



Projektontwikkeling Heutink
Sisalstraat 1
8281 JJ GENEMUIDEN

DATUM: 9 februari 2012
ONS KENMERK: W2011-0490
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Krommekamp 181 Harderwijk.

Geachte directie,

Op 27 september 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c).

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (planologie)

Voor deze aanvraag is geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk op (20 januari 2011) een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen, waarin een dergelijke verklaring niet vereist is. De activiteit die u heeft aangevraagd past binnen deze lijst. Daarom is een verklaring van de gemeenteraad niet nodig.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

AFDELING: Ruimte
BEHANDELD DOOR: E. de Graaf
DOORKIESNUMMER: 0341 411 482
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895
Bank 28.50.03.313

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 14 december 2011. De aanvraag en het conceptbesluit hebben voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van zes weken na de dag na verzenddatum van deze brief.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer E. de Graaf, telefoon 0341 411 482.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



De heer E. Okkema
Hoofd afdeling Ruimte

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Bouwen
- Bodemnotitie
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Documentenlijst

- Beroep tegen het besluit

BIJLAGE ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Let op!! Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u dient te voldoen voordat u met de bouw mag beginnen. Als toch met de bouw wordt begonnen voordat aan deze voorschriften is voldaan kan de bouw worden stilgelegd.

OVERWEGINGEN

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo moeten wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk toetsen aan het Bouwbesluit, Gebruiksbesluit, de Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Als het plan voldoet aan alle vorengenoemde punten, moeten wij de vergunning verlenen. Als het plan niet voldoet aan de genoemde onderdelen, moeten wij de vergunning weigeren.

‣ *Bouwbesluit*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2003.

‣ *Gebruiksbesluit*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Gebruiksbesluit.

‣ *Bouwverordening*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

‣ *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Walstein 2A' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat een vrijstaande woning niet is toegestaan binnen dit bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn alleen dubbele woningen toegestaan.

‣ *Welstand*

De gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) heeft op 19 oktober 2011 een positief advies over het plan uitgebracht. De commissie concludeert dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

VOORSCHRIFTEN

- I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Tijdens de bouw dienen kopieën van de omgevingsvergunning en de door de gemeente gewaarmerkte vergunningstekeningen op de bouwplaats aanwezig te zijn.
 2. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens in tweevoud worden ingediend bij de afdeling Ruimte:
 - a. een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid (voor nadere informatie zie de bijlage "Bodemnotitie Omgevingsvergunning) met daarin opgenomen:
 - historisch onderzoek (vooronderzoek conform NVN 5725); afhankelijk van de resultaten van dit vooronderzoek zal bij een hypothese 'verdacht' het onderzoek moeten worden aangevuld met:
 - verkennend onderzoek (conform de NEN 5740);
 - asbest-check: tijdens de uitvoering van het historisch/verkennend bodemonderzoek moet het milieuadviesbureau nauwkeurig letten op de aanwezigheid van asbestverdachte bestanddelen op en in de bodem. Speerpunten hierbij zijn: de historie, de terreininspectie en de veldwerkzaamheden (het opgeboorde materiaal bekijken). Indien de bouwlocatie asbestverdacht is dan een asbestonderzoek uitvoeren.

Bodemnotitie Omgevingsvergunning

Dossiernummer : W2011-0490
Bouwadres / locatie : Krommekamp 181 (huidig Elsweg 25/Grensweg 38) te Harderwijk
Soort bouwwerk : nieuwbouw woning
Datum : 3 februari 2012
Behandeld door : A. Rappold, afdeling Milieu

Bodemonderzoek

In 2004 is een volledig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gehele geplande nieuwbouwlocatie aan de Krommekamp/Elsweg/Grensweg. In 2009 is weliswaar weer dezelfde gehele nieuwbouwlocatie onderzocht, echter alleen de bovengrond.

Omdat het voor zover bekend om een onverdachte locatie gaat kan voor deze bouwvergunning volstaan worden met een historisch onderzoek ofwel standaard vooronderzoek conform NVN 5725.

Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat sinds de onderzoeken uit 2004 en 2009 geen wijzigingen in de bodemkwaliteit te verwachten zijn dan hoeft voor deze vergunningaanvraag geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Let wel dat bij (bouw)vergunningaanvragen in de toekomst, ook binnen de in 2004 en 2009 onderzochte locatie, altijd nog om een bodemonderzoek kan worden gevraagd!

Huidige en toekomstige bebouwing

Op tekening aangeven waar de huidige bebouwing staat, plus waar de toekomstige bebouwing komt.

Algemene opmerkingen:

Sloopwerkzaamheden (indien van toepassing)

Bij het uitvoeren van sloopwerkzaamheden moet men alert te zijn op het vrijkomen van asbest. Er dient voorkomen te worden dat er asbest in de bodem terecht komt.

Afvoeren grond (indien van toepassing)

Vrijkomende grond - licht tot (eventueel) matig verontreinigde grond - kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast. Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd:

- Particulieren kunnen de af te voeren grond brengen naar het afvalbrengstation van SITA Recycling Services aan de Daltonstraat 23 in Harderwijk. Dit is uitsluitend mogelijk voor inwoners van Harderwijk en Hierden (legitimatiebewijs verplicht). Het afvalbrengstation is op werkdagen geopend van 13:00 tot 16:00 uur en op zaterdag van 09:00 tot 12:00 uur.

- Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank. De dichtstbijzijnde grondbank vanuit Harderwijk en Hierden is de Grondbank Ermelo. Voor meer informatie over deze grondbank en om een partij grond te melden kunt u bellen naar 088-4766322 of u gaat naar de website <http://www.088-grondbank.nl/grondbankermelo/>.

Aanvoer grond (indien van toepassing)

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit. Toepassing van grond (>50 m³) door bedrijven moet vooraf worden gemeld bij het bevoegd gezag via het Meldpunt Bodemkwaliteit: telefoonnummer 088-6025020 of bij voorkeur via de website: <https://meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl/MeldpuntBodemkwaliteit/Voorportaal.aspx>.

Bronbemaling (indien van toepassing)

Indien er bij het ontgraven van de grond grondwater onttrokken wordt (bronbemaling) dient er een onttrekkingsvergunning bij de provincie aangevraagd te worden. Tijdens het onttrekken van grondwater mag er geen verplaatsing van verontreinigd grondwater plaatsvinden. Indien dit toch gebeurt is er sprake van een grondwatersanering waarvoor een saneringsvergunning aangevraagd dient te worden. Deze vergunning dient eveneens bij de provincie aangevraagd te worden.

Milieuadviesbureaus

Onderstaande lijst is een greep uit het grote aantal adviesbureaus dat Nederland telt. De genoemde bureaus hebben vaker bodemonderzoeken uitgevoerd binnen de gemeente.

Uiteraard bent u vrij een ander adviesbureau het onderzoek te laten uitvoeren. Echter let u er wel op, dat alleen het rapport van een gecertificeerd bureau wordt geaccepteerd. Op de website van SenterNovem kunt u de certificeringen van instellingen controleren:

<http://www.senternovem.nl/Bodemplus/verklaringen/erkenningen/zoekmenu>

Milieuadviesbureau	Telefoonnummer
Certicon Kwaliteitskeuringen (Ede)	0318 – 545000
De Klinker (Zutphen)	0575 – 517298
Grondvitaal (Putten)	0341 – 491323
Mateboer Milieutechniek (Kampen)	038 – 3315020
PJ Milieu (Nijkerk)	033 – 2458511
Vink Milieutechnisch Adviesbureau (Barneveld)	0342 – 406456

Bijlage bij omgevingsvergunning ' activiteit bouwen'

Start en einde bouw melden

- De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij de afdeling Bouwzaken.
- Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storen van beton 1 dag van te voren melden.
- Voltooiing van leiden en putten graag ook melden.
- Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen op het e-mailadres bouwzakenwabo@harderwijk.nl, onder vermelding van het bouwadres en het W-nummer van de vergunning. De melding kunt u niet via het Omgevingsloket Online doen.

Vooropname

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van de gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.

Start bouw

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 3 werkdagen van te voren contact op te nemen met de afdeling BBO Geo-informatie (tel. 0341 – 411 367). Uitzetten is alleen nodig indien het een geheel nieuw op te richten bouwwerk of een forse uitbreiding van een bestaand bouwwerk betreft.

Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats te worden ingediend bij de afdeling Bouwzaken. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen. Informatie in de Stadswinkel.

Schade

U dient zelf voorzorgsmaatregelen te (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan dient u dit direct te melden bij Snel Herstel (tel. 411 333). Aanwijzingen van het bevoegd gezag dienen direct te worden opgevolgd.

Afzetten wegen ivm laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan dient u hiervoor minimaal 2 weken van te voren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen / lozen van water

Voor aanvang van bemalingswerkzaamheden en het lozen van water dient een bemalingsplan te worden ingediend bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (tel. 411 333). Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te voeren met het Waterschap Veluwe (tel. 055 – 527 29 11), de provincie Gelderland (tel. 026 – 359 91 11) en/of Rijkswaterstaat (tel. 026 – 368 89 11).

Overdragen vergunning

Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/-neming

Tijdens het bouwproces vinden controles plaats door medewerkers van de gemeente. Als tijdens deze controles blijkt dat het bouwwerk niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, en/of het bouwwerk is nog niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht, is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. De gemeente kan u een dwangsom opleggen om de ingebruikgeving/-neming te beletten.

Eigendom

Het kan zijn dat u gaat bouwen op gronden of aan een gebouw dat van een ander is (bijvoorbeeld omdat u die huurt). Een omgevingsvergunning 'bouwen' geeft u geen recht om eigendom van een ander te gebruiken. U hebt daarom afzonderlijk toestemming nodig van de eigenaar. Als de eigenaar u geen toestemming geeft, kunt u dus geen gebruik maken van uw vergunning.

Intrekking omgevingsvergunning 'bouwen'

Wij kunnen een omgevingsvergunning 'bouwen' intrekken, onder andere als u 26 weken na het verlenen van de vergunning nog niet bent begonnen met het bouwen. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Bouwverordening. In het algemeen zullen wij na één jaar beoordelen of er reden is om de vergunning in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed hier rekening mee te houden.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Motivering strijdigheid

De aanvraag is hiermee in strijd omdat binnen het bouwvlak alleen dubbele woningen zijn toegestaan. De aanvraag voorziet in de bouw van een enkele woning.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo.

In deze situatie verlenen wij de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

Inleidend

Voor het perceel aan de Krommekamp 181 is vooroverleg gaande voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het vigerende bestemmingsplan is het 'uitwerkingsplan Walstein 2A' uit

2007. Het perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met een aanduiding (d), wat aangeeft dat

hier dubbele woningen (2¹ kap) opgericht kunnen worden.

Omgevingsvergunning

Het nu ingediende bouwplan voorziet in een enkele vrijstaande woning. De afdeling Bouwzaken

heeft geconstateerd dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dat aangeeft dat ter

plekke dubbele woningen opgericht dienen te worden. De zaak is behandeld door het WKI. Het

advies luidt als volgt: "Er staat een aanduiding "d" op de plankaart. Dit betekent dat er alleen dubbele woningen mogen. Dit nog terugleggen bij R&E".

Advies R&E

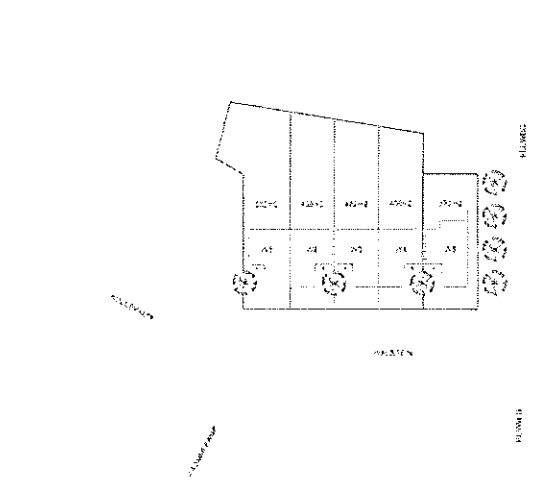
Het 'uitwerkingsplan Walstein 2A' is opgesteld op basis van de destijds voorliggende bouwplannen. Voor de Krommekamp was het plan om vier 2¹ kap en één vrijstaande woning te ontwikkelen. Het was de bedoeling het hier onder afgebeelde bouwplan in het 'uitwerkingsplan Walstein 2A' mogelijk te maken. Met de nu gehanteerde interpretatie van het bestemmingsplan dat hier uitsluitend dubbele woningen opgericht kunnen had dit bouwplan evenmin vergund kunnen worden. Dit bouwplan bleek in de praktijk (stagnerende verkoop) niet haalbaar. Destijds heeft de eigenaar van de percelen (Victor Schölvinc) de

gemeente gevraagd of het mogelijk was in plaats van vijf, drie woningen te mogen ontwikkelen. Samen met de afdeling Bouwzaken is gesteld dat het bestemmingsplan zo geïnterpreteerd moet worden dat de aanduiding "d" inderdaad het ruimtelijk minimaal vereiste is en dat ruimtelijk gezien vrijstaande woningen eveneens aanvaardbaar zijn. Op die locatie aan de Krommekamp is een invulling met vrijstaande of 2¹ kapwoningen denkbaar, aansluitend op de inrichting van de Krommekamp en de naastgelegen

Kuulekamp (afwisselend 2¹ kap en vrijstaand). Het doel van de aanduiding "d" was het voorkomen

van aaneengesloten bebouwing. Op basis van deze interpretatie is de naastgelegen vrijstaande

woning aan de Krommekamp 179 reeds vergund. Bovendien was een bouwplan met minder woningen (in het kader van het KWP) aantrekkelijk. Dit is de heer Schölvinc zo meegedeeld, op basis waarvan hij verder is gegaan met het uitwerken en verkopen van een drietal vrijstaande woningen. De afdeling R&E heeft geen bezwaren tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor een drietal vrijstaande woningen, zodat deze hoek van de wijk Walstein afgerond kan worden. Recentelijk is eveneens op basis van een plan met drie vrijstaande woningen de openbare ruimte (inrit, trottoir en parkeerplaatsen) ter plekke ingericht.



Documentenlijst W2011-0490 versie 1

200478_1317023212157_11_028B00_25-08-11.pdf
200478_1317023563769_bijlage_toegepaste_materialen.pdf
200478_1317023420409_bodemonderzoek.pdf
200478_1317023484240_toetsing_bouwbesluit.pdf
200478_1320935876581_11_028B01_31-10-11.pdf
200478_1320935907831_11_028B02_31-10-11.pdf
200478_1320936020778_17026_Rapport_2011-10-03.pdf
200478_1320936090071_EPC-berekening.pdf
200478_1320936068789_SBR-referentiedetails.pdf
200478_1320936038383_sonderingen.pdf
200478_1320936102524_verzendbrief.pdf
200478_1322489476679_verzendbrief_28-11-11.pdf
200478_1317119721120_papierenformulier.pdf

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Zutphen, een onafhankelijke rechter. Dat is uw goed recht, zoals staat in artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit. Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE Zutphen;
- voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal u hierover direct na ontvangst van uw beroep nader berichten.

De rechtbank neemt een via e-mail ingediend beroepschrift niet in behandeling.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, sector Bestuursrecht, Postbus 205, 7200 AE Zutphen.

De griffier van de rechtbank zal u hierover direct na de ontvangst van uw verzoek nader berichten. De rechter zal op uw verzoek alleen een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Meer informatie nodig?

Indien de mogelijkheden u niet voldoende duidelijk zijn, kunt u zich wenden tot de afdeling Ruimte, Havendam 56, telefoon 0341 411 352.

Ook is daar de uitgebreide folder "Bezwaar en beroep tegen het besluit van de overheid" op aanvraag beschikbaar.