



Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 10 oktober 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 6 appartementen en 4 woningen. De aanvraag gaat over Kerkstraat 41 t/m 41E en Tuinstraat 2A t/m D te Giesbeek en heeft registratienummer HZ_WABO-2013-1241.

Ontwerp Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan Vernieuwend Vastgoed B.V. onder vaststelling van de bouwkosten op € 1.025.807,50.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- aanvraagformulier, ontvangen 10 oktober 2013;
- ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 4 december 2013;
- rapport archeologie, ontvangen 30 september 2013;
- quick scan Flora en Fauna, ontvangen 11 oktober 2013;
- verkennend bodemonderzoek, ontvangen 29 november 2013;
- tekening plattegronden 01, gevels en doorsneden, ontvangen 19 november 2013;
- tekening constructieblad 02, ontvangen 8 november 2013;
- tekening constructieblad 03, ontvangen 8 november 2013;
- toelichting constructieve opzet, ontvangen 8 november 2013;
- berekening verblijfsgebied en daglicht, appartementen kerkstraat 1^e verdieping, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening verblijfsgebied en daglicht, woningen, ontvangen 8 november 2013;
- berekening ventilatiebalans, appartementen kerkstraat 1^e verdieping, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening ventilatiebalans, appartementen kerkstraat zolder, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening ventilatiebalans, appartementen 1 t/m 4, ontvangen 8 november 2013;
- berekening ventilatiebalans, kerkstraat appartementen (trappenhuis), ontvangen 8 november 2013;
- berekening ventilatiebalans, woningen, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening spui ventilatie, appartement 1 en 2, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening spui ventilatie, appartement 3 en 4, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening spui ventilatie, appartement 5 en 6, ontvangen 8 november 2013;
- berekening spui ventilatie, woningen, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 1, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 2, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 3, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 4, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 5, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC appartement 6, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC woning 1, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC woning 2 en 3, ontvangen 10 oktober 2013;
- berekening EPC woning 4, ontvangen 10 oktober 2013;
- kleurenfoto's bestaande situatie, ontvangen 10 oktober 2013;
- kwaliteitsverklaringen spouwplaat, ontvangen 10 oktober 2013;
- kwaliteitsverklaringen dakplaat, ontvangen 10 oktober 2013;
- standaard rapport Bouwbesluit, ontvangen 10 oktober 2013;
- checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ontvangen 8 november 2013;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met afdeling 3.4. van de algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is getoetst op grond van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om gevraagd heeft.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden op dit besluit, verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage.

Zienswijze en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de terinzagetermijn eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 24.983,19. Voor de betaling wordt u binnenkort een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. Dat kan door een gemotiveerd en ondertekend beroepschrift te sturen naar:

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Vermeld in ieder geval tegen welk besluit uw beroepschrift is gericht en waarom. Uw beroepschrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van het definitieve besluit zijn ingediend. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroep niet meer in behandeling mag nemen.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening worden gevraagd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Vragen

Hebt u nog vragen? U kunt dan contact opnemen met een medewerker van Team Vergunningen op doorkiesnummer (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Mw. mr. S.E.G. Wiersma drs. J.A. de Ruiter

De secretaris De burgemeester

Datum ontwerpbesluit: 17 december 2013

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2013-1241

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Vernieuwend Vastgoed B.V., met als gemachtigde G.M.P. Laan voor het realiseren van 6 appartementen en 4 woningen op het perceel Kerkstraat 41 t/m 41E en Tuinstraat 2A t/m D te Giesbeek.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 2 mei 2013 heb ik een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het gaat om een verzoek van:

Vernieuwend Vastgoed B.V.

J. Ebbers

Kerkstraat 92

6987AD Giesbeek

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

Het realiseren van 6 appartementen en 4 woningen.

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 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 te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden 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 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 heb ik deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Ik ben 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.

Inhoudelijk

Het bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. Op het perceel rusten de bestemmingen 'Wonen' met de aanduiding 'vrij' en 'Tuin' op grond waarvan slechts vrijstaande woningen zijn toegestaan. Het plan betreft het oprichten van 6 appartementen en 4 zogeheten geschakelde woningen. Dat levert strijd met het bestemmingsplan op.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening Zevenaar 2012

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening Zevenaar 2012.

Bodem

Ingevolge artikel 8, derde lid, van de Woningwet is een bodemonderzoek vereist. Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat niet kan worden uitgesloten dat er sprake is van ernstige

verontreiniging. Dit betekent dat nader onderzoek nodig is naar de bodemgesteldheid. Indien bodemsanering noodzakelijk is, zullen extra voorschriften opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

1.2. Voorschriften

- de houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van team Handhaving;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens;
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) dient uiterlijk twee dagen voor datum van aanvang aan team Handhaving te worden gemeld met bijgevoegde antwoordkaart;
- de voltooiing van het werk dient uiterlijk binnen een week te worden gemeld aan team Handhaving met bijgevoegde antwoordkaart. U mag het gebouwde niet in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.
- zorg ervoor dat er vloerafscheidingen aanwezig zijn conform afdeling 2.3 van het Bouwbesluit;
- zorg voor beperking van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte van het woongebouw conform afdeling 3.3 van het Bouwbesluit;
- zorg voor bescherming tegen geluid tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties conform afdeling 3.4 van het Bouwbesluit
- zorg dat er een gas- en elektravoorziening aanwezig is conform afdeling 6.2 van het Bouwbesluit;
- zorg dat er een drinkwatervoorziening aanwezig is conform afdeling 6.3 van het Bouwbesluit;
- zorg ervoor dat er rookmelders in de hal van de begane grond van de woningen aanwezig zijn conform afdeling 6.5 van het Bouwbesluit;
- drie weken voor de start van de werkzaamheden moeten de volgende stukken ter controle worden aangeleverd bij het team Handhaving:
 - o complete tekeningen van constructieve hoofdopzet;
 - o werktekeningen, gewichtberekening en stabiliteitsbeschouwing;

2 Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

2.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Om het project te kunnen realiseren kan alleen medewerking worden verleend door toepassing van een projectomgevingsvergunning met afwijken bestemmingsplan (hierna: projectomgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo. Voorwaarden hierbij is dat het project niet in strijd dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat de projectomgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de projectomgevingsvergunning te verlenen waarbij sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aanwijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad van Zevenaar heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan. Voor de realisatie van woningen in de bebouwde kom is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Voor onderhavig project hoeft een verklaring van geen bedenkingen dus niet te worden afgegeven door de gemeenteraad.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Op grond van de volgende feiten en omstandigheden wordt in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend:

- Het nu voorliggend plan voorziet in een maximum van 10 te realiseren woningen gericht op het lagere segment waarbij zowel koop als huur een mogelijkheid is, al naar gelang de vraag vanuit de markt;
- Met dit initiatief wordt een goede structurele invulling gegeven aan een nu vervallen beeldbepalende plek binnen de hoofdstructuur van Giesbeek door in de geest van eerder gestelde kaders tot planontwikkeling voor woningbouw te komen;
- Samen met initiatiefnemer is gezocht naar een volumeopbouw die passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van Giesbeek. Op de locatie mogen maximaal 10 woningen, waarvan 50% in het betaalbare segment worden gebouwd. Bebouwing in twee duidelijk verschillende en niet verbonden hoofdvolumes binnen nader aangeduide maximale maten. Concreet wordt een appartementenblok aangevraagd in de vorm van een forser volume aan de Kerkstraat dat past binnen de hier gelegen lintbebouwing waarbinnen grotere volumes met enige regelmaat terugkomen.
- Voor het achterterrein, de woningen aan de Tuinstraat, wordt ingestoken op een kleinere bouwmassa met grondgebonden woningen, die zich met name door de lage goot- en bouwhoogte goed voegt in de bestaande structuur;
- Ten aanzien van de verkeerskundige situatie voorziet dit plan in een doorzetting van het trottoir langs de gehele Tuinstraat waardoor met name de situatie voor schoolgaande kinderen erop vooruitgaat. Hiermee wordt een wens uit het project 4x daags voor de Paulusschool uit 2007 ingevuld. Daarbij worden tevens ingestoken op een efficiënte parkeervoorziening;
- Na oplevering zal dat deel van het plangebied dat als openbare ruimte wordt ingericht in eigendom overgaan naar de gemeente Zevenaar;
- Het plan geeft geen beperkingen voor voorzienbare ontwikkelingen in de omgeving.

Conclusie:

Het is mogelijk om mee te werken aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 Wabo omdat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bij het verzoek gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk inpasbaar, voldoet aan de wettelijke regels en past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Tevens heeft het project geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

2.2. Voorschriften

De aanvraag alsmede de “ruimtelijke onderbouwing” vormen geen aanleiding om aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften of voorwaarden te verbinden.

3 Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de teamleider van de afdeling Belastingen.

- wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het team Vergunningen (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, (0316) 595 111.
- wij attenderen u erop dat bij de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening Zevenaar 2012.
- na bekendmaking van de omgevingsvergunning op de daarvoor voorgeschreven wijze, kunnen belanghebbenden (veelal burens) via bezwaar en ook via een voorlopige voorziening bij de rechtbank, proberen uw vergunning ongedaan te maken. Hiervoor moeten zij binnen 6 weken nadat de vergunning is bekend gemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Wanneer de termijn van 6 weken is verstreken en er geen bezwaar is ingediend, is uw omgevingsvergunning onherroepelijk. Een onherroepelijke vergunning is een vergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van het team Vergunningen. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op: