

Bijlage *Bouwplan en vergunningen*

Bij intentieovereenkomst bestemmingsplan Landelijk Gebied, Landgoed Middachten: diverse elementen en Havikerwaard 53 De Steeg, locatie Havikerwaard 53 De Steeg

Uitwerking van het bouwplan

1 *Archeologische begeleiding (als onderzoek wordt vervangen door graven)*

U moet de regioarcheoloog in staat stellen om inspecties uit te voeren tijdens de graafwerkzaamheden zodat indien archeologische waarden worden aangetroffen deze kunnen worden opgetekend. Hiertoe dient de regioarcheoloog ten alle tijden toegang te worden verleend tot het bouwterrein. De regioarcheoloog dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de start van de graafwerkzaamheden door de vergunningaanvrager te worden ingelicht zodat deze de inspecties kan inplannen.

U kunt de regioarcheoloog, de heer J. Habraken, bereiken via telefoonnummer (026) 37 73 239 of 06 – 37 31 46 36.

De inspecties en de rapportage worden verrekend op basis van een uurtarief van 98 euro per uur aan de vergunningaanvrager. Het maximum aantal uren voor de inspectie is 12 (1176 euro). Indien meer uren benodigd zijn, zal dat alleen plaatsvinden in overleg met de vergunningaanvrager.

Wij attenderen u er volledigheidshalve op dat u altijd (onverwachte) vondsten dient te melden bij het bevoegd gezag.

2 *verkeer en parkeren*

Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen voor auto's en fietsen zoals deze zijn opgenomen in de *Nota parkeernormen Rheden 2015*. De bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen is volgens de *Nota parkeernormen Rheden 2015* evenzeer noodzakelijk. Uw planopzet voldoet aan de normen van de *Nota parkeernormen Rheden 2015*, zij het dat u omtrent de inrichting van het terrein nog een nadere studie moet verrichten.

In het kader van de bouwvergunning zal op basis van het uiteindelijke bouwplan een toets plaatsvinden.

3 *Afkoppelen hemelwater*

U bent bij nieuwbouw verplicht het hemelwater op eigen terrein te bergen.

U dient zelf zorg te dragen voor een doelmatige hemelwater(infiltratie)voorziening op eigen terrein. De eigenaar is verantwoordelijk voor het (blijvend) functioneren van de infiltratievoorziening.

De oplossing voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein dient door u nader te worden uitgewerkt en minimaal twee weken voordat wordt begonnen met het opstellen van het definitieve bestek of technische omschrijving ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente. Aan de orde komen dan het type voorziening, de capaciteitsberekening, de technische specificaties en materiaaltoepassing. Indien uitlogende bouwstoffen worden gebruikt die in contact komen met hemelwater zoals onbehandeld zink, koper, lood en PAK's van bitumineuze materialen, dan zal een speciale bodempassage moeten worden aangebracht die de uitlogende stoffen uit het hemelwater filtert.

Voor meer informatie omtrent het aspect water kunt u contact opnemen met de heer B. Schellevis van team Woon en Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 439.

Indien blijkt dat u het hemelwater niet op eigen terrein kunt bergen en er geen andere oplossing voor het afvoeren van het hemelwater voorhanden is, dan is de gemeentelijke aansluitverordening van toepassing. Hierbij dient rekening te worden gehouden met gescheiden aansluiting van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op het toekomstig aan te leggen gescheiden rioolstelsel. Aan het aansluiten op de gemeentelijke riolering zijn kosten verbonden. De gemeente stelt eisen aan de wijze van uitvoering van de riolering.

Deze gemeentelijke eisen kunt u opvragen bij de heer G. Heemskerk van het team Wonen Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 395.

Een wijziging van de vuilwaterleidingen (aantal aansluitingen bijvoorbeeld) zoals dit aan de orde kan zijn bij bijvoorbeeld het realiseren van woningen in een bestaand gebouw, dient eveneens gemeld te worden bij de heer G. Heemskerk.

4 *brandweer*

U moet overeenstemming bereiken over de opzet van het plan met de gemeentelijke brandweer. Daarbij moet u denken aan de bereikbaarheid van het bouwwerk/de bouwwerken en de aanwezigheid van toereikende bluswatervoorzieningen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Brandweer Gelderland Midden, de heer

H. Verhoef, via telefoonnummer (088) 35 55 435.

5 *aanbieden van vuil*

Een locatie voor het aanbieden van vuil moet goed bereikbaar zijn voor de vuilnisauto. De afvalverzamelaar maakt alleen gebruik van de openbare weg. Minicontainers moeten voor lediging aan de rand van de openbare weg geplaatst worden.

Indien gebruik wordt gemaakt van een verzamelcontainer dan moet die container zich op het particuliere terrein bevinden en voor lediging makkelijk bereikbaar zijn op korte afstand van de openbare weg. De locatie voor het aanbieden van vuil dient u op te nemen in de inrichtingstekening.

6 *inrichtingstekening*

Teneinde te kunnen beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, dient u op bovengenoemde inrichtingstekening (een ingemeten tekening schaal 1:500) tevens de gekozen oplossing voor het hemelwater en de locatie voor het aanbieden van vuil aan te geven.

Vergunningen

Het aanvragen van een vergunning of ontheffing of het doen van een melding is uw verantwoordelijkheid.

Bij een ingrijpend plan is vroegtijdig overleg met ons aan te raden.

1 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Sinds de invoering van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* vallen veel voorheen verschillende vergunningen onder één vergunning, namelijk de omgevingsvergunning. Binnen een omgevingsvergunning zijn meerdere activiteiten mogelijk. Waar we voorheen spraken over een kapvergunning, een monumentenvergunning en een bouwvergunning, kennen we nu de omgevingsvergunning voor de activiteit kap en/of monument en/of bouwen.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende formulieren kunt u doen via www.omgevingsloket.nl. Op deze site kunt u ook een vergunningen-check uitvoeren, waaruit blijkt welke activiteiten aangevraagd dienen te worden. Ook is het mogelijk een gratis voortoets in te dienen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de wabo planbegeleiders van de gemeente via het algemene telefoonnummer (026) 49 76 911.

Onderstaand een kort overzicht van de meest voorkomende activiteiten (niet limitatief):

- *Bouwen*

Uw bouwaanvraag moet passen binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan (straks) biedt. Het bouwplan moet ook voldoen aan technische eisen. Ons college is

het bevoegd gezag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de wabo planbegeleiders, te bereiken via telefoonnummer (026) 49 76 911. Zij kunnen u verder helpen met uw aanvraag.

- *Veranderen van een monument*

Voor het veranderen, wijzigingen of het (gedeeltelijk) slopen van een rijks- of gemeentelijk monument hebt u een vergunning nodig. Let wel, ook een terrein kan tot een monument behoren. De activiteit 'veranderen van een monument' is veelal onlosmakelijk verbonden met de activiteit 'bouwen'. Uit deze vergunning kunnen beperkingen voortvloeien ten aanzien van uw plan. Het is dan ook raadzaam om in vooroverleg te treden met de gecombineerde plannencommissie van de Commissie Cultuurhistorie Rheden. In deze commissie is de welstandscommissie en de 'monumentencommissie' gecombineerd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H. Buijs van het team Omgevingsrecht en Veiligheid, te bereiken via telefoonnummer (026) 49 76 482.

- *Reclame*

Voor het aanbrengen van reclame hebt u een vergunning nodig. De maatvoering van de reclame-uiting kan aan maxima gebonden zijn. De Welstandscommissie adviseert over de verschijningsvorm. Ons college is het bevoegd gezag.

- *Slopen*

Voordat u tot slopen overgaat, dient u in veel gevallen een melding voor de activiteit 'slopen' te doen.

- *Inrit / uitweg*

Deze activiteit dient aangevraagd te worden indien u bijvoorbeeld een inrit wilt aanleggen (bijv. het verlagen van het trottoir) of indien u veranderingen wilt aanbrengen in een bestaande uitweg naar de weg.

- *Kap*

Als bomen moeten worden verwijderd, is in bepaalde gevallen een vergunning voor de activiteit 'kappen' noodzakelijk.

- *Gebruik*

Bij de individuele verhuur van woonruimte is geen gebruiksmelding noodzakelijk. Eisen die gesteld worden uit een oogpunt van brandveiligheid kunnen van invloed zijn op uw bouwplan. Wij raden u aan om voor wat betreft de noodzakelijke voorzieningen vooroverleg te plegen met de Brandweer Gelderland Midden, via de heer H. Verhoef te bereiken op telefoonnummer (088) 35 55 435.

- *Milieu*

Voor de meeste bedrijven gelden algemene milieuregels voor de verschillende bedrijfsactiviteiten (type A- en B-bedrijven). Voor sommige bedrijven is een vergunning verplicht (type C-bedrijven). De indeling is afhankelijk van de aard en grootte van de milieubelasting die het bedrijf veroorzaakt. De algemene regels voor milieubelastende activiteiten zijn vastgelegd in het zogenaamde *Activiteitenbesluit*. Een voorheen 'milieuvergunning' valt nu onder de *Wabo*. Via de Activiteiten Internet Module (AIM) van het ministerie van *Infrastructuur en Milieu*: <http://aim.vrom.nl> kunt u nagaan of voor uw bedrijf een vergunning- of meldingsplicht geldt. Een melding kunt u via de AIM indienen. Deze melding kan als indieningsvereiste gekoppeld zijn aan bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu' kunt u aanvragen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl). Eisen die volgen uit het *Activiteitenbesluit* en/of uit de omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu' kunnen van invloed zijn op uw bouwplan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de wabo planbegeleiders, te bereiken via telefoonnummer (026) 49 76 911.

Naast de *Wabo* zijn er nog andere wetten die van belang zijn en welke in sommige gevallen ook aanhaken bij de omgevingsvergunning.

2 *Wet natuurbescherming* | vergunning of ontheffing

Een vergunning of ontheffing op grond van de *Wet natuurbescherming* is in beeld als de activiteit gevolgen heeft voor de aanwezigheid van beschermde dieren en planten of op aangewezen natuurwaarden. Het ziet toe op soortbescherming en op gebiedsbescherming.

Als uit uw onderzoek volgt dat effecten te verwachten zijn op beschermde dieren en planten of aangewezen natuurwaarden, mag een omgevingsvergunning niet zomaar worden verleend.

Als er niet separaat een vergunning is aangevraagd, moet u in het kader van de omgevingsvergunning ook een vergunning of ontheffing natuur aanvragen. In dat geval zullen wij een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvragen bij het bevoegd gezag; in dit geval de Gedeputeerde Staten van Gelderland. Is de ontheffing of vergunning bijvoorbeeld al in het kader van de bestemmingsplanprocedure verkregen, dan is deze ook bruikbaar voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Er hoeft dan niet opnieuw dezelfde procedure te volgen binnen de *Wabo*. Vergeet niet een kopie van de ontheffing of vergunning bij uw aanvraag om omgevingsvergunning toe te voegen. U kunt ook contact opnemen met mevrouw N. van Grinsven van het team Woon en Leefomgeving, via telefoonnummer 026 – 49 76 911.