



U20.000577

gemeente **Tiel**



Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer C.J.W. van Wanrooij
Postbus 4
5386 ZG Geffen

Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon (0344) 637 111
Telefax: (0344) 637 299
E-mail: gemeente@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

Doorkiesnummer: (0344) - 637126

Tiel : 2020 verzenddatum:
Kenmerk : Z18.008438 / U20.000577 / G. van de Bovenkamp
Onderwerp : Ontwerp besluit – verlenen omgevingsvergunning, bouwen 23 woningen,
Brugstraat 20 t/m 38, Tinnegieter 1 t/m 9 en Nieuwe Tielseweg 92 t/m 106 te Tiel

Geachte heer Van Wanrooij,

Wij hebben op 28 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 23 woningen. De aanvraag gaat over Brugstraat 20 t/m 38, Tinnegieter 1 t/m 9 en Nieuwe Tielseweg 92 t/m 106, respectievelijk 4001NM, 4001DM en 4001JZ te Tiel.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Verder wordt de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna Mor). Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij u naar de inhoudsopgave.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.20a van de Wabo, voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder genoemde voorschriften en de bepaling dat de bijhorende stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
2. Het bouwen van 23 woningen.

Tiel, 2020,
namens burgemeester en wethouders,

Gerard van de Bovenkamp
Team Vergunningen



Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 2020 tot 2020.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Stuknummer – ruimtelijke onderbouwing
Stuknummer – ontwerp-verklaring van geen bedenkingen
Stuknummer ID18.04999 – aanvraagformulier
Stuknummer BD00035239 – kleuren- en materiaalstaat
Stuknummer ID19.01383 – tekening bladnummer B-00
Stuknummer BD00035220 – tekening bladnummer B-01
Stuknummer BD00035221 – tekening bladnummer B-02
Stuknummer BD00035222 – tekening bladnummer B-03
Stuknummer BD00035223 – tekening bladnummer B-03a
Stuknummer BD00035225 – tekening bladnummer B-04
Stuknummer BD00035226 – tekening bladnummer B-05
Stuknummer BD00035227 – tekening bladnummer B-06
Stuknummer ID19.01383 – akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Leges:

Voor de behandeling van uw aanvraag brengen wij leges in rekening. Binnenkort ontvangt u hiervan een factuur.

bouwkosten:	€	2.200.000,00	excl. BTW
leges:	€	45.342,80	bonnummer: Z18.008438
Inclusief	€	2145,00	kosten beoordeling welstand
Inclusief	€	2714,25	kosten afwijken bestemmingsplan

Nadere informatie

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. van de Bovenkamp. Hij is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 06-15554120, emailadres: gvdbovenkamp@tiel.nl

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij dienen alle relevante aspecten aan de orde komen over de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur, bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar te zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en stukken die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 februari 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 149 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende

informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Op 2020 heeft de gemeenteraad een ontwerp-verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Aanhakende toestemmingsstelsels

Naast toetsing aan de Wabo met de bijbehorende regelingen, moet ik beoordelen of een aantal toestemmingsstelsels aanhaken. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Uit de beoordeling is gebleken dat er bij het onderhavige project geen sprake is van aanhakende toestemmingsstelsels.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Tiel West van toepassing. Voor het gebied waar dit project gerealiseerd wordt, geldt de bestemming “Wonen” en “Verkeer” met de dubbelbestemming “Archeologische Waarde 4”.

Het gevraagde gebruik is in strijd met de geldende bestemmingen.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) gemaakt.

Het voornemen om van het geldende bestemmingsplan af te wijken ligt vanaf 2020 tot 2020 ter inzage (= aanvraag, ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, ontwerp-besluit en bijbehorende stukken);

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid zienswijzen naar voren te brengen over het voornemen om van het geldende bestemmingsplan af te wijken.

Op grond van de genoemde argumenten in onderliggende stukken (onder andere ruimtelijke onderbouwing) is het afwijken van het geldende bestemmingsplan ruimtelijk gezien verantwoord.

Het bouwen van een woning

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Tiel West van toepassing. Voor het gebied waar dit project gerealiseerd wordt, geldt de bestemming “Wonen” en “Verkeer” met de dubbelbestemming “Archeologische Waarde 4”.

Het gevraagde gebruik is in strijd met de geldende bestemmingen.

Wij vinden het in dit geval acceptabel om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking aan het bouwplan te verlenen (zie de activiteit Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan).

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde welstandscriteria van de welstandsnota Tiel 2010 en daarom aan redelijke eisen van welstand.

Afvoer van grond

Als grond van uw terrein moet worden afgevoerd, is voor hergebruik van deze grond het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Als u grond wilt hergebruiken binnen de gemeente Tiel, moet u dit minimaal 5 werkdagen voor het hergebruik melden via het Meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.nl).

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. U dient bijtijds het tijdstip van het inbrengen van de eerste paal door te geven aan de heer I. Hage van het Team Vergunningen, telefoon (0344) 637 128 of (06) 18 30 49 77.
2. Het inboren van de avegaarpalen moet onder voortdurend toezicht staan van de directie.
3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Palenplannen (op de ingediende palenplannen ontbreken de maatvoering van de paalposities).
 - Berekeningen en wapeningstekeningen van de funderingsbalken.
 - Berekeningen en legplannen van alle systeemvloeren, systeemlateien en kapconstructies.
 - Werkplaatstekeningen van de staalconstructie.
 - Berekeningen van de binnenbladen in de voor- en achtergevels met de windbelasting loodrecht op de gevels (met name smalle delen tussen de kozijnen).
 - Wanduitslagen van de kalkzandstenen binnenbladen en woningscheidende wanden.
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails m.b.t. de totale samenhang en stabiliteit (met name de verbinding tussen de kanaalplaten en de UPE270-randliggers in verband met de enorme excentriciteit van de belastingen).
4. Voor het storten van de funderingsbalken moeten de volgende gegevens worden aangeleverd:
 1. Inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering en lijmmankers.
 2. Een rapport met de akoestische doormetingen van alle funderingspalen.
5. Indien berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze voor indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering.

3. Aandachtspunten

1. Schriftelijke kennisgevingen:

- a. Tenminste twee dagen voor het begin van de werkzaamheden dient u het Team Vergunningen van de gemeente Tiel schriftelijk in kennis te stellen van de aanvang van de werkzaamheden. Dit kan met het meegeleverde formulier.
- b. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden dient u het Team Vergunningen van de gemeente Tiel hiervan schriftelijk in kennis te stellen door het meegeleverde formulier op te sturen, bij het gemeentehuis af te geven of te faxen naar (0344) 637 299.
- c. Voor een goede gang van zaken is het nodig dat wij schriftelijk worden geïnformeerd als er adreswijzigingen zijn van de vergunninghoud(st)er of degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd.

2. Wijzigingen in het bouwplan

Wij wijzen u er op dat het ingevolge artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden is te bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Wanneer u alsnog bouwwerkzaamheden wilt uitvoeren in afwijking van de verleende omgevingsvergunning dient u hierover, alvorens deze bouwwerkzaamheden daadwerkelijk uit te voeren, altijd contact op te nemen met het Team Vergunningen van de gemeente Tiel. Indien er toch in afwijking van de omgevingsvergunning wordt gebouwd zijn wij in beginsel gehouden daartegen handhavend op te treden.

3. Rechten van derden

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt altijd verleend "behoudens rechten van derden". Dat wil zeggen dat bij de bouw met de eventuele verplichtingen c.q. rechten van "derden" rekening dient te worden gehouden. Een paar voorbeelden:

- Zo is het zonder toestemming van deze "derden" niet toegestaan om te bouwen in of boven andermans grond;
- Het is niet toegestaan zonder toestemming van "derden" een erfdienstbaarheid te wijzigen of teniet te doen;
- Het is niet geoorloofd, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming geeft, om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht op dit erf geven;
- De eigenaar is verplicht de afdekking van zijn werken zodanig in te richten dat daarvan het water niet op een anders erf loopt.

4. Bodemonderzoek

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gaat de gemeente na of op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie bodemonderzoek wettelijk vereist is, dan wel dat ontheffing op de verplichting van het indienen van een bodemonderzoeksrapport kan worden verleend. De uitkomst hiervan is verwerkt in de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning. Als u ontheffing heeft van bodemonderzoek brengt dat het risico met zich mee dat de grond achteraf toch verontreinigd blijkt te zijn. De gemeente aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

5. Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk

Wij wijzen u er op dat het uitvoeren van de vergunde activiteit voor eigen risico is zolang de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is.



In te vullen door de gemeente	
Nummer	Stempel
Datum ontvangst:	
BSN:	
DSP: 472	

Omgevingsloket
Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon: (0344) 637 167
Telefax: (0344) 637 299
E-mail: omgevingsloket@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

KENNISGEVING AANVANG VAN DE WERKZAAMHEDEN

(art. 4.5 lid 1 t/m 3 van de Bouwverordening)

Gegevens aanvrager	
Naam	C.J.W. van Wanrooij
Adres	Postbus 4
Plaats	Geffen

Gegevens bouwwerk	
Dossiernummer	Z18.008438
Werkzaamheden	Bouwen 23 woningen
Bouwlocatie	Brugstraat 20 t/m 38, Tinnegieter 1 t/m 9 en Nieuwe Tielseweg 92 t/m 106 te Tiel

IN TE VULLEN DOOR DE VERGUNNINGHOUDER:

Met de werkzaamheden zal worden aangevangen op:	
Datum	

Gegevens bouwondernemer (indien bij bouwaanvraag nog niet bekend, hier invullen)			
Naam bouwondernemer			
Contactpersoon		Mobiel	
Adres			
Postcode, Woonplaats			
Email			
Telefoon		Fax	
Inschrijfnr. KvK			

Handtekening vergunninghouder			
Datum		Plaats	
Telefoonnummer			
Handtekening			

Dit formulier mailen naar omgevingsloket@tiel.nl, tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden.





In te vullen door de gemeente	
Nummer	Stempel
Datum ontvangst:	
BSN:	DSP: 474

Omgevingsloket
Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon: (0344) 637 167
Telefax: (0344) 63 299
E-mail: omgevingsloket@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

KENNISGEVING VOLTOOIING VAN DE WERKZAAMHEDEN

(art. 4.12 lid 4 en 5 van de Bouwverordening)

Gegevens aanvrager	
Naam	C.J.W. van Wanrooij
Adres	Postbus 4
Plaats	Geffen

Gegevens bouwwerk	
Dossiernummer	Z18.008438
Werkzaamheden	Bouwen 23 woningen
Bouwlocatie	Brugstraat 20 t/m 38, Tinnegieter 1 t/m 9 en Nieuwe Tielseweg 92 t/m 106 te Tiel

IN TE VULLEN DOOR DE VERGUNNINGHOUDER:

Werkzaamheden voltooid op:	
Datum	

Handtekening vergunninghouder	
Datum	
Plaats	
Handtekening	

Dit formulier mailen naar omgevingsloket@tiel.nl, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van de voltooiing van de werkzaamheden.

