

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 31 december 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning. De aanvraag gaat over Aerdsedijk 40A te Aerdt en heeft registratienummer HZ_WABO-2021-2415.

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 [REDACTED] onder vaststelling van de bouwkosten op [REDACTED]. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- D - aanvraagformulier, ontvangen op 31 december 2021;
- D - ruimtelijke onderbouwing definitief, ontvangen op 06 april 2022;
- D - Bijlage 1 INFORMATIEBRIEF BEWONERS AERDTSEDIJK, ontvangen op 25 maart 2022;
- D - Bijlage 2 BEPLANTINGSPLAN Aerdsedijk 40 (versie 23 mei 2021), ontvangen op 25 maart 2022;
- D - bijlage 3 QUICK SCAN FLORA EN FAUNA AERDTSEDIJK 40, ontvangen op 25 maart 2022;
- R - bijlage 4 RAPPORT NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK Aerdsedijk 40, ontvangen op 25 maart 2022;
- R - bijlage 5 BUREAUONDERZOEK Archeologie, ontvangen op 31 december 2021;
- T - bijlage 6 Boorstaten, ontvangen op 31 december 2021;
- D - bijlage 7 BEOORDELING BUREAUONDERZOEK HAMALAND ADV door regioarcheoloog Aerdsedijk 40, ontvangen op 25 maart 2022;
- R - bijlage 8 verkennend bodem- en asbestonderzoek, ontvangen op 31 december 2021;
- D - bijlage 9 advies conceptaanvraag ODRA, ontvangen 31 december 2021;
- D - bijlage 10 beoordeling externe veiligheid ODRA, ontvangen 31 december 2021;
- D - beoordeling verkennend bodemrapport NEN 5740 Aerdsedijk 40, 28 januari 2022;
- D - startmelding bodemsanering Provincie, 11 februari 2022;
- D - checklist bewijslast BENG - energielabel, ontvangen op 04 januari 2022;
- C - berekening, ontvangen op 31 december 2021;
- R - bouwbesluit, BENG en berekening MPG, ontvangen op 04 januari 2022;
- R - geotechnisch funderingsadvies, ontvangen op 31 december 2021;
- T - detaillering (1), ontvangen op 31 december 2021;
- T - detaillering (2), ontvangen op 31 december 2021;
- T - gevels, plattegronden, doorsnede, riolering en situatie, ontvangen op 22 april 2022;
- T - inrichtingsplan - nieuwe situatie - totaaloverzicht bebouwing, ontvangen op 06 april 2022;

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 in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd. 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.

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 [REDACTED]. Voor de betaling van deze factuur 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.

Statiegeld

In het totaalbedrag leges is ook een bedrag aan statiegeld opgenomen. Als u de 'start werkzaamheden' minimaal 7 dagen voor de aanvang ervan én vervolgens 'gereed werkzaamheden' maximaal 7 dagen na de voltooiing ervan bij ons meldt, krijgt u statiegeldbedrag weer terug.

U kunt een mail sturen naar startengereed@zevenaar.nl om te melden wanneer u gaat beginnen of gereed bent gekomen met de werkzaamheden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij het statiegeldbedrag aan u overmaken. Vergeet in deze mail niet uw naam, adres en registratienummer van de aanvraag te melden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 28 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging (28 april 2022 tot en met 8 juni 2022) zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht bij het college van burgemeester en wethouders.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. Dat kan door een gemotiveerde en ondertekend beroepschrift te sturen naar: Rechtbank Gelderland Afdeling bestuursrecht Postbus 9030 6800 EM ARNHEM Vermeld in ieder geval tegen welk besluit het beroepschrift is gericht.

Het beroepschrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit zijn ingediend. Daarmee wordt voorkomen dat de rechtbank het beroep niet meer in behandeling mag nemen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Gerry de Reus
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-0038

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan [REDACTED] voor het realiseren van een woning op het perceel Aerdsedijk 40A te Aerdt.

Procedureel

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 is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Overlegpartners

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het waterschap, diensten van provincie en rijk waarvan belangen in het geding zijn. Gezien de ligging en beperkte omvang van het project zijn er geen belangen van genoemde partijen in het geding en is vooroverleg achterwege gelaten.

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-2415

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan [REDACTED] voor het realiseren van een woning op het perceel Aerdsedijk 40A te Aerdt.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende paraplubestemmingsplannen "Wonen" en "parkeren gemeente Zevenaar" en het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Het is daarmee niet in overeenstemming. Om deze strijdigheid op te heffen ziet de omgevingsvergunning ook op de activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Welstand

Het bouwplan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 2019.

Bodem

Uit het overgelegde bodemonderzoeksrapport blijkt dat gebouwd wordt op een terrein dat verontreinigd is, waardoor er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Op basis van dit rapport zijn er beperkingen in het gebruik van de grond en is de wijziging van de bestemming en het bouwen van een woning niet zondermeer mogelijk omdat de er een bodemverontreiniging geconstateerd is. Het vergunnen van de aangevraagde situatie is alléén mogelijk met aanvullende voorwaarden en dat een gedeelte van de terrein eerst gesaneerd is. Verder is de vrijkomende grond van deze percelen niet vrij toepasbaar elders. Op 16 mei 2022 heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem ingestemd met het evaluatieverslag van de uitgevoerde sanering (zaaknummer ODRA22MA1447), waarbij is aangegeven dat er gesaneerd is volgens de ingediende BUS-melding. Daarmee is voldaan aan de aanvullende voorwaarden en sanering.

Kort samengevat: er zijn geen beperkingen vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de grond (asbestverontreiniging). Het beoogde gebruik is mogelijk vanwege de uitgevoerde sanering.

Bouwbesluit

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

Voorschriften

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl).
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:



- o het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen ((026) 377 16 00);
 - o het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - o het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden.
 - o de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.
- 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 Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens;
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via de mail.
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving via de mail. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of 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 heffingsambtenaar.
- 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 Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (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 Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.

- tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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 Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

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



Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende planologisch regime is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden'. De bouw van een burgerwoning en het gebruiken van het erf met opstallen voor wonen is in strijd met de bestemmingsomschrijving. Daarnaast is de nieuwe woning in strijd met de bouwregels omdat deze buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Zevenaar nam op 21 februari 2018 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Het college van burgemeester en wethouders is daarom bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Overwegingen

Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend en aanvaardbaar is. Er is onderzoek gedaan naar onder meer parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er na realisatie van het initiatief nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Er is sprake van sloop en herbouw, waarbij de oppervlakte bebouwing afneemt. Stedenbouwkundig kan ook worden ingestemd met het toegevoegde beplantingsplan. Dit voorziet in het weghalen van storende elementen en het toevoegen van beplanting waardoor meer eenheid ontstaat.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad.

Initiatiefnemer heeft bij de provincie Gelderland een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd voor het vernietigen van jaarrond beschermde nesten van de huismus en een vaste verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de provincie Gelderland op grond van artikel 6.10a Besluit omgevingsrecht is hierdoor niet van toepassing.

Voorschriften

De gronden behorende bij het perceel mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van wonen als:

- er gelijktijdig geen agrarische activiteiten worden uitgevoerd;
- voor zover het de nieuwe woning betreft niet eerder dan dat deze gereed is gemeld bij de gemeente;
- alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen op het beplantingsplan voor Aerdsedijk 40 (versie 25 mei 2021) binnen één jaar na gereedmelding bij de gemeente van de nieuwe woning zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - Afbraak van de achterste schuren ter grootte van ongeveer 140 m². Dit gedeelte zal uiteindelijk een agrarische bestemming (buiten bouwvlak) krijgen.
 - Verwijderen van de kuilvoerplaten.
 - Sloop van de bestaande woning, waarbij de sloop niet eerder is toegestaan dan dat er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Algemene toelichting

na bekendmaking van de omgevingsvergunning op de daarvoor voorgeschreven wijze, kunnen belanghebbenden (veelal burens) via beroep 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 beroepschrift indienen bij het burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Wanneer de termijn van 6 weken is verstreken en er geen beroep 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 de Afdeling Vergunningen Toezicht & Handhaving. 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:

Aan:

- Toezichthouders
- Gemachtigde: Rolf Joosten Building Engineering & Design, Adolf van Nieuwenarlaan 28, 6824 AN Arnhem