsprocedure volgt artikel 8.3 van de Wro, de periode waarin beroep kan worden ingesteld is gelijk aan die van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Biljoen 6 Velp"
3. Het is mogelijk dat belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State om te voorkomen dat u eerder de procedure is afgerond. Als uw verzoek wordt toegewezen, betekent dit dat u uw activiteiten - in ieder geval voorlopig - moet staken;
4. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien tijdens een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
5. 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.

6. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning hebben wij niet gecontroleerd 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.
7. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
8. 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 via info@monumentenwacht-gld.nl.
9. Wilt u overleg of het historische waardevol materiaal is? Neem dan contact op met de erfgoedadviseurs van gemeente via erfgoed@rheden.nl of via (026) 49 76 911.
10. 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):
 - a. gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.

Voor genoemde 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.

Voor genoemde 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.

11. 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.
12. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning hebben wij niet gecontroleerd 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.
13. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.

**AFSCHRIFT AAN:**

- Afschrijfhouders indien van toepassing
- Gemachtigde indien van toepassing
- Bouwtoezicht (per mail bouwtoezicht@rheden.nl)
- Juristen (per mail juristenuitvoering@rheden.nl)
- BAG beheerder (per mail bag@connectie.nl)
- Bestemmingsplanjuristen (per mail bpjuristen@rheden.nl)
- RAB (per mail watersnoodkering@rheden.nl)
- Geke Blokland (per mail g.blokland@rheden.nl)
- Brandweer (per mail risicobeheersing.brandweer@vggm.nl)
- André de Weijer (per mail a.deweijer@rheden.nl)
- TOV (per mail handhaving@rheden.nl)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (per mail omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)
(afschriften (ontwerp)besluiten Rijksmonumenten; ook als de Rijksdienst niet geadviseerd heeft)