

## Ontwerp Besluit

### Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 106892



Op 22 juni 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Het verbouwen en het bouwen van een nieuwe aanbouw aan een rijksmonumentaal pand op de Markt met als doel dit pand te moderniseren en te verduurzamen, om op deze manier het pand toekomstig bestendig te maken.' met de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk
- Veranderen van een Rijksmonument
- Slopen van een bouwwerk

De aanvraag gaat over de locatie Markt 24, 3961BC Wijk bij Duurstede. Deze aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder zaaknummer 106892.

#### Ontwerp Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel(en) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Bouwen van een bouwwerk
- Veranderen van een Rijksmonument
- Slopen van een bouwwerk

#### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

'*Bouwen van een bouwwerk*' aan artikel 2.1, lid 1, onder a juncto 2.10 Wabo.

'*Beschermde monument*' aan artikel 2.1, lid 1, onder f juncto 2.15 Wabo.

'*Sloop van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht*' aan artikel 2.1, lid 1, onder h juncto 2.16 Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en daarom besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

#### Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- 5261231\_1592819581963\_papierenformulier
- 5261231\_1592819581976\_publiceerbareaanvraag
- 5261231\_1592815058418\_566\_BureauVoorArcheologie\_WijkbijDuurstede\_Markt24\_v3
- 5261231\_1592815058454\_RER\_033\_-  
\_Bureauonderzoek\_archeologie\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede\_definitief
- 5261231\_1592815949852\_Asbest\_rapport\_P12-  
W101\_SC540\_Type\_A\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede\_Rev121022.1451\_sec
- 5261231\_1592816147793\_20.2905\_Markt\_24\_te\_Wijk\_bij\_Duurstede

- 5261231\_1592816317742\_19094501A\_rapport
- 5261231\_1592816454442\_19.6258\_Funderingsadvies\_Uitbreiding\_Markt\_24\_te\_Wijk\_bij\_Duurstede
- 5261231\_1592816566417\_20200518\_Van\_Dijk\_118449\_Wijk\_bij\_Duurstede\_grondmechanische\_beschouwing\_compleet\_v2
- 5261231\_1592816676114\_20190620Quick\_scan\_flora\_en\_fauna\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede\_2.0.1
- 5261231\_1592816756966\_Besluit\_verlengen\_beslistermijn\_aanvrager\_gewone\_dwergvleermuis\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede
- 5261231\_1592816942722\_Ontvangst\_aanvraag\_Wet\_natuurbescherming\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede
- 5261231\_1592816999203\_Rapportage\_ecologisch\_vleermuisonderzoek\_Markt\_24\_Wijk\_bij\_Duurstede\_8-11-2019\_def
- 5261231\_1592817099742\_190535\_Aanlegfase\_AERIUS\_bijlage\_20200114112210\_RtwmmtAy75HK
- 5261231\_1592817171438\_190535\_Gebruiksfase\_AERIUS\_bijlage\_20200114113008\_Rnjv8qQrfhR4
- 5261231\_1592817231420\_190535\_Herbestemming\_stadhuis\_Wijk\_bij\_Duurstede\_Aerius\_onderzoek\_stikstofdepositie\_COMPLEET
- 5261231\_1592817392733\_WIJ19-0090-1
- 5261231\_1592817466188\_wij19-0090\_-\_2
- 5261231\_1592817532921\_20200217\_Advies\_Mooisticht\_wij19-0090\_-\_3
- 5261231\_1592817618697\_Cultuurhistorisch\_onderzoek\_Markt\_24\_definitief
- 5261231\_1592817711908\_Museum\_Dorestad\_-\_6\_redenen\_voor\_een\_nieuw\_museum\_op\_een\_nieuwe\_locatie
- 5261231\_1592817786871\_MW\_0197\_inspectierapport\_2020
- 5261231\_1592817838072\_MW\_0197\_dakplattegrond\_2020
- 5261231\_1592817891559\_rijksmonument\_39696
- 5261231\_1592818071454\_20191113\_DO\_presentatie\_MooiSticht\_schouwrapport\_-\_1
- 5261231\_1592818179722\_WbD\_200520\_bestaande\_situatie
- 5261231\_1592818277536\_WbD\_200520\_do\_brandveiligheid
- 5261231\_1592818336057\_WbD\_200520\_do\_opp\_berekening
- 5261231\_1592818431630\_WbD3\_200520\_do\_\_installatietechniek
- 5261231\_1592818614432\_WbD\_200520\_do\_bouwkundig

#### Adviezen

- 5261231\_1593688448145\_Advies\_Markt\_24 (advies VRU)
- 5261231\_1594640895207\_wij20-0046\_-\_1 (advies MooiSticht)
- RCE advies 155003 Markt 24, 3961BC Wijk bij Duurstede 39696- (advies RCE)
- Ad\_Rom advies stikstofdepositie Markt 24 in Wijk bij Duurstede, Verbouwing stadhuis op de Markt (advies Odru)
- Definitief Besluit Markt 24 Wijk bij Duurstede (ontheffing provincie Utrecht)
- publicatie ontheffing provinciaal blad (ontheffing provincie Utrecht)
- Begeleidende brief DB Markt 24 Wijk bij Duurstede (ontheffing provincie Utrecht)

#### Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

Het Ontwerp Besluit van deze omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht, vanaf 17 september tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien via onze website [www.wijkbijduurstede.nl/inwoners/stukken-ter-inzage](http://www.wijkbijduurstede.nl/inwoners/stukken-ter-inzage). Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft de zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Wijk bij Duurstede, ter attentie van Team Leefomgeving, Postbus 83, 3960 BB Wijk bij Duurstede.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) het zaaknummer 106892 en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Wijk bij Duurstede: 0343-595595.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

### **Nadere informatie**

Informatie over de behandeling van het verzoek is te krijgen bij W. Norg, te bereiken op 0343-595595. Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 106892 te melden.

Wijk bij Duurstede, XX XXXXXXXX 2020

Namens burgemeesters en wethouders Wijk bij Duurstede,

Pieter Zwaan  
Teamleider Leefomgeving

### **Ondertekening**

Dit document is nog geen definitief besluit. Het besluit is daarom niet ondertekend.

## **Inhoudsopgave**

De onderdelen Procedureel, Motivering, Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 106892, verleend op XX XXXXXXXX 2020 voor het project 'Het verbouwen en het bouwen van een nieuwe aanbouw aan een rijksmonumentaal pand op de Markt met als doel dit pand te moderniseren en te verduurzamen, om op deze manier het pand toekomstig bestendig te maken.' op de locatie Markt 24, 3961BC Wijk bij Duurstede.

## **Procedureel**

### **Gegevens aanvrager**

Op 22 juni 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van de Gemeente Wijk bij Duurstede.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het verbouwen en het bouwen van een nieuwe aanbouw aan een rijksmonumentaal pand op de Markt met als doel dit pand te moderniseren en te verduurzamen, om op deze manier het pand toekomstig bestendig te maken.

Het prominent op de Markt gelegen Wijkse stadhuis dateert uit 1666 en is een rijksmonument. Op de begane grond bevindt zich de VVV, op de eerste verdieping de oude raadzaal, die in gebruik is als trouwlocatie. De overige ruimten op de eerste verdieping staan al vele jaren leeg, evenals de bovenliggende twee verdiepingen. Deze leegstand is ongewenst. Wil het gebouw weer verhuurbaar worden, dan is modernisering en verduurzamen noodzakelijk. Van groot belang hierbij is het toegankelijk maken van het gebouw, ook voor mensen met een lichamelijke beperking en rolstoelgebruikers. De gemeente heeft een toekomstige huurder gevonden voor de nu leegstaande ruimten: Museum Dorestad.

De balans tussen het gebouw toegankelijk maken en het gebouw zo min mogelijk aan te tasten heeft geleid tot dit ontwerp. De huidige entree voldoet niet aan de eisen van toegankelijkheid. Er is gekozen voor een entree aan de zijkant omdat in het verleden hier ook de toegang aanwezig was. Tevens versterkt de situering aan de zijkant de verbinding naar de Markt. Naast de noodzakelijke uitbouw is er ook een erker aan de achterzijde op de eerste verdieping gepland.

De aanvrager behoudt zich het recht voor om, in overleg met de RCE en andere adviesorganen, aanpassingen door te voeren met betrekking tot met name isolerende maatregelen van het bestaande gebouw indien dit technisch en financieel de voorkeur heeft.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- *Het bouwen van een bouwwerk*
- *Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht*
- *Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht*

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor

verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

*Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.*

### **Termijnen**

De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide omgevingsvergunning procedure, conform paragraaf 3.3. van de Wabo, met een termijn van 26 weken.

Wij hebben *wel/geen* gebruik gemaakt van artikel 9.3 Wabo, op grond waarvan wij bevoegd zijn de aanvraag met maximaal zes weken te verlengen. De uiterlijke behandeltermijn eindigt derhalve op *(datum)*.

### **Zienswijze**

Conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft een ontwerp van deze beschikking zes weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is *wel/geen* gebruik gemaakt.

*De beantwoording van de zienswijzen is op ... naar u toegezonden*

*Of*

*De beantwoording van de zienswijzen treft u in de bijlages aan.*

## **Motivering**

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen:

### **Bouwbesluit 2012**

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit 2012 voldoet.

Overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 dient een gebruiksmelding te worden ingediend. Van de toegepaste producten dient een attest/kwaliteitsverklaring te worden overlegd waaruit blijkt dat dit product voldoet aan de prestatie-eis waarvoor ze in dit bouwwerk worden toegepast. Voornoemde punten zijn als voorschriften in de vergunning opgenomen. Met uitvoering van deze voorschriften voldoet het bouwplan aan het bouwbesluit.

### **Bouwverordening**

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de Bouwverordening gemeente Wijk bij Duurstede. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan deze Bouwverordening voldoet.

In artikel 2.1.5 van de Bouwverordening gemeente Wijk bij Duurstede is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door Team Leefomgeving, bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van twee boringen een matig verhoogd gehalte aan lood is aangetoond. Formeel is dan een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Omdat de directe omgeving dicht bebouwd is, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet mogelijk. De onderzoekslocatie is gelegen in de oude binnenstad waar een stedelijk ophooglaag aanwezig is. Hierdoor worden vaak zware metalen in verhoogde gehalten aangetroffen. Gezien de oppervlakte van de uitbreidingslocatie zeer beperkt is en de matige verontreiniging in 2 boringen aanwezig is, is hier geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan 'Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018' van toepassing. De betreffende gronden hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'.

De aanvraag betreft het verbouwen en het bouwen van een nieuwe aanbouw aan het rijksmonumentale pand. De nu gevraagde bouw- en verbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd om het rijksmonument voor de toekomst te behouden en geschikt te maken voor toekomstig gebruik.

Het beoogde gebruik past binnen de doelstelling/mogelijkheden van de bestemming.

De bouwkundige wijzigingen passen binnen de opgenomen bouwregels.

De aanvraag is geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

### **Asbestinventarisatie onderzoek**

Uit het aangeleverde onderzoek van de fietsenstalling blijkt dat er geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

In en aan het monumentale pand is asbesthoudend plaatmateriaal in de convectoren aangetroffen. Het plaatmateriaal in de 3 convector kasten in de trouwzaal vormen op dit moment nog geen direct risico omdat het asbest hechtgebonden is in het cementprodukt.

Er wordt echter wel geadviseerd om de beplating op redelijk korte termijn te laten saneren omdat deze toegepast zijn in een verwarmd oppervlak met luchtstroming. Eventueel vrijkomende asbestvezels kunnen hierdoor makkelijk verspreid worden.

De verwijdering van het asbesthoudende materiaal dient te geschieden door een SC 530 gecertificeerd bedrijf.

### **Welstand**

Gezien de aanvraag het verbouwen van een rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht betreft is deze ter advisering voorgelegd aan de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie, ofwel de commissie ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht). Deze heeft een positief advies afgegeven. Dit plan is diverse malen besproken in het maandelijkse bouwplanoverleg dat door het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht (STAMU) wordt georganiseerd samen met de RCE. Daarnaast is het plan ook besproken in commissie vergaderingen en is er een bezoek ter plaatse afgelegd. De knelpunten die er waren zijn opgelost. Dit heeft geresulteerd in de onderhavige aanvraag. De commissie stemt in met de gekozen locatie en opzet van de uitbreiding.

### **Monument**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 3.10 eerste lid onder d van de Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) toegezonden.

Het Rijk heeft in 4 gevallen een wettelijke adviesrol: (1) sloop, (2) herbestemming, (3) ingrijpende wijziging vergelijkbaar met sloop, (4) reconstructie. Het advies wordt gegeven door de RCE. Het onderdeel 2 is op dit besluit van toepassing en er is daarom gebruik gemaakt van de adviesplicht door het Rijk.

De RCE heeft op 3 augustus 2020, in samenspraak met de welstands- en monumentencommissie, ofwel de commissie ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht), onder aanbeveling een advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1; onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor) verstrekt.

Het advies van de RCE luidt positief. Dit advies is hiermee een onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning en de voorwaarden waaronder deze vergunning wordt verstrekt.

### **Wet natuurbescherming**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: WnB) in werking getreden. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet, de Flora en Faunawet en de Boswet.

#### *Soortenbescherming*

Volgens de WnB mogen er geen negatieve effecten worden toegebracht aan vogels en beschermde dieren of planten. In sommige situaties en onder bepaalde voorwaarden geldt een uitzondering en kan een ontheffing worden verkregen of kan sprake zijn van een vrijstelling.

Hiervoor is op 20 juni 2019 een zogenoemde quick scan opgesteld door een ecologisch deskundige. Dit betreft een beknopt onderzoek waarin wordt vastgesteld of er beschermde planten of dieren aanwezig zijn op de locatie en of het project negatieve effecten heeft op deze beschermde flora en fauna. Uit dit onderzoek blijkt dat nader onderzoek nodig is voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
  
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - o Werkzaamheden, zoals graafwerkzaamheden en het verwijderen van begroeiing, starten buiten het voortplantingsseizoen (april – augustus);
  - o Het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

#### *Naderonderzoek*

Op 8 november 2019 is er een rapportage opgeleverd over het naderonderzoek.

De belangrijkste conclusie uit dit rapport is:

Met de aanbouw aan de achterzijde van het oude stadhuis verdwijnt een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Voorafgaand aan de aanbouw is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Voor gierzwaluw en huismus is geen ontheffing nodig.

Bij de uitvoering dient, indien dit in het broedseizoen van de steenuil (maar ook andere vogelsoorten) plaatsvindt, verstoring voorkomen te worden. Tijdens de avonduren moet verlichting zoveel mogelijk worden beperkt ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren. Er dient trillingsvrij gefundeerd te worden.

#### *Ontheffing*

Bij het indienen van de ontheffing is een activiteiten en mitigatieplan opgesteld. Hierin staan maatregelen beschreven die getroffen moeten worden om een ontheffing te kunnen krijgen. Het gaat om de volgende maatregelen:

1. In de directe omgeving van het plangebied zijn vier vleermuiskasten opgehangen die aantoonbaar geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen (type Fassadenflachkasten van Hasselfeldt). Deze kasten moeten blijven hangen tot minimaal zes maanden nadat permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw gerealiseerd zijn.  
*Een locatie is gevonden aan de Achterstraat 70. De vier kasten zijn daar op 6 juli 2020 gemonteerd.*
  
2. In de liftschacht wordt een inbouwvoorziening gemaakt in overleg met een ecooloog en de architect.  
*Tijdens verder overleg met de architect is gebleken dat de liftschacht niet geschikt gemaakt kan worden. Daarbij is een alternatief voorstel bedacht. De toren naar het carillon wordt afgesloten en toegankelijk gemaakt voor vleermuizen.*

#### *Besluit tot verlening ontheffing*

Op 9 juli 2020 heeft de provincie Utrecht besloten ontheffing te verlenen van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk doden, opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, voor de periode tussen 1 september 2020 en 1 maart 2021.



Bij het besluit zijn voorwaarden opgenomen. Het besluit is gepubliceerd op 13 juli 2020 op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2020-4491.html>. Tot 24 augustus was de mogelijkheid om bezwaar te maken. Hiervan heeft niemand gebruik gemaakt.

#### *Conclusie*

Alle benodigde onderzoeken zijn verricht en voldoende bevonden. Een ontheffing is aangevraagd en verleend. De ontheffing en de voorwaarden zijn ter kennisname toegevoegd aan dit besluit.

#### *Aanhaakplicht*

Als voor een bepaalde activiteit zowel een omgevingsvergunning als een toestemming ingevolge de Wet natuurbescherming nodig is, geldt een aanhaakplicht. De vergunningaanvrager kan deze aanhaakplicht voorkomen door de procedures voor de verschillende benodigde toestemmingen te ontkoppelen.

Als de vergunningaanvrager eerst de vergunning en/of ontheffing ingevolge de Wnb aanvraagt, geldt er geen aanhaakplicht; de toestemmingen ingevolge de Wnb en de Wabo doorlopen een afzonderlijke procedure.

In dit geval is de ontheffing eerder aangevraagd dan de omgevingsvergunning en geldt de aanhaakplicht niet. Er hoeft dus geen gezamenlijke procedure te doorlopen worden en de Provincie hoeft geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

#### **Stikstofdepositie**

Ten behoeve van de verbouwing is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) heeft op 29 januari 2020 het onderzoek inhoudelijk beoordeeld. De uitgevoerde AERIUS-berekening is op een goede wijze uitgevoerd. Alle uitgangswaarden die zijn genomen vallen binnen het te verwachten patroon. Hierbij is in de bouwfase gekeken naar gebruik van machines en aanvoer van materiaal en bouwvakkers. In de gebruiksfase is getoetst op verkeersbewegingen en eventuele uitstoot van de geplande activiteit. De berekening is voldoende voor de onderbouwing van de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan.

Het is belangrijk dat het project wordt uitgevoerd zoals in de AERIUS-berekening is aangegeven.

#### **Archeologie**

Ter voorbereiding op de geplande uitbouw is in het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd. Vervolgens is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van boringen in de verkennende fase.

Op basis van dit vooronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting, voor de periode Vroege Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, een middelhoge verwachting voor de periode Laat-Mesolithicum – Romeinse Tijd en een lage verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Midden-Mesolithicum.

Op de huidige locatie zijn fragmenten bot aangetroffen, zeer dicht bij de Grote Kerk uit de 14e eeuw. Dit maakt de kans groot dat op de huidige onderzoekslocatie ook begravingen aanwezig zijn. De baksteenlagen kunnen erop wijzen dat in het plangebied resten van funderingen liggen. Er zijn op historische kaarten van de 19e en 20e eeuw geen bouwwerken in het plangebied bekend. Eventuele funderingen dateren daarom uit de periode daarvoor.

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd door een opgravingsbevoegde organisatie op basis van het bijgevoegde Programma van Eisen Opgraven d.d. 28 oktober 2019 (*PvA Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven en doorstart Opgraven Landbodems (incl. variant Archeologische Begeleiding, Rubicon Erfgoed Rapport 052)*).

Het doel van het onderzoek is ten eerste het verder toetsen van de archeologische verwachting in het plangebied, zoals voortgekomen vanuit het gemeentelijk beleid en het eerder uitgevoerde booronderzoek in het plangebied en ten tweede het waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten die door de voorgenomen bodemingrepen worden bedreigd (proefsleuvenonderzoek). Indien de gewaardeerde archeologische resten door de bevoegde overheid behoudenswaardig worden geacht heeft het onderzoek ten derde als doel om deze resten in hun vondstcontext te documenteren en voor wat betreft relevante structuren en vondsten ook te bergen (opgraving).

### **Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016**

Voor de ontwikkeling van een nieuw museum in het oude raadhuis op de Markt is op 22 juni 2020 de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Voor de omgevingsvergunning is toetsing op grond van de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016 noodzakelijk.

Het museum is sinds jaar en dag gevestigd in het centrum van Wijk bij Duurstede. Dat betekent dat ook het museum op de oude locatie een parkeervraag kende. Voor het bepalen van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen mag er gesaldeerd worden, hetgeen betekent dat in dit geval alleen voor de extra vierkante meters de parkeerbehoefte bepaald en gerealiseerd moet worden. Aangezien het museum niet groter wordt dan op de oude locatie zijn er geen aanvullende parkeerplaatsen nodig.

In de parkeernota die in 2021 vorm moet krijgen zal de totale parkeerbehoefte voor de binnenstad bepaald worden. Dit geldt voor alle functies in de binnenstad. De parkeervraag voor het museum zal in deze totale behoefte meegenomen worden. Of er in de ( nabije) toekomst extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden zal uit de parkeernota volgen.

### **Inwerkingtreding**

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Deze termijn bedraagt zes weken. Indien gedurende voornoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## Voorschriften

### **Het (ver)bouwen van een bouwwerk.**

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
  - a. omgevingsvergunning voor het bouwen;
  - b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
  - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen;
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken;
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor de gemeente Wijk bij Duurstede 1992;
- De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen;

### **Melden aanvang van de werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)**

- Team Leefomgeving moet tenminste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld.  
Dit kan via [info@wijkbijduurstede.nl](mailto:info@wijkbijduurstede.nl) t.a.v. Team Leefomgeving onder vermelding van **datum aanvang bouwwerkzaamheden**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning;

### **Gereedmelden werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)**

- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden bovengenoemd bouwwerk gereed is, dient de beëindiging van die werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld via [info@wijkbijduurstede.nl](mailto:info@wijkbijduurstede.nl) t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van **Gereedmelding bouwwerk**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning.  
Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien het bouwwerk niet is gereedgemeld;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
  - **Belastingen en belastingcombinaties van alle (nog niet ingediende) constructieve delen van het bouwwerk;**
  - **Uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;**
- Uiterlijk 1 week voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet het volgende worden ingediend:

#### **Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:**

- Een opgave van werkdagen- en tijden
- Afzetting van het bouwterrein
- Een akoestisch onderzoek (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012) of op andere wijze aantonen dat de waarden uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012 niet worden overschreden
- Een trillingonderzoek naar trillingsterkte in geluidgevoelige ruimten en verblijfsruimten (artikel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006") of op andere wijze aantonen dat de toelaatbare trillingsterkte niet zal worden overschreden

- **Voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012:**
  1. *Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:*
    - a) *De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:*
      - *Afgeleide doelstellingen;*
      - *Bewakingsomvang;*
      - *Doormelding naar de brandweer;*
      - *Certificering van de installatie;*
      - *Versie van de toegepaste normen;*
      - *Indeling van de detectiezones;*
      - *Indeling van de alarmeringszones;*
      - *Stuurfuncties en doormeldcriteria;*
      - *Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;*
      - *Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);*
      - *Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;*
      - *Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken*
    - b) *De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:*
      - *Type en uitvoeringsvorm.*
    - c) *Brandslanghaspels conform Bouwbesluit 2012, art 6.28.*
    - d) *Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36.*
  - *Het gebouw moet zijn voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blusmiddelen om een beginnende brand zo snel mogelijk door de in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.*
  - *De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend. Tevens geldt dit ook voor de hekken aan de achterzijde van het pand.*

### **Stikstofdepositie**

Het project mag alleen worden uitgevoerd zoals in de AERIUS-berekening is aangegeven. Alle gebruikte apparatuur moet minimaal voldoen aan de leeftijd, het vermogen en draaiuren zoals opgenomen in de bij de aanvraag gevoegde AERIUS-berekening.

### **Archeologie**

- De vergunninghouder dient ten minste 2 weken voor de aanvang van de bodemversturende werkzaamheden, de start van de werkzaamheden bij de gemeente te melden.
- Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de gemeente af te wijken van de vergunning.
- Een afschrift van de vergunning moet op de bouwplaats aanwezig zijn en moet op verzoek aan de toezichthouder kunnen worden getoond.
- Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd door een opgravingsbevoegde organisatie op basis van het bijgevoegde Programma van Eisen Opgraven d.d. 28 oktober 2019 (*PvA Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven en doorstart Opgraven Landbodems (incl. variant Archeologische Begeleiding, Rubicon Erfgoed Rapport 052)*).

***Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.***

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan Team Leefomgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met Team Leefomgeving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.
- Om potentieel bouwfysisch risico's inzichtelijk te krijgen dient een bouwfysische doorrekening van de buitenschil worden gemaakt.
- De technische staat van de buitengevel zal eerst gecontroleerd moeten voordat de traditionele isolerende maatregelen op basis van een dampdicht systeem wordt toegepast.
- Rondom balkkoppen dient isolatie 20 cm rondom vrij te worden gehouden.

***Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht***

- Team Leefomgeving moet uiterlijk één dag voor aanvang van de sloopwerkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld. Dit kan via [info@wijkbijduurstedede.nl](mailto:info@wijkbijduurstedede.nl) t.a.v. Toezicht en Handhaving onder vermelding van datum aanvang sloopwerkzaamheden, de slooplocatie en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning;
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken.
- Uiterlijk één dag nadat de werkzaamheden gereed zijn, dient dit te worden gemeld via [info@wijkbijduurstedede.nl](mailto:info@wijkbijduurstedede.nl) t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van **Gereedmelding sloopwerkzaamheden**, de **slooplocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning.

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### ***Het (ver)bouwen van een bouwwerk***

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Aanvraag verbouwing Markt 24, Wijk bij Duurstede' door het bevoegd gezag is ontvangen op 22 juni 2020;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan 'Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018' op gronden met de bestemming :
  - Maatschappelijk
  - Waarde - Archeologie 2
  - Waarde - Beschermd Stadsgezicht
- dat het project voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat er geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is benodigd voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 10 juli 2020, kenmerk WIJ20-0046-1, een gecombineerd positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 30 juni 2020, kenmerk 90418, heeft geoordeeld dat het project onder voorwaarden voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 (zie Voorschriften);
- dat de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk kan worden verleend.

### ***Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.***

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Erfgoedwet overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Aanvraag verbouwing Markt 24, Wijk bij Duurstede' door het bevoegd gezag is ontvangen op 22 juni 2020;
- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning een activiteit betreft op basis van artikel 2.1, lid 1, onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- dat het bouwwerk een beschermd monument betreft in de zin van de Erfgoedwet 2016 en als zodanig is geregistreerd als rijksmonument onder monumentnummer 39696;
- dat het op grond van voornoemd artikel verboden is zonder omgevingsvergunning een beschermd monument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
- dat advies is gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort;
- dat de RCE op 3 augustus 2020, onder kenmerk 155003 een positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat geen advies is gevraagd aan de Provincie Utrecht, Afdeling Mobiliteit, Economie en Cultuur;
- dat advies is gevraagd aan de Monumentencommissie van MooiSticht;

- dat de Monumentencommissie van MooiSticht op 10 juli 2020, onder kenmerk WIJ20-0046-1 een gecombineerd positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat de omgevingsvergunning voor de activiteit handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten kan worden verleend.

#### ***Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht***

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Aanvraag verbouwing Markt 24, Wijk bij Duurstede' door het bevoegd gezag is ontvangen op 22 juni 2020;
- dat de activiteit het slopen van een bouwwerk betreft in een beschermd stads- of dorpsgezicht, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo;
- dat het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd;
- dat advies is gevraagd aan de Monumentencommissie van MooiSticht;
- dat de Monumentencommissie van MooiSticht op 10 juli 2020, onder kenmerk WIJ20-0046-1 een gecombineerd positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen van een bouwwerk kan worden verleend.

#### ***Horen op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht***

- Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht overwogen:
- dat gedurende de voorbereidingsperiode van dit project, zorgen en opmerkingen op het voorlopige bouwplan zijn geuit door direct omwonenden van Markt 24;
- dat direct omwonenden van Markt 24 van mening zijn dat er weinig tot geen overleg met de omgeving zou zijn geweest;
- dat direct omwonenden van Markt 24 van mening zijn dat er mogelijk schade aan omliggende panden kan worden veroorzaakt bij de uitvoering van het bouwplan;
- dat direct omwonenden van mening zijn dat het bouwplan in strijd is met het burenrrecht (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek Boek 5);
- dat direct omwonenden van mening zijn dat het bouwplan onrechtmatig daglichttoetreding en zontoetreding ontnemt van de belendende bebouwing (artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek);
- dat direct omwonenden van mening zijn dat bij wijziging van het gebruik van de belendende bebouwing door het uitvoeren van dit bouwplan beperkingen in het toekomstig gebruik worden veroorzaakt;
- dat direct omwonenden van mening zijn dat het bouwplan in strijd is met artikel 5:20 Burgerlijk Wetboek, betreffende de eigendom van de grond;
- dat direct omwonenden van mening zijn dat het bouwplan in strijd is met Arbowetgeving;

#### ***Wij overwegen het volgende ten aanzien van de zorgen en opmerkingen:***

- dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een uitbouw (artikel 2.1, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verder: Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo;
- dat dit artikel een limitatief-imperatief stelsel weergeeft, hetgeen betekent dat indien geen van de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo zich voordoet, het bevoegde bestuursorgaan gehouden is om de vergunning te verlenen (lees: een gebonden beschikking);
- dat er een beperkt toetsingskader geldt, zoals hierboven aangegeven;

- dat in dit specifieke geval het bevoegde bestuursorgaan na gaat of het plan voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening van de gemeente en de redelijke eisen van welstand;
- dat indien de aanvraag voldoet aan het voornoemde, het bestuursorgaan geen ruimte heeft om (privaatrechtelijke) belangen van derden af te wegen (Rechtbank Midden-Nederland, 10 december 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:6244);
- dat het houden van overleg met de omgeving geen wettelijke vereiste is, hoewel de gemeente waarde hecht aan goed overleg met direct omwonenden is dit geen toetsingskader voor de omgevingsvergunning;
- dat wel degelijk diverse malen contact is geweest tussen direct omwonenden van belendende percelen om de uitgesproken meningen te bespreken;
- dat op 27 augustus 2020 een kennismakingsgesprek met de beoogde aannemer heeft plaatsgevonden met direct omwonenden, met als doel hun zorgpunten en opmerkingen ten aanzien van het bouwplan en de uitvoering daarvan te bespreken;
- dat op 3 september 2020 een informatieavond is gehouden voor direct omwonenden;
- dat het doel van deze avond onder andere is: de direct omwonenden te informeren over de verbouwingsplannen en informatie te verstrekken over de procedure van de aangevraagde omgevingsvergunning;
- dat er een presentatie is getoond hoe Markt 24 er na de verbouwing uit komt te zien;
- dat een privaatrechtelijk belang, zoals het burenrrecht, onder omstandigheden alleen kan worden meegenomen bij het toetsen van een omgevingsvergunning indien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat het bouwplan voldoet aan de regels van het rechtsgeldige bestemmingsplan Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018 dat van kracht is voor het perceel waarop het bouwplan is gesitueerd;
- dat op grond van Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012, maatregelen worden getroffen om tijdens de uitvoer van bouw- en sloopwerkzaamheden nadelige hinder voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken en/of te voorkomen;
- dat op grond van artikel 8.7 deze maatregelen worden vastgelegd in een nader te overleggen veiligheidsplan (opgenomen in de voorschriften van deze omgevingsvergunning);
- dat de uitbouw wordt gerealiseerd op een nieuwe fundering;
- dat er gekozen wordt voor een type fundering, bestaande uit casing draaipalen, die trillingsvrij, schroevend op diepte worden aangebracht, of gelijkwaardige trillingsvrije fundering;
- dat er nog aanvullende sonderingen (draagvermogen van de grond) worden uitgevoerd;
- dat na uitvoering hiervan een en ander nader bekeken en beoordeeld dient te worden in een aanvullend definitief funderingsadvies;
- dat voorafgaand aan de bouwuitvoering een vooropname plaats zal vinden van de belendende percelen;
- dat daarmee de startsituatie van de staat van de belendende percelen voor aanvang van de bouw vastgelegd en gedeponneerd wordt bij een notaris;
- dat gedurende de bouw op diverse plaatsen in/of in de nabijheid van de belendende percelen de mogelijke effecten van de bouw gemonitord kunnen worden, zoals dat wordt overeengekomen met de aannemer;
- dat hiermee de veiligheid van belendende panden en het voorkomen van schade optimaal geregeld is;
- dat bij het bouwplan zoveel mogelijk rekening is gehouden met het burenrrecht;
- dat in muren, binnen twee meter van de grens van de belendende percelen, lichtopeningen aanwezig zijn, maar dat zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (conform artikel 5:51 Burgerlijk Wetboek);
- dat de mening van de direct omwonenden met betrekking tot het beperkt toetreden van daglicht een privacybelang betreft en geen belang is dat bij een gebonden beschikking kan worden meegewogen;



- dat uit een bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtval en deze nagenoeg gelijk blijft. Op een aantal data/tijden is er sprake van een beperkte vermeerdering dan wel vermindering;
- dat de Raad van State in meerdere uitspraken heeft bepaald dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen zijn passend in het stedelijk gebied;
- dat planologisch gezien er een hogere uitbouw mogelijk is dan het nu voorliggende bouwplan;
- dat het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter toe laat;
- dat naar aanleiding van eerdere contacten met direct omwonenden het bouwplan is aangepast qua hoogte;
- dat met het voorgenomen bouwplan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- dat op grond van artikel 5:20 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek het eigendom van de grond ook de zich in en op de grond bevindende gebouwen en werken omvat; met andere woorden alles dat in de verticale kolom onder en boven de grond zit;
- dat dit verticale natrekking wordt genoemd;
- dat het laatste deel van artikel 5:20 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek deze hoofdregel doorbreekt van de verticale natrekking; als een gebouw of werk bestanddeel is van een andere onroerende zaak, wordt dit gebouw of werk geen eigendom van de eigenaar van de grond. dit wordt horizontale natrekking genoemd;
- dat de fundering van belendende percelen behoort tot eigendom van de belendende percelen, ondanks dat deze fundering in de grond van de gemeente is gelegen;
- dat het beroep op verticale natrekking niet leidt tot de conclusie dat de eigenaren van de belendende percelen, eigenaar zijn van de grond boven de fundering;
- dat in het Arbeidsbesluit en de arbobeleidsregels enkele bepalingen staan over de aanwezigheid van daglicht op de werkplek;
- dat de wetgever daglicht op de werkplek nog niet als een verplichting heeft opgenomen in Arboregelgeving;