



Gemeente Brummen



Brummen : 11 juli 2023

Verzonden: 11 juli 2023

Ons kenmerk : 2023-1716

Olo nummer : 7638169

Onderwerp : Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Coördinatie regeling voor fase 2, 2 appartementen Leliestraat 4 in Brummen

Geachte heer [REDACTED],

Op 10 maart 2023 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag gaat over het realiseren van 2 wooneenheden op de eerste verdieping op de locatie Leliestraat 4 in Brummen. Uw aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 2023-1716.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit op uw aanvraag.

Het ontwerpbesluit Coördinatie regeling voor een omgevingsvergunning is vastgesteld:

De omgevingsvergunning is voor:

Het realiseren van 2 wooneenheden op de eerste verdieping op de locatie Leliestraat 4 in Brummen.

De aanvraag bestaat uit de activiteit: Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo).

De wettelijke grondslag voor dit besluit vindt u in hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), (paraplu)bestemmingsplannen "Leliestraat 2, Brummen", "Archeologie" en "Parkeren". De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- BESLUIT-2023-1716-aanvraagformulier
- BESLUIT-2023-1716-Fase 2 verbouwingstekeningen
- BESLUIT-2023-1716-te slopen onderdelen
- BESLUIT-2023-1716-toets bouwbesluit
- BESLUIT-2023-1716-RC waarden
- BESLUIT-2023-1716-kozijnmerk Y
- BESLUIT-2023-1716-buitenkozijnen
- BESLUIT-2023-1716-Beng berekening
- BESLUIT-2023-1716-welstandsadvies

Inwerkingtreding van dit besluit

Deze beschikking die is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken). Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (art. 6.1, tweede lid onder b, jo art. 6.1, derde lid, Wabo).

Voorschriften

In de bijlage vindt u de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Leges en wijze van betalen

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn leges verbonden.

Voor een overzicht van de leges verwijzen wij u naar de bijlage bij dit besluit.

U ontvangt binnenkort een betalingsverzoek om deze kosten te kunnen betalen.

Toelichting

Bij deze brief treft u ook een toelichting aan. Hierin krijgt u informatie over zaken die betrekking hebben op de verleende vergunning. Daarom is het belangrijk om deze toelichting te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Heeft u vragen? U kunt dan contact opnemen met de heer M. ten Voorde.

Hij is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer [REDACTED], of op e-mailadres

m.tenvoorde@brummen.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Brummen,



Willy Booiman
Medewerker Fysieke Leefomgeving
Vakspecialist A

Bijlagen : Aanvraagformulier, tekeningen, GAB toelichting, voorschriften en overwegingen
Kopie aan: Bouwstudio Bart Oudendijk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Voorschriften inzake: het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a wabo)

Hemelwaterafvoer (variant 1)

U kunt het hemelwater op dezelfde manier afvoeren als op de bestaand wijze.

Contact opnemen met de gemeente:

Voor aanvang van de werkzaamheden:

1. Voordat u met de bouwwerkzaamheden begint zal een medewerker van de afdeling Fysieke Leefomgeving het peil en de rooilijnen, die door u worden uitgezet, controleren. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met het team Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
2. U deelt tenminste twee werkdagen van tevoren aan het team Toezicht en Handhaving mee wanneer u met de (ontgravings) werkzaamheden begint (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit), via telefoonnummer (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
3. Indien u beton gaat storten deelt u bij elke stort van beton tenminste twee werkdagen van tevoren aan het team Toezicht en Handhaving mee wanneer u begint (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit). U kunt team Toezicht en Handhaving bereiken via (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
4. Als er tijdens de bouwwerkzaamheden bronbemaling toegepast wordt is het noodzakelijk dit te melden bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, team service, telefoonnummer is (0575) 56 82 50.

Na afloop van de werkzaamheden

Meteen na voltooiing van de werkzaamheden stelt u eveneens het team Toezicht en Uitvoering daarvan in kennis (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit).

Motivering inzake: het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a wabo) en

Motivering inzake: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Er is geen sprake van een weigeringsgrond

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen

Omgevingsrecht (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

- a. **Bouwbesluit**
Het is aannemelijk dat uw aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, die betrekking hebben op de veiligheid, de gezondheid, de bruikbaarheid en de energiezuinigheid en milieu, de installaties, het gebruik en het bouwen en slopen (wanneer u zich aan eerdergenoemde voorschriften houdt).
- b. **Bouwverordening**
Uw aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening (wanneer u zich aan eerdergenoemde voorschriften houdt).
- c. **Bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.**

Planologische situatie

Het perceel gelegen aan Leliestraat 4 te Brummen (kadastraal perceel 5113), ligt binnen de vigerende (paraplu)bestemmingsplannen "Leliestraat 2, Brummen", "Archeologie" en "Parkeren". De locatie van de gevraagde ontwikkeling, het renoveren en splitsen van een woongebouw, heeft de enkelbestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoog".

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wonen. Het maximaal aantal woningen ter plaatste bedraagt 6 woningen. De maximumgothoogte bedraagt 6 meter en de maximumbouwhoogte bedraagt 11 meter.

Met de gevraagde ontwikkeling wordt het woongebouw niet uitgebreid. Het woongebouw blijft gesitueerd binnen het bouwvlak en de gothoogte blijft 6 meter. Inpandig in het woongebouw worden er twee wooneenheden toegevoegd. Daarmee verandert het aantal wooneenheden van 4 naar 6 woningen, wat past binnen de regels van het bestemmingsplan.

De gevraagde ontwikkeling is in overeenstemming met het paraplubestemmingsplan "Archeologie", omdat met de gevraagde ontwikkeling geen werkzaamheden in de bodem plaats gaan vinden.

De gevraagde ontwikkeling is in overeenstemming met het paraplubestemmingsplan "Parkeren". Op de locatie was voorheen een sportschool en winkelruimte aanwezig. In totaal worden er 6 appartementen gerealiseerd. In de oude situatie waren er 23,62 parkeerplaatsen benodigd en 24 gerealiseerd. Met de gevraagde ontwikkeling verandert de parkeerbehoefte naar 23,14 en zijn er 24 bestaande parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de parkeernormen centrum uit tabel 3.5 van het bestemmingsplan.

Conclusie

De gevraagde ontwikkeling is in overeenstemming met de planologisch vigerende wet- en regelgeving.

d. Welstand

Wij zijn van oordeel dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 28 juni 2023 over van het Gelders Genootschap (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Wet natuurbeheer/ Berekening stikstof depositie.

Voor de werkzaamheden is er geen stikstofberekening nodig. Het betreft grotendeels een interne verbouwing, het bouwvolume is al aanwezig. Ook voor de gebruiksfase zal er geen grote wijziging optreden. De ruimte was al in gebruik en er zal daarom geen uitbreiding plaats vinden met betrekking tot de verkeersbewegingen. Er is daarom geen berekening nodig voor de gebruiksfase en bouwphase, alsmede geen aanvraag Wet Natuurbescherming noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan afgegeven worden.

Quickscan wet natuurbeheer (Flora en Fauna)

Voor dit project is geen Quickscan wet natuurbeheer noodzakelijk. U dient zich wel aan de algemene zorgplicht regels te houden met betrekking tot het behoud van Flora en Fauna.

Bij aanwezigheid van Flora en of Fauna of beschadiging hiervan dient u direct contact op te nemen met de Provincie Gelderland en de gemeente Brummen. U dient dan ook direct deze bedreigende werkzaamheden te stoppen.

Opmerking over beschermde plant en diersoorten

Wij maken u erop attent dat er in Nederland een algemene zorgplicht is voor de bescherming van wilde flora en fauna. Dit is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Vogels en een reeks aan plant- en diersoorten genieten bescherming onder de Wet Natuurbescherming. Voor u met de uitvoering van werkzaamheden aan de gang gaat dient u er zeker van te zijn dat u geen beschermde plant- of diersoorten beschadigt of verontrust. U mag bijvoorbeeld geen broedende vogels verstoren of de verblijfplaats van vleermuizen vernielen. Zijn er vogels, beschermde dieren of beschermde planten aanwezig dan kunt u waarschijnlijk niet starten met de uitvoering van de werkzaamheden en heeft u wellicht een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig. Vragen?

Wilt u weten welke soorten beschermd zijn? Raadpleeg dan een van de sites van de Provincie Gelderland. Hier kunt u ook vinden hoe u een ontheffing aanvraagt bij de Provincie Gelderland. Hier kunt u ook vinden wat het aanvragen van een ontheffing kost en hoelang het duurt voordat u een ontheffing krijgt.

TOELICHTING BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Geldigheidsduur omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt in artikel 2.33 wanneer een omgevingsvergunning moet worden ingetrokken en wanneer een omgevingsvergunning geheel of

gedeeltelijk kan worden ingetrokken. De vergunning kan door het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken in de hieronder genoemde gevallen. Deze opsomming is niet uitputtend; alleen de meest voorkomende activiteiten zijn genoemd.

Algemene regel voor het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning

Als er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, kunnen wij de vergunning intrekken. Wij gaan niet over tot intrekking dan nadat de houder van de vergunning is gehoord.

Activiteit bouwen

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken als gedurende 26 weken of de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

Zorgt u ervoor dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen altijd op de bouwplaats aanwezig is. Het kan zijn dat een medewerker bouwtoezicht tijdens de werkzaamheden het besluit wil inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

- Verkeersmaatregelen

Tijdelijk gebruik van gemeentegrond

Voor het plaatsen van voorwerpen (bijvoorbeeld steigers, kranen of containers) op gemeentegrond heeft u toestemming nodig. Is de periode korter dan 30 dagen dan is het doen van een melding voldoende.

Gebruikt u hiervoor het "formulier melding voorwerpen op, aan of boven de weg".

Dit formulier kunt u vinden op [https://www.e-](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Brummen/BRU_melding_op_aan_boven_weg/new)

[inwoner.nl/prod/fr/Brummen/BRU_melding_op_aan_boven_weg/new](https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Brummen/BRU_melding_op_aan_boven_weg/new).

Graag het formulier minimaal 10 werkdagen voorafgaand aan de plaatsing indienen.

In alle ander gevallen dient u een vergunning aan te vragen. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Fysieke Leefomgeving, telefoon (0575) 56 82 33).

- Overige vergunningen

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw project nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar onze site www.brummen.nl of naar onze Frontoffice, telefoonnummer: 0575-568259/568265.

Burgerlijk wetboek

Het privaatrecht regelt de rechtsverhoudingen tussen burgers onderling. In het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk 5, titel 4) staan veel van deze rechten en plichten van burgers vermeld. Het is mogelijk dat u voor bepaalde werkzaamheden toestemming nodig heeft van uw burens of van de eigenaar van de grond. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het bouwen op de erfgrens, bij het verwijderen van heggen en schuttingen of het bouwen op de grond van de verhuurder. De gemeente mag zich niet bemoeien met privaatrechtelijke kwesties. Deze zaken kunt u alleen in overleg met uw burens of bijvoorbeeld de woningstichting regelen. Hiervoor bent u zelf verantwoordelijk. Wij willen u erop wijzen dat rechten van derden er mogelijk voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.