



OMGEVINGSVERGUNNING

HZ_WABO-2015-0025

Aanvraag

Mevrouw L.H.R.M. Reijmer heeft op 14 april 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woongebouw met drie woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Pannerden, sectie B, nummer 1395, plaatselijk bekend Rijnstraat 3 te Pannerden.

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

- het realiseren van een woongebouw met drie woningen.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de wet die daarvoor geldt. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

- geen

Publicatie

De aanvraag is op 29 april 2015 gepubliceerd in het plaatselijke weekblad "Rijnwaarden Post".

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten 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, is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat de aanvraag en de latere aanvulling voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Pannerden 2012", zoals vastgesteld op 2 oktober 2012. Ter plaatse van het bouwplan ligt de bestemming "wonen" de dubbelbestemming "waarde archeologische verwachting 1". Het bouwplan voorziet in de toevoeging van drie zelfstandige woningen. De aan de grond gegeven bestemming "wonen" laat het bouwplan niet zonder meer toe.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In dit geval is medewerking mogelijk door

middel van een afwijkingsprocedure met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo, indien de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van de bestemming wonen is één vrijstaande woning toegestaan (artikel 17.1 onder a). Aan- en uitbouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits zij voldoen aan genoemde voorwaarden.

Op grond van de dubbelbestemming archeologische verwachting moet aangetoond worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit is mogelijk door onderzoek, door te blijven binnen de oude bouwcontouren of door het bebouwen oppervlak kleiner dan 100 m² te houden (art. 20).

Overwegingen

Het bouwplan met drie appartementen is niet rechtstreeks mogelijk. Het bouwplan inclusief de toevoeging van 2 woningen is getoetst aan ons beleid, waaruit geen overwegende bezwaren voortkomen. Hiertoe overwegen we het volgende.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van toevoeging van extra woningen. De behoefte aan nieuwe woningen is beperkt. Toevoegingen dienen te voorzien in een behoefte, waarin de bestaande voorraad niet voorziet. Hiernaast dienen toevoegingen getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is behoefte aan het toevoegen van goedkope huurwoningen. Uitgangspunt is dat de nieuwe eigenaar de twee appartementen op de begane vloer verhuurt onder de liberalisatiegrens, € 710,68 in 2015. Indien de toe te voegen woningen in dit segment liggen sluit de toevoeging van 2 extra woningen aan bij de gemaakte afspraken met subregio en provincie.

De locatie bestond voorheen uit een vrijstaande woning en schuren. Na brand zijn de opstallen gesloopt. Met het bouwplan wordt deze binnenstedelijke locatie weer opgevuld, hetgeen de beeldkwaliteit ter plaatse ten goeden komt.

Op grond van artikel 20 dient te worden aangetoond dat er geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn. Ter plaatse hebben meerdere opstallen gestaan met een groter oppervlak dan het huidige bouwplan. In overleg met de regioarcheoloog is nagegaan of voldoende aantoonbaar is dat de gronden al geroerd zijn.

Ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kenmerken plan en onderzoek

Hamaland Advies heeft een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd voor het realiseren van een woongebouw aan de Rijnstraat 3 te Pannerden. De oppervlakte van de kavel waarop de nieuwbouw is gepland en het oppervlak van de nieuwe bodemverstoring bedraagt maximaal 1.020m². De exacte verstoringsdiepte is nog onbekend maar bereikt een diepte van meer dan 30cm-mv als gevolg van het principe 'vorstvrije aanleg van de fundering'. De planontwikkeling bevindt zich in het stadium van aanvraag van de omgevingsvergunning.

Volgens het bestemmingsplan Pannerden 2012 heeft de locatie de dubbelbestemming 'Archeologische Verwachting 1'. Op de archeologische beleidskaart gemeente Rijnwaarden ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting op bekende archeologische resten en/of historische elementen vanaf het maaiveld vanwege de ligging in de historische kern. Hiervoor geldt dat een archeologisch

onderzoek nodig is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 30cm onder het maaiveld plaatsvindt.

Het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrens voor onderzoek en daarom is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie veldonderzoek

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek wordt bevestigd door het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek (karterende fase). Op een recente bovenlaag van 30 tot 50 cm dikte met slooppuin na, is de bodem ongeroerd. Onder de laag met slooppuin bevindt zich een 170 cm dik pakket met oude woongrond. Deze bestaat feitelijk uit twee afzonderlijke cultuurlagen. De oudste cultuurlaag bevat indicatoren uit de Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen. De jongste cultuurlaag bevat indicatoren uit de Volle Middeleeuwen. Vanaf een diepte variërend van 155 cm-mv tot maximaal 220 cm-mv bevinden zich de ongeroerde oeverwalafzettingen.

Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat in het plangebied aanwijzingen zijn aangetroffen voor meerdere archeologische vindplaatsen met bewoning uit de periode van de Romeinse Tijd tot en met de Volle Middeleeuwen.

Advies Hamaland

Vanwege de aanwezigheid van archeologische indicatoren in 3 van de 5 boringen en de aanwezigheid van intacte oude cultuurlagen met indicatoren van bewoning uit de periode van de Romeinse Tijd tot en met de Volle Middeleeuwen, adviseert Hamaland om een vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren middels een proefsleuvenonderzoek indien graafwerkzaamheden dieper dan 50 noodzakelijk zijn.

Advies regioarcheoloog

Uit de boorstaten blijkt dat de top van de oude woongrond ter plaatse van boring 1 op 30 cm beneden maaiveld aanwezig is. In boring 2 zit de top op 40 cm beneden maaiveld. In boring 3 op 45 cm beneden maaiveld en in de boringen 4 en 5 op 50 cm beneden maaiveld.

Ten behoeve van behoud in situ van de archeologische resten wordt conform het Handboek Archeologie binnen de regio Arnhem een minimale buffer van 20 cm tussen de benodigde civieltechnische ontgraving en de top van de archeologische laag aangehouden. Hieruit volgt dat bodemingrepen vanaf 10 cm beneden maaiveld (boring 1), 20 cm beneden maaiveld (boring 2), 25 cm beneden maaiveld (boring 3) en 30 cm beneden maaiveld (boringen 4 en 5) onderzoeksplichtig zijn.

Behoud in-situ (bewaren in de bodem) of behoud ex-situ (proefsleuven/opgraven)

Behoud in situ is op dit moment alleen mogelijk als de ontgravingen niet dieper reiken dan zoals hierboven door de regioarcheoloog aangegeven. Mogelijk kan het terrein worden opgehoogd zodat behoud in situ alsnog kan worden gerealiseerd. Indien dit mogelijk is, komt de vindplaats in aanmerking voor archeologievriendelijk bouwen en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Hiervoor dient echter wel een door de regioarcheoloog goedgekeurd palenplan / funderingsplan te worden overlegd. De randvoorwaarden voor een dergelijk palenplan / funderingsplan staan in het Handboek Archeologie binnen de regio Arnhem.

Indien niet aan de voorwaarden voor behoud in-situ kan worden voldaan, dan is in ieder geval een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Dat is bij dit bouwplan het geval. Een proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Rijnwaarden goedgekeurd Programma van Eisen ten behoeve van dit onderzoek. De sleuven dienen ten minste 20 cm onder het civieltechnisch benodigde ontgravingsniveau te worden aangelegd. Na onderzoek dient de onderzochte put weer te worden aangevuld met ten minste 20 cm grond. Op deze manier wordt de minimaal benodigde

bufferzone van 20 cm weer hersteld. Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is voorbehouden aan gecertificeerde bedrijven. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het mogelijk is dat het proefsleuvenonderzoek uitwijst dat er pas op een grotere diepte sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. In dat geval worden de toegestane verstoringsdiepten natuurlijk bijgesteld en is wellicht alsnog behoud in situ mogelijk.

Richtlijnen en palenplan

Het palenplan dat voorligt voldoet in voldoende mate aan de richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen zoals genoemd in het Handboek Archeologie.

De bufferzone van 20 cm tussen de te ontgraven bouwput en de top van de archeologische laag wordt gerespecteerd en intact gelaten.

Conclusie

De nu voorliggende bouwplannen voldoen aan de richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen. Binnen het plangebied is aldus geen officieel archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat behoud in situ wordt gerealiseerd.

Voorwaarde ten aanzien van de vrijgave is dat de initiatiefnemer minimaal één week voorafgaand aan de graafwerkzaamheden contact opneemt met de regioarcheoloog zodat hij in de gelegenheid is een archeologische waarneming te doen. Deze waarneming kan niet leiden tot vertraging van de werkzaamheden of tot het alsnog opleggen van officieel archeologisch onderzoek. De kosten voor deze waarneming zijn voor rekening van de initiatiefnemer, maar zullen het bedrag van 500 euro excl. btw niet overschrijden.

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Pannerden 2012 heeft de locatie de dubbelbestemming 'Archeologische Verwachting 1'. Op de archeologische beleidskaart gemeente Rijnwaarden ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting op bekende archeologische resten en/of historische elementen vanaf het maaiveld vanwege de ligging in de historische kern. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 30cm onder het maaiveld plaatsvindt.

Er is een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. De oppervlakte van de kavel waarop de nieuwbouw is gepland en het oppervlak van de nieuwe bodemverstoring bedraagt maximaal 1.020m². De exacte verstoringsdiepte is nog onbekend maar bereikt een diepte van meer dan 30cm-mv als gevolg van het principe 'vorstvrije aanleg van de fundering'.

Bodem

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is er een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het sterk verhoogde gehalte PAK-10 en het matig verhoogd gehalte minerale olie in het verkennend bodemonderzoek worden toegeschreven aan de aanwezigheid van puin/kolengruis/resten asfalt in de bovengrond van boring 8. Deze laag is verwijderd en hiermee zijn tevens de verontreinigingen bij/rond boring 8 verwijderd. Dit blijkt uit het nader onderzoek; er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de PAK-gehalten in de bovengrond overschrijden de achtergrondwaarden niet. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

De bodemgesteldheid op de locatie is geschikt voor de bestemming wonen.

Welstand

Het bouwplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10, lid 1 sub D van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft

omtrent het bouwplan op 13 mei 2015 zowel op zichzelf als ook in relatie met zijn omgeving positief geadviseerd. Het college is van mening dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft dan ook het advies van de welstandscommissie overgenomen.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en onder het stellen van onderstaande voorwaarden is aannemelijk gemaakt dat het plan hiermee in overeenstemming is.

Weigeringgrond bouwvergunning:

- Nee, mits punten 2, 3, 5 en 6 worden toegelicht. De resterende geconstateerde afwijkingen kunnen in de uitvoeringsfase worden toegelicht/opgelost.

Geconstateerde afwijkingen:

1. Volgens de bouwkundige tekeningen is de overspanning van latei L1 4270mm i.p.v. 3600mm. Er wordt gerekend met 4500mm, dus akkoord.
2. Funderingsbalken worden met $b=400\text{mm}$ berekend, op tekening staat $b=450\text{mm}$. Berekening en tekening met elkaar in overeenstemming brengen.
3. De lateien boven de deuren op de begane grond zijn niet aangegeven op de constructie-overzichten in de berekening/tekening.
4. Op de wapeningstekening wordt gerefereerd naar TGB-normen, terwijl de Eurocode van kracht is bij dit project. Verder heeft dit geen consequenties.
5. Uit de tekening van de architect en in de berekening van de constructeur is onduidelijk welk type begane vloer wordt toegepast: een kanaalplaat of ribcassettevloer. Beide typen worden door elkaar heen gebruikt op het tekenwerk(bijv. begane grondvloer vs. details) en rekenwerk. De constructeur neemt wel een veilige aanname voor het eigen gewicht van de vloer. Graag eenduidigheid op het tekenwerk over het type vloer.
6. De borstweringsteunen ontbreken bij de borstwering tussen het mossedum en het dakterras (as B en E) of er dient te worden aangetoond dat deze niet benodigd zijn.

Openstaande opmerkingen

1. Fundatietekening en berekening met elkaar in overeenstemming brengen
2. Lateien boven deur berekenen en in constructie-overzichten opnemen
3. Keuze begane grond maken
4. Borstwering mossedum/dakterras toelichten

Aandachtspunten voor controle bij uitvoering:

1. Berekening+tekening 1ste verdiepingvloer

Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Rijnwaarden en is onder het stellen van de onderstaande voorwaarden hiermee in overeenstemming.

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Het college kan zich vinden in de door de aanvrager opgegeven bouwkosten voor deze bouwwerken.

Ter inzage legging

Terinzagelegging

- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken vanaf 17 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegd. De terinzagelegging is 16 december 2015 bekend gemaakt in de Rijnwaarden Post en in de Staatscourant;

- de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder heeft de mogelijkheid om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze

Er zijn twee zienswijzen ingebracht op de ontwerp omgevingsvergunning. Samengevat hielden deze zienswijzen het volgende in;

- vermindering woongenot
- bouwvoorschriften
- parkeren
- flora en fauna
- natuurbeschermingswet
- water
- provinciale omgevingsverordening

Naar aanleiding van de verwerking van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing aangepast / zijn extra stukken aangeleverd.

Voor de overige aangevoerde punten uit de zienswijzen hebben wij geen aanleiding gezien om de ontwerpvergunning c.q. de ruimtelijke onderbouwing aan te (laten) passen.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Echter kan de gemeenteraad op basis van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is. Bovengenoemd project past binnen de categorie van gevallen zoals die zijn opgenomen in de Algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwaarden.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen aan artikel 2.10 en voor het veranderen van de in werking zijnde inrichting aan artikel 2.14 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De volgende documenten maken deel uit en worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier van 14 april 2015;
- Tekening 01 plattegrond en begane grond van 14 april 2015;
- Tekening 02 plattegrond verdieping
- Tekening 03 situatie, gevels en doorsnede;
- Ruimtelijke onderbouwing Rijnstraat 3 te Pannerden
- Overzicht palenplan van 14 april 2015;
- blad09_dwarsprofielen i.v.m. archeologie + inmeetschets van 9 februari 2016;
- wijz_A_fundering
- wijz_A_palenplan
- wijz_A_15011_berekening
- wijz_B_wap_fund
- Rapportage BO en IVO-K Rijnstraat 3 te Pannerden v 11
- P2215.02 Nader bodemonderzoek Rijnstraat 3 te Pannerden
- Verkennend bodemonderzoek Rijnstraat 3 te Pannerden
- Archeologisch onderzoek_BOenIVO-K_pdf
- checklist-veilig-onderhoud_pdf
- constr_ber_wijzA_pdf
- wap_fund_wijzA_pdf
- gevels_situ_drsn_wijzA_pdf
- Sonderingen_Fugro_pdf
- fundering_pdf
- palenplan_pdf
- geluid_brandveiligh_pdf
- epg_alternatief_pdf
- bouwbesluittoetsen_pdf
- blad07_details_hor_pdf
- blad06_details_vert_pdf
- blad05_techn_doorsn_pdf
- blad04_techn_platt_pdf
- Pannerden_verb_pdf

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 325.000,00

Voorwaarden

Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat constructieve tekeningen en berekeningen van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen ons zijn goedgekeurd;

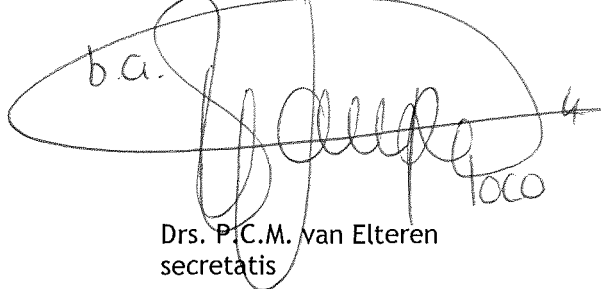
Ten behoeve van behoud in situ van de archeologische resten wordt conform het Handboek Archeologie binnen de regio Arnhem een minimale buffer van 20 cm tussen de benodigde civieltechnische ontgraving en de top van de archeologische laag aangehouden.

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.

Lobith, 25 juli 2016

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwaarden,

b.a.  4
Drs. P.C.M. van Elteren
secretaris

b.a. 
mr. P. Schadd-de Boer
burgemeester

Beroep

De aanvraag en de beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan beroep tegen over de beschikking schriftelijk worden ingediend bij de rechtbank.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn burgemeester en wethouders bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is zij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het 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 dient zij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.