

NIEUWSBRIEF 1

Met in deze uitgave:

Bezwaren en bouwvergunning	1
Start bouw	1
Passeren Groninger akte	1
Definitieve akte en ingangsdatum rente	1
koopsom en termijn nul	1
Verkoop zeer voorspoedig	2
Naam wijk en huisnummering	2
Meer- en minderwerk	2
Aangepaste website	3
Belangrijke afspraak: alleen reageren als u dat gevraagd wordt	3
Bijlagen	3

Beste mensen,

In de afgelopen weken heeft u allemaal contracten getekend en veel informatie ontvangen. Informatie die soms wisselde en steeds actueler werd.

In deze informatiebrief praten wij u helemaal bij over alle ins en outs van het Plan Lambrasse. We hebben heel veel goed nieuws (en helemaal geen slecht nieuws) te melden.

Bezwaren en bouwvergunning

Inmiddels zijn alle bezwaren tegen het Plan Lambrasse ingetrokken. Er is dus niemand meer die bezwaar heeft tegen de komst van deze wijk. Het gemeentebestuur van Wijchen heeft dan ook per heden een bouwvergunning verstrekt voor de eerste drie fases van het Plan Lambrasse (alles behalve de Poort van Leur). Het vrijstellingsbesluit, de bouwvergunningen alsmede de brief van de Gemeente waarin nadrukkelijk verklaard wordt dat er geen bezwaren meer zijn tegen het plan Lambrasse, worden vanaf heden op internet gepubliceerd.

Alhoewel deze bouwvergunning formeel nog zes weken ter inzage ligt, kan in feite niemand bezwaar maken omdat uitsluitend nog tot de bezwaarprocedure kunnen worden toegelaten degene die ook in eerste instantie bezwaar gemaakt hebben. Aangezien die er niet meer zijn is vanaf datum verstrekking sprake van een definitieve en bruikbare bouwvergunning als bedoeld in artikel 4 van de met u gesloten koopovereenkomst. Een vergunning die ook niet meer voor schorsing of vernietiging vatbaar is.

Start bouw

Het allerbelangrijkste gevolg van dit alles is natuurlijk dat de bouw nu definitief van start kan gaan. In de komende weken beginnen ze met het

afzetten van het terrein (in eerste instantie het grote gebied tot en met de centrale toren). Vervolgens gaan de archeologen aan het werk, waarna de damwand geslagen wordt en de vijver wordt uitgegraven. Daarna begint de aanleg van de bouwwegen, de bouwputten en de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, centrale antenne, telefonie en riolering). Zo ongeveer in april, als het weer ook wat beter is (alhoewel het nu natuurlijk ook prima is) dan start de bouw.

Bouwen en opleveren gaat in volgorde van bouwnummer.

Passeren Groninger akte

Terug naar het heden: in de tweede helft van de volgende week zal de notaris alle overdrachten per Groninger akte passeren, zodat u vanaf volgende week de kavel of het appartementsrecht op uw naam heeft staan.

Het merendeel van u heeft daarvoor een volmacht afgegeven. Mocht u toch hierbij zelf aanwezig willen zijn dan kan dat alsnog. Even bellen met Ruud Hoonard van het notariskantoor op (024) 6415272.

Definitieve akte en ingangsdatum rente koopsom en termijn nul

Nu er direct sprake is van een bruikbare bouwvergunning kan ook direct gestart worden met de vervolgstap n.l. de vervallen verklaring van de ontbindende voorwaarden en de hypotheekakte, zodat ook de koopsom en de termijn nul voldaan kan worden.

Wij hebben besloten om de koopsom van de grond en zgn. termijn nul niet rentedragend te laten zijn vanaf datum ontvangst bouwvergunning maar pas vanaf 1 februari 2006. U betaalt vanaf dat moment een rente van 5% hetgeen neerkomt:

- voor de woningen grond € 40.000,- plus nulde termijn ad € 17.000,- is € 57.000,- ad 5% voor 365 dagen is € 7,80 per dag oftewel € 234,- per maand.
- voor de appartementen in de centrale toren grond € 33.000,- plus nulde termijn ad € 17.000,- is € 50.000,- ad 5% voor 365 dagen is € 6,85 per dag oftewel € 206,- per maand.
- voor de appartementen in de donjons Noord en Zuid woningen grond € 55.000,- plus nulde termijn ad € 17.000,- is € 62.000,- ad 5% voor 365 dagen is € 9,86 per dag oftewel € 296,- per maand.

Omdat dit rente van een geldlening is (u bent immers eigenaar en in feite leent de ontwikkelaar nog geld aan u totdat u betaalt) zal deze rente niet

met BTW worden verhoogd en is die fiscaal aftrekbaar.

Als u snel eigen geld wilt inzetten om zo min mogelijk rente te betalen en dus reeds voor 1 februari de zaak wilt afwickelen, dan verzoeken wij u dit even per email te melden aan notaris van Hovell op zijn emailadres notaris@vanhovell.knb.nl.

Daarbij dient u dan ook aan te geven bij welke bank de financiering zal worden afgesloten en of u daar alles al geregeld heeft. De notaris kan dan de nodige zaken voorbereiden en u rond 1 februari oproepen voor een afspraak om alles te regelen.

Wilt u dan een kopietje van deze mail sturen aan Miranda.Raesen@hansjanssen.nl omdat die ook de feitelijke organisatie van een en ander regelt.

Indien de financiering via bemiddeling van Hans Janssen Garantiemakelaars of Michel de Wildt Assurantiën loopt dan hoeft u niets te ondernemen. Zij zullen met u de verdere offerte regelen en ervoor zorgen dat de hypotheekbank de stukken naar de notaris toezendt. Indien de financiering via een van deze kantoren loopt dan hoeft u ook geen kopie van de koopakte bij de bank af te geven. Hans Janssen Garantiemakelaars zorgt er dan voor dat de betreffende bank digitaal de juiste informatie krijgt.

Helaas stelt de Rabobank Rijk van Nijmegen zich ten deze strikt formeel op en wil pas meewerken aan het passeren van hypotheekakten nadat de genoemde bezwaartermijn van zes weken is verlopen. De Rabobank baseert zich daarbij op een voorwaarde die zou zijn gesteld door de Nationale Hypotheekgarantie. Ons blijkt echter niets van die voorwaarde en ook de organisatie van de Nationale Hypotheekgarantie heeft desgevraagd een en ander niet kunnen bevestigen noch kunnen ontkennen. De Rabobank handhaaft in deze echter haar standpunt. Op zich is dat jammer, maar anderzijds is het ook allemaal niet zo'n probleem omdat van dit uitstel niemand verder schade lijdt. Immers, de bouwrente die u aan ons betaalt is gelijk of nagenoeg gelijk aan de hypotheekrente, waardoor er voor u weinig of geen schade ontstaat. Alhoewel formeel op 15 maart a.s. de rente omhoog zou gaan naar 7% (zie artikel 5.2. sub b) blijft die rente voor kopers met leningen van de Rabobank gehandhaafd op 5% totdat u door de notaris in de gelegenheid bent gesteld de hypotheekakte te passeren. U leidt derhalve van dit uitstel geen schade.

Als het dan goed is ontvangt u tussen 1 februari en 15 maart (en kopers met een financiering bij de Rabobank vanaf 15 maart) een nadere oproep

van de notaris om een afspraak te maken om langs te komen en een en ander af te werken, zodat u ook echt eigenaar van het kavel of het appartementsrecht wordt.

Verkoop zeer voorspoedig

De verkoop loopt zeer voorspoedig. Alle 181 woningen zijn verkocht. Van de appartementen die in de verkoop zijn, zijn er nog 6 te koop: 1 in de centrale toren, 5 in de Donjon Zuid. Ook de laatste fase, de 22 appartementen in de Poort van Leur, gaat nu volop in de verkoop. Het gaat hier om vrije sector woningen tegen een verlaagde koopsom dus iedereen kan nu profiteren van de lage prijzen.

Naam wijk en huisnummering

Inmiddels is de naam van de wijk bekend. Dit zal zijn de Hof van Hagevoort en dan met nummers die beginnen bij de Centrale Toren en dat rechtsom rond gaan. De naam is gekozen op advies van de heer Johan Jansen van het Instituut Wijchen, het infocentrum voor lokale historie. De naam is geïnspireerd op het feit dat deze gronden vroeger deel uitmaakte van de historische boerderij De Hagert, die nu aan de andere kant van de A326 ligt en tezamen met het daarin gesitueerde zorgcentrum nog steeds die naam draagt. De Hagert heette vroeger echter ook Hagevoort, zoals dat vermeld is in het "verpandingsregister" van 1674. Vandaar de keuze voor deze naam.

Er wordt een nieuwe download (Nieuwbrief nr. 3) voorbereid waarop per bouwnummer het adres staat vermeld alsmede de kadastrale omschrijving, nummer en inmiddels door het kadaster ingemeten grootte.

Meer- en minderwerk

Er is in de afgelopen dagen ook veel gepraat over het meer- en minderwerk. We hebben kritiek, commentaar en verzoeken goed ter harte genomen en dat betekent bijv. dat de hal iets anders ingedeeld wordt, de CV en wasmachineaansluiting of naar de zolder of naar de garage is verhuisd en dat de aanbouwen gewoon bij de woningen zijn getrokken en niet alleen als keuken gebruikt kunnen worden, maar ook in open verbinding met de woonkamer staan. Wij verwijzen u voor alle gegevens naar de afzonderlijke nieuwsbrief over meer en minderwerk.

Het meer- en minderwerk hoeft overigens pas over enkele maanden opgegeven te worden. Op de bouwplaats komt een kopersinformatiecentrum te staan. Een van de medewerkers van Pepping Bouw roept u dan op om samen met hem uw keuzes en het meer- en minderwerk te bekijken.

Aangepaste website

Thans is ook de website aangepast in die zin dat daaraan twee nieuwe knoppen worden toegevoegd. De eerste knop gaat "Laatste nieuws" heten. Hierin komt met een datum iedere aanvulling, wijziging, oproep, toevoeging download e.d. te staan. Wanneer u dan de site wekelijks opent ziet u direct wat nieuw is zodat u ook dat nieuwe element kunt lezen. Op die manier blijft u snel en gemakkelijk op de hoogte van de laatste wijzigingen.

Ook komt er de mogelijkheid om via de website vragen te stellen. U krijgt dan daarop rechtstreeks een antwoord en als dat antwoord belangrijk is voor andere kopers dan wordt het in een standaard lijst met vragen en antwoorden opgenomen.

Belangrijke afspraak: alleen reageren als u dat gevraagd wordt

Zoals dat ook op de informatieavond is gezegd hoeft u niet zelf zaken als definitieve akte, meer en minderwerk e.d. te regelen. U krijgt daarvoor van de makelaar of aannemer een oproep. Als u uw financiering via Hans Janssen of Michel de Wildt regelt krijgt u daarvoor van hen ook een oproep om een en ander af te werken. Als u zelf bij een andere bank de financiering regelt dan moet u er goed voor zorgen dat:

- a. uw hypotheek in hoofdsom niet hoger is dan 110% van de koopsom, dus bij een koopsom van € 129.900,- maximaal € 142.890,-;
- b. u zelf zo snel mogelijk de offerte met bijlagen met uw bank moet afwickelen;
- c. u uw bank moet verzoeken om de hypotheekstukken op te sturen naar de notaris. U krijgt dan van de notaris een oproep.

Wijchen, 29 januari 2006

Belin Projectontwikkeling BV

Bijlagen

1. brief van Belin Projectontwikkeling BV d.d. 29 januari 2007 aan de kopers van de woningen, inhoudende het vervallen van de ontbindende voorwaarde voor Belin indien er geen bouwvergunning zou worden ontvangen
2. bouwvergunning fase 1
3. bouwvergunning fase 2
4. bouwvergunning fase 3
5. brief Gemeente Wijchen d.d. 18 januari 2007 inhoudende de mededeling dat er geen bezwaren (meer) zijn tegen het Plan Lambrasse.

De koper van de
woningen en appartementen
in het plan Lambrasse te Wijchen

Wijchen, 1 februari '07

Kenmerk: GvL/MvTh

Onderwerp: Nieuwbouwplan Lambrasse te Wijchen,

Geachte mevrouw, meneer

Hierbij delen wij u het volgende mede:

Met betrekking tot de koop door u van een woning in het Plan Lambrasse te Wijchen delen wij u, ook op grond van het bepaalde in artikel 4.3. sub e van de met u gesloten koopovereenkomst, mede dat wij d.d. 29 januari 2007 van de Gemeente Wijchen vrijstelling en bouwvergunning hebben ontvangen voor de eerste drie fases van dit plan (alles behalve de Poort van Leur). Een kopie van de bouwvergunningen alsmede een kopie van de brief waaruit blijkt dat er geen bezwaren meer gelden zal worden gepubliceerd op de website WWW Lambrasse op internet.

Alhoewel deze bouwvergunning formeel nog zes weken ter inzage ligt, kan in feite niemand bezwaar maken omdat uitsluitend nog tot de bezwaarprocedure kunnen worden toegelaten degene die ook in eerste instantie bezwaar gemaakt hebben. Aangezien die er niet meer zijn is vanaf datum verstrekking sprake van een definitieve en bruikbare bouwvergunning als bedoeld in artikel 4 van de met u gesloten koopovereenkomst. Een vergunning die ook niet meer voor schorsing of vernietiging vatbaar is.

Dit betekent dat de ontbindende voorwaarde terzake het verkrijgen van de bouwvergunning is komen te vervallen en de koop wat ons betreft definitief door gaat. Het impliceert ook dat ook vanaf nu bouwrente ad 5% is verschuldigd welke rente wij in laten gaan op 1 februari 2007.

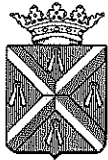
Inmiddels zijn er bij de notaris reeds met verschillende kopers afspraken gemaakt om de vervolgaktes (akte vervallen verklaring ontbindende voorwaarden en hypotheekakte) te passeren. Helaas stelt de Rabobank Rijk van Nijmegen zich ten deze strikt formeel op en wil pas meewerken aan het passeren van hypotheekakten nadat de genoemde bezwaartermijn van zes weken is verlopen. De Rabobank baseert zich daarbij op een voorwaarde die zou zijn gesteld door de Nationale Hypotheekgarantie. Ons blijkt echter niets van die voorwaarde en ook de organisatie van de Nationale Hypotheekgarantie heeft desgevraagd een en ander niet kunnen bevestigen noch kunnen ontkennen. De Rabobank handhaaft in deze echter haar standpunt. Wij zijn van mening dat dit standpunt van de Rabobank niet tot schade voor de koper mag leiden. Wij overleggen thans met de Rabobank over mogelijke oplossingen en zullen u op korte termijn van de verdere gang van zaken op de hoogte brengen.

Voor het overige (o.a. wijzigingen in woningen, meer- en minderwerk, start bouw e.d.) verwijzen wij u naar aanvullende informatie in de nieuwsbrieven zoals die vanaf heden op de website zijn gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

Belin projectontwikkeling BV

Gabrie van Lin



Reguliere bouwvergunning

Nr. RB 20060352

Het college van burgemeester en wethouders van Wijchen hebben op verzoek van

MJG van Thiel
Spoorstraat 61 A
6602 AX WIJCHEN

voor de op 02 augustus 2006 binnengekomen aanvraag om bouwvergunning is d.d. 29 januari 2007 besloten een vergunning te verlenen voor Fase 1: Centraal gebied / de bouw van 137 woningen aan Hof van Hagevoort 27 t/m 163 te Wijchen. Deze vergunning is verleend overeenkomstig de bijgevoegde stukken.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- dat uit het onderzoek van de bodem is gebleken dat deze geschikt is om de bouwactiviteiten toe te staan;
- dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat het bouwplan is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied (19.0);
- dat het perceel waarop uw bouwplan betrekking heeft bestemd is als Agrarisch gebied (artikel 4) en de bouw en het gebruik van de woningen op grond van deze bestemming niet is toegestaan;
- dat uw bouwplan dus in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- dat een dergelijke aanvraag bouwvergunning ingevolge artikel 46, lid 3 van de Woningwet mede moet worden geacht een verzoek om vrijstelling in te houden;
- dat, gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvoor slechts vergunning kan worden verleend nadat vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat de VROM-Inspectie bij brief van 27 april 2006, nummer VI/O/BP/400/Mbe/Mgo, uw plan hebben aangemerkt als categorie van geval van de provinciale vrijstellingslijst;
- dat Gedeputeerde Staten bij hun brief van d.d. 31 oktober 2006, nummer 2006-005591 het plan hebben aangewezen als categorie van geval ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 14 november 2006 hebben besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) conform artikel 3:10 lid 1 Awb voor dit plan van toepassing te verklaren op de bouwvergunningsprocedure;
- dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend maar deze zijn ingetrokken;
- dat er aan uw bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt;
- dat op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit mogelijk is voor en gesteld voorschrift een gelijkwaardige oplossing toe te passen. De gelijkwaardigheid kan aangetoond worden door het overleggen van een erkende kwaliteitsverklaring of het overtuigen van burgemeester en wethouders;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 2.3 van het Bouwbesluit betreffende de vloerafscheiding, verklaringen van gelijkwaardigheid heeft overlegd voor het toepassen van gelaagd glas in de varianten "bloemenraam" en "erkers" en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 3.10 van het Bouwbesluit betreffende de luchtverversing van een verblijfsgebied, -ruimte, toilet- en badruimte, verklaringen van gelijkwaardigheid heeft overlegd van de HR WTW Combikap en van de technische specificaties van de ventilatieunit en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 5.3 van het Bouwbesluit betreffende de energieprestatie, een verklaring van gelijkwaardigheid heeft overlegd van het jaargebruiksrendement op tapwater van het HR CV combi toestel en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond.

Wij verlenen hierbij de volgende vrijstellingen:

op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het college van burgemeester en wethouders op 23 januari 2007 vrijstelling verleend.

Wij stellen hierbij de volgende voorwaarden:

Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.

Het werk moet worden uitgevoerd conform het gestelde in de bouwverordening en bouwbesluit en krachtens het besluit gestelde nadere regels.

De vergunning met gewaarmerkte tekening(en) moet steeds op de bouwplaats aanwezig zijn.

De nadere plaats en het peil van het bouwwerk moeten in overleg met en ter goedkeuring van het bouw- en woningtoezicht in het veld worden aangegeven.

Met het aanbrengen van alle prefab beton-, hout- en staalconstructies mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen, berekeningen en de controle zijn aangeboden, gezien en geretourneerd. De in dit verband later aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal 2 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan het bouw- en woningtoezicht worden voorgelegd.

De eventueel bij de bouw vrijkomende grond dient te worden behandeld conform het gestelde in de risicobeoordeling bodemkwaliteit 11 januari 2007.

De bouw dient te worden uitgevoerd conform het gestelde in het brandveiligheidsadvies d.d. 19 januari 2007, nummer 0432A-01. Naar aanleiding van bovengenoemd brandveiligheidsadvies dienen minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw, de benodigde aanpassingen of toevoegingen te worden verwerkt in de tekeningen en/of berekeningen. Met betrekking op het brandveiligheidsadvies kunt u contact opnemen met de heer M. Wind van de Brandweer.

Het gescheiden rioleringsstelsel dient in twee kleuren te worden uitgevoerd. Bruin voor het regenwater en grijs voor het vuilwaterstelsel.

Van de toe te passen materialen dient een attest of keuringsrapport te worden overlegd om aan te tonen dat aan het bouwstoffen besluit wordt voldaan.

Materiaalmonsters van de toe te passen materialen (zoals gevelstenen en dakpannen) dienen voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw te worden overlegd bij het bouw- en woningtoezicht ter toetsing aan redelijke eisen van welstand.

De geluidswering van de woningscheidende metal-stud wanden ter plaatse van de erkers is niet duidelijk. De specificatie van de wandopbouw is niet gegeven. Daarnaast vragen de aansluitdetails de nodige aandacht. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde wanden voldoen aan het Bouwbesluit, Afdeling 3.5. Tevens dienen de genoemde aansluitdetails te worden verduidelijkt.

De garage is sterk geventileerd en kan daarom als "buiten" worden aangemerkt. De wanden en het plafond zijn geïsoleerd. Het is niet duidelijk of er ter plaatse van de aansluitingen (bijvoorbeeld woningscheidende wand op vloer van woonkamer met geïsoleerd garageplafond) geen "koudebruggen" aanwezig zijn. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 3.7. Tevens dienen de genoemde aansluitdetails te worden verduidelijkt waaruit blijkt dat er geen "koudebruggen" aanwezig zijn.

Het is niet duidelijk of de samengestelde geïsoleerde wand tussen de garage en de gang een Rc-waarde heeft van minimaal 2,5 m²K/W. Uit een controleberekening (materialen zoals opgegeven, meest gunstige houtpercentage: 0,045 m¹ x 3,7 m¹ = 0,1665 m² t.o.v. 1,5 m² [2,5 m¹ x 0,6 m¹] 11%) blijkt een Rc-waarde van circa 2,3 m²K/W. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 5.1.

De uitwerking van de trapafscheidingsen in de trappenhuizen is niet duidelijk. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 2.5.

Voordat wordt gestart met de bouw dient u contact op te nemen met de heer M. Dalderup van Archeologie.

Voordat u met de bouwwerkzaamheden begint, dient u dit te melden aan de hieronder genoemde persoon van bouw- en woningtoezicht.

Wijchen, 29 januari 2007

namens burgemeester en wethouders



de heer Dimitri Koutsocheras
Inspecteur Bouw- en Woningtoezicht

Bij deze vergunning behoren de volgende stukken:

- diversen

WETTELIJKE BEPALINGEN

De aanwezigheid van de bouwvergunning op de bouwplaats (artikel 4.2 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat de verleende vergunning altijd op het werk aanwezig is. Deze moet op verzoek aan de afdeling Bouwzaken ter inzage kunnen worden gegeven.

Bezwaren van belanghebbenden

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen hiertegen, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), beroep instellen bij de rechtbank.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3:10 Awb op de voorbereiding van deze bouwvergunning de afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard.

Dit heeft als gevolg dat belanghebbenden geen bezwaarschrift hoeven in te dienen maar tegen het besluit van het college (om de bouwvergunning te verlenen) direct beroep in kunnen stellen bij de rechtbank. De termijn voor het instellen van beroep is 6 weken en vangt aan na de dag waarop het besluit is verzonden. Het beroepschrift moet gericht worden aan de Arrondissementsrechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De rechtbank wenst het beroepschrift in tweevoud te ontvangen, alsmede een afschrift in tweevoud van het dit besluit.

Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt een voorlopige voorziening vragen. Een verzoek om een voorlopige voorziening moet u indienen bij de Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Let op, u kunt alleen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als u beroep heeft ingesteld. Bij het verzoek om een voorlopige voorziening moet een kopie van het beroepschrift worden gevoegd.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (artikel 4.5 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste twee werkdagen vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Start van de bouw (meestal is het eerste werk de grondontgraving)
- Het inbrengen van funderingspalen (ook voor eventuele proefpalen)
- Aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
- Wijzigingen en/of aanvullingen in de bouwregistratie

Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste één werkdag vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Het storten van beton, zodat de wapening kan worden gecontroleerd.
- Het gereedkomen van afvoerputten, grond en huisaansluitleidingen van de riolering, mantelbuizen door wanden en vloeren etc.

De kennisgeving mag telefonisch met de consultants van bouwen en wonen.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Een vergunninghouder moet schriftelijk de gereedmelding van het bouwwerk bij de afdeling bouwen en woningtoezicht melden. De bedoelde melding moet direct na het beëindigen van de werkzaamheden worden gedaan met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "formulier gereedmelding bouwwerk".



Reguliere bouwvergunning

Nr. RB 20060353

Het college van burgemeester en wethouders van Wijchen hebben op verzoek van

MJG van Thiel
Spoorstraat 61 A
6602 AX WIJCHEN

voor de op 02 augustus 2006 binnengekomen aanvraag om bouwvergunning is d.d. 29 januari 2007 besloten een vergunning te verlenen voor Fase 2: Oostelijke uitloper / de bouw van 61 woningen aan Hof van Hagevoort 164 t/m 224 te Wijchen. Deze vergunning is verleend overeenkomstig de bijgevoegde stukken.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- dat uit het onderzoek van de bodem is gebleken dat deze geschikt is om de bouwactiviteiten toe te staan;
- dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat het bouwplan is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied (19.0);
- dat het perceel waarop uw bouwplan betrekking heeft bestemd is als Agrarisch gebied (artikel 4) en de bouw en het gebruik van de woningen op grond van deze bestemming niet is toegestaan;
- dat uw bouwplan dus in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- dat een dergelijke aanvraag bouwvergunning ingevolge artikel 46, lid 3 van de Woningwet mede moet worden geacht een verzoek om vrijstelling in te houden;
- dat, gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvoor slechts vergunning kan worden verleend nadat vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat de VROM-Inspectie bij brief van 27 april 2006, nummer VI/O/BP/400/Mbe/Mgo, uw plan hebben aangemerkt als categorie van geval van de provinciale vrijstellingslijst;
- dat Gedeputeerde Staten bij hun brief van d.d. 31 oktober 2006, nummer 2006-005591 het plan hebben aangewezen als categorie van geval ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 14 november 2006 hebben besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) conform artikel 3:10 lid 1 Awb voor dit plan van toepassing te verklaren op de bouwvergunningsprocedure;
- dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend maar deze zijn ingetrokken;
- dat er aan uw bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt;
- dat op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit mogelijk is voor en gesteld voorschrift een gelijkwaardige oplossing toe te passen. De gelijkwaardigheid kan aangetoond worden door het overleggen van een erkende kwaliteitsverklaring of het overtuigen van burgemeester en wethouders;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 3.10 van het Bouwbesluit betreffende de luchtverversing van een verblijfsgebied, -ruimte, toilet- en badruimte, verklaringen van gelijkwaardigheid heeft overlegd van de HR WTW Combikap en van de technische specificaties van de ventilatieunit en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 5.3 van het Bouwbesluit betreffende de energieprestatie, een verklaring van gelijkwaardigheid heeft overlegd van het jaargebruiksrendement op tapwater van het HR CV combi toestel en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond.

Wij verlenen hierbij de volgende vrijstellingen:

op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het college van burgemeester en wethouders op 23 januari 2007 vrijstelling verleend.

Wij stellen hierbij de volgende voorwaarden:

Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.

Het werk moet worden uitgevoerd conform het gestelde in de bouwverordening en bouwbesluit en krachtens het besluit gestelde nadere regels.

De vergunning met gewaarmerkte tekening(en) moet steeds op de bouwplaats aanwezig zijn.

De nadere plaats en het peil van het bouwwerk moeten in overleg met en ter goedkeuring van het bouw- en woningtoezicht in het veld worden aangegeven.

Met het aanbrengen van alle prefab beton-, hout- en staalconstructies mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen, berekeningen en de controle zijn aangeboden, gezien en geretourneerd. De in dit verband later aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal 2 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan het bouw- en woningtoezicht worden voorgelegd.

De eventueel bij de bouw vrijkomende grond dient te worden behandeld conform het gestelde in de risicobeoordeling bodemkwaliteit 11 januari 2007.

De bouw dient te worden uitgevoerd conform het gestelde in het brandveiligheidsadvies d.d. 9 januari 2007, nummer 0432B-01. Naar aanleiding van bovengenoemd brandveiligheidsadvies dienen minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw, de benodigde aanpassingen of toevoegingen te worden verwerkt in de tekeningen en/of berekeningen. Met betrekking op het brandveiligheidsadvies kunt u contact opnemen met de heer M. Wind van de Brandweer.

Het gescheiden rioleringsstelsel dient in twee kleuren te worden uitgevoerd. Bruin voor het regenwater en grijs voor het vuilwaterstelsel.

Van de toe te passen materialen dient een attest of keuringsrapport te worden overlegd om aan te tonen dat aan het bouwstoffen besluit wordt voldaan.

Materiaalmonsters van de toe te passen materialen (zoals gevelstenen en dakpannen) dienen voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw te worden overlegd bij het bouw- en woningtoezicht ter toetsing aan redelijke eisen van welstand.

De garage is sterk geventileerd en kan daarom als "buiten" worden aangemerkt. De wanden en het plafond zijn geïsoleerd. Het is niet duidelijk of er ter plaatse van de aansluitingen (bijvoorbeeld woningscheidende wand op vloer van woonkamer met geïsoleerd garageplafond) geen "koudebruggen" aanwezig zijn. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 3.7. Tevens dienen de genoemde aansluitdetails te worden verduidelijkt waaruit blijkt dat er geen "koudebruggen" aanwezig zijn.


Het is niet duidelijk of de samengestelde geïsoleerde wand tussen de garage en de gang een Rc-waarde heeft van minimaal 2,5 m²K/W. Uit een controleberekening (materialen zoals opgegeven, meest gunstige houtpercentage: 0,045 m¹ x 3,7 m¹ = 0,1665 m² t.o.v. 1,5 m² [2,5 m¹ x 0,6 m¹] 11%) blijkt een Rc-waarde van circa 2,3 m²K/W. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 5.1.

Voordat wordt gestart met de bouw dient u contact op te nemen met de heer M. Dalderup van Archeologie.

Voordat u met de bouwwerkzaamheden begint, dient u dit te melden aan de hieronder genoemde persoon van bouw- en woningtoezicht.

Wijchen, 29 januari 2007

namens burgemeester en wethouders



de heer Dimitri Koutsocheras
Inspecteur Bouw- en Woningtoezicht

Bij deze vergunning behoren de volgende stukken:

- diversen

WETTELIJKE BEPALINGEN

De aanwezigheid van de bouwvergunning op de bouwplaats (artikel 4.2 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat de verleende vergunning altijd op het werk aanwezig is. Deze moet op verzoek aan de afdeling Bouwzaken ter inzage kunnen worden gegeven.

Bezwaren van belanghebbenden

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen hiertegen, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), beroep instellen bij de rechtbank.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3:10 Awb op de voorbereiding van deze bouwvergunning de afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard.

Dit heeft als gevolg dat belanghebbenden geen bezwaarschrift hoeven in te dienen maar tegen het besluit van het college (om de bouwvergunning te verlenen) direct beroep in kunnen stellen bij de rechtbank. De termijn voor het instellen van beroep is 6 weken en vangt aan na de dag waarop het besluit is verzonden. Het beroepschrift moet gericht worden aan de Arrondissementsrechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De rechtbank wenst het beroepschrift in tweevoud te ontvangen, alsmede een afschrift in tweevoud van het dit besluit.

Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt een voorlopige voorziening vragen. Een verzoek om een voorlopige voorziening moet u indienen bij de Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Let op, u kunt alleen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als u beroep heeft ingesteld. Bij het verzoek om een voorlopige voorziening moet een kopie van het beroepschrift worden gevoegd.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (artikel 4.5 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste twee werkdagen vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Start van de bouw (meestal is het eerste werk de grondontgraving)
- Het inbrengen van funderingspalen (ook voor eventuele proefpalen)
- Aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
- Wijzigingen en/of aanvullingen in de bouwregistratie

Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste één werkdag vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Het storten van beton, zodat de wapening kan worden gecontroleerd.
- Het gereedkomen van afvoerputten, grond en huisaansluitleidingen van de riolering, mantelbuizen door wanden en vloeren etc.

De kennisgeving mag telefonisch met de consultants van bouwen en wonen.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Een vergunninghouder moet schriftelijk de gereedmelding van het bouwwerk bij de afdeling bouwen en woningtoezicht melden. De bedoelde melding moet direct na het beëindigen van de werkzaamheden worden gedaan met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "formulier gereedmelding bouwwerk".



Reguliere bouwvergunning

Nr. RB 20060354

Het college van burgemeester en wethouders van Wijchen hebben op verzoek van

MJG van Thiel
Spoorstraat 61 A
6602 AX WIJCHEN

voor de op 02 augustus 2006 binnengekomen aanvraag om bouwvergunning is d.d. 29 januari 2007 besloten een vergunning te verlenen voor Fase 3: Centrale Toren / de bouw van 25 woningen aan Hof van Hagevoort 1 t/m 25 te Wijchen. Deze vergunning is verleend overeenkomstig de bijgevoegde stukken.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- dat uit het onderzoek van de bodem is gebleken dat deze geschikt is om de bouwactiviteiten toe te staan;
- dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat het bouwplan is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied (19.0);
- dat het perceel waarop uw bouwplan betrekking heeft bestemd is als Agrarisch gebied (artikel 4) en de bouw en het gebruik van de woningen op grond van deze bestemming niet is toegestaan;
- dat uw bouwplan dus in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- dat een dergelijke aanvraag bouwvergunning ingevolge artikel 46, lid 3 van de Woningwet mede moet worden geacht een verzoek om vrijstelling in te houden;
- dat, gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvoor slechts vergunning kan worden verleend nadat vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat de VROM-Inspectie bij brief van 27 april 2006, nummer VI/O/BP/400/Mbe/Mgo, uw plan hebben aangemerkt als categorie van geval van de provinciale vrijstellingslijst;
- dat Gedeputeerde Staten bij hun brief van d.d. 31 oktober 2006, nummer 2006-005591 het plan hebben aangewezen als categorie van geval ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 14 november 2006 hebben besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) conform artikel 3:10 lid 1 Awb voor dit plan van toepassing te verklaren op de bouwvergunningsprocedure;
- dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend maar deze zijn ingetrokken;
- dat er aan uw bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt;
- dat op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit mogelijk is voor en gesteld voorschrift een gelijkwaardige oplossing toe te passen. De gelijkwaardigheid kan aangetoond worden door het overleggen van een erkende kwaliteitsverklaring of het overtuigen van burgemeester en wethouders;

dat u ten behoeve van de voorschriften van afdeling 5.3 van het Bouwbesluit betreffende de energieprestatie, een verklaring van gelijkwaardigheid heeft overlegd van het jaargebruiksrendement op tapwater van het HR CV combi toestel en hiermee de gelijkwaardigheid is aangetoond.

Wij verlenen hierbij de volgende vrijstellingen:

op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het college van burgemeester en wethouders op 23 januari 2007 vrijstelling verleend.

Wij stellen hierbij de volgende voorwaarden:

Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen.

Het werk moet worden uitgevoerd conform het gestelde in de bouwverordening en bouwbesluit en krachtens het besluit gestelde nadere regels.

De vergunning met gewaarmerkte tekening(en) moet steeds op de bouwplaats aanwezig zijn.

De nadere plaats en het peil van het bouwwerk moeten in overleg met en ter goedkeuring van het bouw- en woningtoezicht in het veld worden aangegeven.

Met het aanbrengen van alle prefab beton-, hout- en staalconstructies mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen, berekeningen en de controle zijn aangeboden, gezien en getourneerd. De in dit verband later aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal 2 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan het bouw- en woningtoezicht worden voorgelegd.

De eventueel bij de bouw vrijkomende grond dient te worden behandeld conform het gestelde in de risicobeoordeling bodemkwaliteit 11 januari 2007.

De bouw dient te worden uitgevoerd conform het gestelde in het brandveiligheidsadvies d.d. 11 januari 2007, nummer 0432C-01. Naar aanleiding van bovengenoemd brandveiligheidsadvies dienen minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw, de benodigde aanpassingen of toevoegingen te worden verwerkt in de tekeningen en/of berekeningen. Met betrekking op het brandveiligheidsadvies kunt u contact opnemen met de heer M. Wind van de Brandweer.

Het gescheiden rioleringsstelsel dient in twee kleuren te worden uitgevoerd. Bruin voor het regenwater en grijs voor het vuilwaterstelsel.

Van de toe te passen materialen dient een attest of keuringsrapport te worden overlegd om aan te tonen dat aan het bouwstoffen besluit wordt voldaan.

Materiaalmonsters van de toe te passen materialen (zoals gevelstenen en dakpannen) dienen voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw te worden overlegd bij het bouw- en woningtoezicht ter toetsing aan redelijke eisen van welstand.

De aanwezigheid en uitwerking van een trapafscheiding en de aanwezigheid van een leuning in de trappenhuisen is niet duidelijk. Minimaal twee weken voordat wordt gestart met de bouw dient te worden aangetoond dat bovengenoemde voldoet aan het Bouwbesluit, Afdeling 2.5.

Voordat wordt gestart met de bouw dient u contact op te nemen met de heer M. Dalderup van Archeologie.

Voordat u met de bouwwerkzaamheden begint, dient u dit te melden aan de hieronder genoemde persoon van bouw- en woningtoezicht.

Wijchen, 29 januari 2007

namens burgemeester en wethouders



de heer Dimitri Koutsocheras
Inspecteur Bouw- en Woningtoezicht

Bij deze vergunning behoren de volgende stukken:

- diversen

WETTELIJKE BEPALINGEN

De aanwezigheid van de bouwvergunning op de bouwplaats (artikel 4.2 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat de verleende vergunning altijd op het werk aanwezig is. Deze moet op verzoek aan de afdeling Bouwzaken ter inzage kunnen worden gegeven.

Bezwaren van belanghebbenden

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen hiertegen, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), beroep instellen bij de rechtbank.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3:10 Awb op de voorbereiding van deze bouwvergunning de afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard.

Dit heeft als gevolg dat belanghebbenden geen bezwaarschrift hoeven in te dienen maar tegen het besluit van het college (om de bouwvergunning te verlenen) direct beroep in kunnen stellen bij de rechtbank. De termijn voor het instellen van beroep is 6 weken en vangt aan na de dag waarop het besluit is verzonden. Het beroepschrift moet gericht worden aan de Arrondissementsrechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. De rechtbank wenst het beroepschrift in tweevoud te ontvangen, alsmede een afschrift in tweevoud van het dit besluit.

Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt een voorlopige voorziening vragen. Een verzoek om een voorlopige voorziening moet u indienen bij de Voorzieningenrechter, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Let op, u kunt alleen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als u beroep heeft ingesteld. Bij het verzoek om een voorlopige voorziening moet een kopie van het beroepschrift worden gevoegd.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (artikel 4.5 van de bouwverordening)

Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste twee werkdagen vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Start van de bouw (meestal is het eerste werk de grondontgraving)
- Het inbrengen van funderingspalen (ook voor eventuele proefpalen)
- Aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
- Wijzigingen en/of aanvullingen in de bouwregistratie

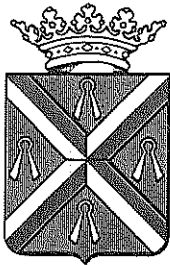
Een vergunninghouder moet zorgen dat ten minste één werkdag vóór de aanvang van onderstaande werkzaamheden de afdeling Bouwzaken hiervan in kennis wordt gesteld.

- Het storten van beton, zodat de wapening kan worden gecontroleerd.
- Het gereedkomen van afvoerputten, grond en huisaansluitleidingen van de riolering, mantelbuizen door wanden en vloeren etc.

De kennisgeving mag telefonisch met de consultants van bouwen en wonen.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Een vergunninghouder moet schriftelijk de gereedmelding van het bouwwerk bij de afdeling bouwen en woningtoezicht melden. De bedoelde melding moet direct na het beëindigen van de werkzaamheden worden gedaan met behulp van het bij deze vergunning meegezonden "formulier gereedmelding bouwwerk".



GEMEENTE WIJCHEN

centrum in tweestromenland

Gemeentekantoor
Correspondentie-adres
Postbus 9000
6600 HA Wijchen
Kasteellaan 22-24

Telefoon: 024-649 21 11
Telefax: 024-649 22 08
Bankrelatie: 15.86.01.629

Gelieve bij beantwoording
datum en kenmerk van
deze brief aan te halen.

Belin Projectontwikkeling BV
Spoorstraat 61a

Wijchen : 18 januari 2007 07/
Betreft : plan L'Embrasse
Informatie : Leo Arets, telefoon (024) 649 2365
Bijlagen : -
Verzonden :

Geachte heer van Thiel

Hierbij delen wij u mede dat in het kader van de R.O. procedure voor het plan L'Embrasse drie bezwaren zijn ingediend.

Respectievelijk door de heren Lieffering, Theunissen en Roes.

Deze bezwaren zijn inmiddels ingetrokken.

Ik hoop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Leo Arets