

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 10 januari 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning. De aanvraag gaat over Herwensedijk 10a te Herwen en heeft registratienummer HZ_WABO-2021-0038.

Ontwerpbesluit

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 € 205.000,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- B - AERIUS (stikstofberekening), ontvangen op 13 januari 2021;
- B - beoordeling stikstofberekening, ontvangen op 21 januari 2021;
- B - EPC, ontvangen op 13 januari 2021;
- B - geotechnisch advies (sonderingen), ontvangen op 13 januari 2021;
- B - MPG, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - advies ODRA - externe veiligheid, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - advies ODRA - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - beschrijving landschappelijk inpassingsplan, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - definitieve ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 10 februari 2021;
- D - inspraakbrief tbv bewoners Herwensedijk, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - mail aanvullende informatie definitieve aanvraag, ontvangen op 13 januari 2021;
- D - mail aanvullende informatie definitieve aanvraag, ontvangen op 21 januari 2021;
- R - quickscan flora en fauna, ontvangen op 21 januari 2021;
- R - verkennend bodem- en asbestonderzoek, ontvangen op 21 januari 2021;
- T - bestektekening, ontvangen op 13 januari 2021;
- T - details (1), ontvangen op 21 januari 2021;
- T - details (2), ontvangen op 21 januari 2021;
- T - fundering en riolering, ontvangen op 21 januari 2021;
- T - inrichtingsschets bebouwing, beplanting en infrastructuur, ontvangen op 13 januari 2021;
- T - situatie - luchtfoto, ontvangen op 10 februari 2021;
- T - situatie - zonder ondergrond, ontvangen op 10 februari 2021;

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 € 11.240,90.

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 liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 december 2021 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging (9 december 2021 tot en met 19 januari 2022) kan door een ieder een zienswijze 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,

Squitxo_zev_handtekening

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 Herwensedijk 10a te Herwen.

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. In het tweede lid van dit artikel wordt gedeputeerde staten respectievelijk de minister de mogelijkheid geboden te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist. Van deze mogelijkheid kan zowel door gedeputeerde staten als de minister gebruik worden gemaakt. Het plan is voorgelegd aan de provincie en aan het waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen bezwaar tegen het beoogde initiatief.

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 Herwensedijk 10a te Herwen.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'bedrijf' mogen enkel bedrijfsmatige activiteiten (hondenpension) plaatsvinden met daarbij een bedrijfswoning. Het perceel gebruiken als burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan.

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 niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bouwbesluit

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

Stikstof

Met de aangeleverde Aeries-berekening is aangetoond dat het bouwplan geen negatieve gevolgen zal hebben met betrekking tot de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden.

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 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;



- door u moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aanvullende constructieve gegevens ter controle worden aangeleverd. De door u eerder aangeleverde gegevens zijn niet akkoord.
Het constructieve ontwerp is niet compleet:
 - De constructie van de 1e verdieping ontbreekt en is complex.
 - Uit de huidige tekeningen is niet te concluderen hoe de constructie in elkaar zit.
 - De constructie van de kruipenningen in de funderingsbalken moet verder worden uitgewerkt.
- 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.sinternovem.nl);
- als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - *het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen ((026) 377 16 00);
 - *het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - *het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
 - *de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden;

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.
- 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 het 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 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 perceel Herwensedijk 10 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" en heeft de bestemming 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'bedrijf' mogen enkel bedrijfsmatige activiteiten (hondenpension) plaatsvinden met daarbij een bedrijfswoning. Het perceel gebruiken als burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

De nieuw te bouwen woning is uit stedenbouwkundig haalbaar en vanuit welstand positief bevonden

Bij de beoordeling van de conceptaanvraag is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Ook is advies ingewonnen bij de welstandscommissie. Het ingediende bouwplan komt overeen met dat ontwerp.

Situering

De kavel ligt onderaan de Herwensedijk omgeven door agrarisch landschap en enkele dijkwoningen. Eerder waren de gebouwen in gebruik als (bedrijfs)woning met hondenpension. De huidige staat van deze gebouwen doen besluiten om op deze plek een nieuwe woning te bouwen. De nieuwe woning wordt gebouwd op de locatie van de huidige te slopen bebouwing. Het erf wordt ontsloten via een lange oprijlaan die begeleid wordt met bomen. Deze zorgt ervoor dat het hoogteverschil geen probleem maakt om het erf te betreden. De voetgangersentree boven aan de dijk blijft toegankelijk. De bebouwing op het erf is geclusterd en door het bijgebouw te koppelen aan de inrit is er minder verharding nodig.



Bouwvolume

De nieuwe woning voldoet aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan. De woningen in de omgeving zijn allemaal 1 laag met kap. Daar sluit deze woning bij aan.

Type woning

De type woning sluit niet aan bij de uitgangspunten die in de welstandsnota worden benoemd. De locatie bevindt zich in het deelgebied Dijkbebouwing met welstandsniveau 1. De woning dient aan te sluiten bij de woningen in de omgeving. Deze zijn van baksteen met gebakken pannen of rieten dak. In een eerdere aanvraag heeft de welstandscommissie ingestemd met dit ontwerp, omdat deze de architectuur van een schuurwoning bevat. Stedenbouwkundig is dit inpasbaar aangezien er in de omgeving grotere hoofdvolumes/ woningen staan.

Landschap

De huidige kwaliteit van de beplanting is slecht. Ook liggen er op het terrein nog veel restanten van oude bouwwerken. In het landschapsplan wordt de beplanting hersteld. Dit is belangrijk voor de kwaliteit van het landschap. Het herstellen van de huidige beplanting zorgt direct voor een robuuste groenstructuur wat bij nieuwe beplanting nog jaren moet duren. Ook voor de fauna is dit waardevol. De erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel wordt vervangen door een beukenhaag met daarin enkele bestaande knotwilgen. De rest van het perceel wordt gebruikt als weide voor kleinvee. Het landschapsplan sluit goed aan bij de omliggende omgeving en men heeft gekozen voor gebiedseigen soorten.

Uit de nadere (milieukundige) onderzoeken zijn geen beperkingen naar voren gekomen

Om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen, moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor heeft de initiatiefnemer onder andere een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Ook is een stikstofberekening opgesteld en is een quickscan ten behoeve van flora en fauna gemaakt. Uit de nadere onderzoeken zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er voor de burens een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

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

Aan:

- Toezichthouders
- Gemachtigde: [REDACTED]