gemeente Rheden

[redacted]

Postbus 2
6860 AA OOSTERBEEK

Velp | Rheden | De Steeg | Ellecom
Dieren | Spankeren | Laag-Soeren

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg
T (026) 49 76 911 | **F** (026) 49 76 518 | **E** gemeente@rheden.nl | www.rheden.nl

datum	**zaaknummer**	**uw brief/kenmerk**
16 augustus 2018	643583	
behandeld door [redacted]	**doorkiesnummer** (026) 49 76 955	**bijlage(n)** div.

onderwerp
Omgevingsvergunning.

Beste mevrouw [redacted],

Op 27 juni 2018 vroeg u om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de omgevingsvergunning met zaaknummer 587057 bouwen van een B&B-hotel en hotel-lodges op het perceel Beekhuizenseweg 70-72 t/m 72h te Velp.
Het besluit op uw aanvraag (uw vergunning) en de bijbehorende gewaarmerkte documenten ontvangt u bij deze brief. In het besluit leest u onze motivering en nadere voorschriften. De belangrijkste punten hieruit hebben wij hier voor u samengevat.

Vergunning met zaaknummer 587057
Deze aanvraag betreft het wijzigen van uw oorspronkelijke vergunning met zaaknummer 587057, besluitdatum 26 oktober 2017. In dat besluit is sprake van de activiteit "Rijksmonument veranderen" en een uitgestelde inwerkingtreding. Bij uw wijzigingsvergunning worden de voorschriften uit het gewijzigde besluit overgenomen. Uw reeds verleende vergunning met zaaknummer 587057 vervalt niet bij het besluit op zaaknummer 643583.

Startmoment met het bouwen
U moet het einde van de bezwaartermijn afwachten voor u gebruik mag maken van de vergunning. Daarnaast zijn er nog verplicht in te dienen gegevens. In de vergunning leest u welke gegevens dit zijn. Let op: in de aankomende 6 weken kan iemand bezwaar maken tegen de verleende vergunning. Dit kan van invloed zijn op uw vergunning.

Voor de start van de werkzaamheden eerst nog een actie nodig
- 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 [redacted]. 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;
- In de voorschriften onder uw besluit zijn nadere eisen opgenomen over nog in te dienen gegevens. Dit betreft een landschapsplan. Nader in te dienen constructieve gegevens. En een programma van eisen voor de archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

U heeft misschien nog meer toestemmingen nodig
- Voor de bouwwerkzaamheden heeft u misschien een container of een kraan nodig. Als u deze op het openbaar gebied plaatst heeft u hiervoor waarschijnlijk een objectvergunning nodig.
  Via deze link leest u meer hierover. Een objectvergunning vraagt u minimaal 2 weken van tevoren aan.
- Om het pand straks in gebruik te kunnen nemen dient u nog een gebruiksmelding in te dienen. Meer hierover leest u onder de mededelingen.
- Om het pand straks als hotel te kunnen exploiteren dient u een exploitatievergunning aan te vragen. Meer hierover leest u onder de mededelingen.

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

U kunt bezwaar maken als u het niet eens bent met dit besluit
Wilt u bezwaar maken? Stuur ons dan binnen 6 weken een brief. In de bijlage bij deze brief leggen we precies uit wat u hiervoor moet doen.

Vragen
Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted] van het team Omgevingsrecht en Veiligheid via telefoonnummer (026) 49 76 955 of per e-mail [redacted].

BESLUIT

Op 27 juni 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de omgevingsvergunning met zaaknummer 587057 bouwen van een B&B-hotel en hotel-lodges op het perceel Beekhuizenseweg 70-72 t/m 72h te Velp.
Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 643583. Het betreft een aanvraag voor de activiteit: Bouw.
In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit
Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de omgevingsvergunning met zaaknr. 587057 bouwen van een B&B-hotel en hotel-lodges op het perceel Beekhuizenseweg 70-72 t/m 72h te Velp:

- kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, nummer 748,
- kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, nummer 775,
- kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, nummer 774.

Wij verlenen deze vergunning op grond van de artikelen 2.1, lid 1, onder a in combinatie met 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De bijlage behorende bij het besluit en bijgevoegde gewaarmerkte documenten met zaaknummer 643583 zijn ingelast bij dit besluit, en maken onderdeel uit van dit besluit. In de bijlage "Toelichting aanvraag wijzigingsvergunning d.d. 26 juni 2018" met documenttitel "Toelichting aanvraag wijzigingsvergunning" zijn de vergunde wijzigingen opgesomd.

Publicatie
Dit besluit publiceren wij in het weekblad 'Regiobode'.

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

[redacted]

[redacted]
Juridisch medewerker Wabo,
team Omgevingsrecht en Veiligheid.

Datum van verzending: 16-08-2018

BIJLAGE BEHORENDE BIJ BESLUIT

Procedure
Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing, de reguliere voorbereidingsprocedure.
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. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
7. de Erfgoedverordening Rheden 2017;
8. de Erfgoedwet;
9. het Mandaatbesluit Rheden 2018.

Motivering
Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo een grote rol. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit
U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

b. 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.

c. Geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied
Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied", en gelegen op gronden met als bestemming "Niet-agrarisch bedrijf". De wijzigingen in dit project ten opzichte van de reeds verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 587057 voldoen aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 2.4 van deze voorschriften.

d. Redelijke eisen van welstand en commissie cultuurhistorie
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 17 juli 2018 positief. Wij nemen dit advies over. Het advies van de Welstandscommissie is ingelast bij dit besluit en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Ingevolge artikel 14, lid 2, van de Erfgoedverordening Rheden 2017 is het project voor advies voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorie Rheden. De Commissie Cultuurhistorie heeft op de oorspronkelijke vergunning met zaaknummer 587057 op 24 oktober 2017 positief geadviseerd met voorwaarden, zie voorschriften. Op 17 juli 2018 is ook op de gewijzigde aanvraag met zaaknummer 643583 door de Commissie Cultuurhistorie positief geadviseerd. De voorwaarden uit het eerdere advies zijn overgenomen, zie voorschriften.

Uw aanvraag voldoet, na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften en aan de gestelde welstandseisen.

Nu uw aanvraag aan alle eisen uit artikel 2.10 Wabo voldoet, verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften
Bij deze omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

1. u mag voor het einde van de bezwaartermijn –van zes weken na bekendmaking van dit besluit– géén gebruik maken van de vergunning. Deze vergunning treedt namelijk pas in werking op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo) (Deze aanvraag betreft het wijzigen van uw oorspronkelijke vergunning met zaaknummer 587057, besluitdatum 26 oktober 2017. In dat besluit is sprake van de activiteit "Rijksmonument veranderen" en een uitgestelde inwerkingtreding. Bij uw wijzigingsvergunning worden de voorschriften uit het gewijzigde besluit overgenomen);
2. indien gedurende de onder 1 genoemde bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Gelderland, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist- geen gebruik maken van deze vergunning;
3. de houder(ster) van de vergunning zorgt ervoor dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en op verzoek aan een ambtenaar in te zien is;
4. de houder(ster) van de vergunning stelt de gemeente in kennis van:
   a. het begin van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
   b. het begin van het heiwerk, 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 **24 uur van tevoren**;
   f. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.

   Graag ontvangen wij uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, digitaal via [redacted]. Heeft u geen internet? Meld dan telefonische 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;
5. Er dient uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een uitvoeringstekening van het landschapsplan ter goedkeuring aan ons te worden voorgelegd. Met betrekking tot het landschapsplan wordt geadviseerd de invulling van het "carré" minder formeel vorm te geven.
6. Er dient uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een PvE voor de archeologische begeleiding van de werkzaamheden, ter goedkeuring aan ons te worden voorgelegd.
7. Er dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aangepaste constructieberekening ter goedkeuring aan ons te worden voorgelegd (zie beoordeling constructies, bijlage bij beschikking bij het besluit van zaaknummer 587057).
8. met het bouwen mag niet worden begonnen voordat vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:
   a. de hoogte van de weg ter plaatse is aangegeven;
   b. de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Bezwaar
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar indienen. Dit moet u doen binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit. U stuurt uw bezwaar naar:

Gemeente Rheden
College van burgemeester en wethouders
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg
U moet het bezwaarschrift ondertekenen en er ten minste in zetten:
- De naam en het adres van de indiener.
- De dagtekening.
- Een omschrijving van de beschikking waartegen u het bezwaar richt.
- De gronden van het bezwaar. Waarom dient u bezwaar in?

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op bezwaar is genomen. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bij het verzoek dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.
Het griffierecht bedraagt € 46,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 170,00 voor overige natuurlijke personen en € 338,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).

Mededelingen
1. Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1 lid 1 van de Wabo). De bekendmaking gebeurt conform artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht (Awb);
2. Met ingang van de dag na de bekendmaking van de vergunning kunnen belanghebbenden gedurende een periode van zes weken een bezwaarschrift indienen;
3. Het is mogelijk dat belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Gelderland, om te voorkomen dat u tijdens de bezwarenprocedure van uw vergunning gebruik maakt. Als de voorzieningenrechter het verzoek toewijst, 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 burenrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.

7. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouwmogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
8. Alvorens u het pand in gebruik kunt nemen moet een gebruiksmelding worden ingediend.
9. Voor de exploitatie van het hotel is een exploitatievergunningen nodig. Voor meer informatie:
   https://www.rheden.nl/Ondernemers_en_verenigingen/Vergunningen/Exploitatievergunning.
   Ons advies is om deze aanvraag tijdig in te dienen. Een Bibob toetsing kan onderdeel uitmaken van uw aanvraag.
10. 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. ([redacted]).
11. Wilt u overleg of het historische waardevol materiaal is? Neem dan contact op met de erfgoedadviseurs van gemeente via [redacted] of via (026) 49 76 911.
12. Op grond van artikel 4.1 lid 1van 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.

    Voornoemde 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.
    Voornoemde 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.