

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 10 december 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van recreatiewoningen op landgoed Huis te Lathum. De aanvraag gaat over Koestraat 35 t/m 43 (voorlopige huisnummering) te Lathum en heeft registratienummer HZ_WABO-2019-2825.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan onder vaststelling van de bouwkosten op €. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- D - aanvraagformulier, ontvangen op 10 december 2019;
- D - Aanvullend bodemonderzoek, ontvangen op 14 januari 2021;
- D - foto's, ontvangen op 10 december 2019;
- D - funderingsadvies, ontvangen op 20 februari 2020;
- D - Ruimtelijke Onderbouwing, ontvangen op 7 oktober 2021;
- D - statische berekening recreatie woning, ontvangen op 20 februari 2020;
- D - statische berekeningen atelier woningen, ontvangen op 20 februari 2020;
- R - bouwbesluit rapportage recreatie woning, ontvangen op 27 december 2019;
- R - bouwbesluit rapportage atelierwoningen, ontvangen op 27 december 2019;
- R - stikstofdepositieonderzoek Lathum, ontvangen op 18 december 2019;
- T - Detail 1 t/m 8 recreatiewoning, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - detail 9 en 10 recreatie woning, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - details 5 t/m 9 en 17 t/m 20 atelier woningen, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - Details 1 t/m 4 en 10 en 21 atelier woningen, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - Details 11 t/m 16 atelier woningen, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - Inrichtingsplan, ontvangen op 22 juli 2021;
- T - Inrichtingsplan met soorten, ontvangen op 22 juli 2021;
- T - Landschappelijke inrichting, ontvangen op 10 december 2019;
- T - gevels plattegronden bestaand schuur/recreatiewoning, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - Overzichtstekeningen atelierwoningen, ontvangen op 28 juli 2021;
- T - Overzichtstekeningen recreatiewoning, ontvangen op 13 september 2021;
- T - plattegrond technisch blad recreatiewoning, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - plattegronden technisch blad atelier woningen, ontvangen op 25 februari 2020;
- T - Situatietekening met huisnummering, ontvangen op 22 juli 2021;
- T - Toelichting welstand, ontvangen op 01 september 2021;
- D - Archeologisch proefsleuvenonderzoek, ontvangen op 21 oktober 2021;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

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 € 11.211,80. 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

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat voor lood sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit heeft tot gevolg dat voor deze vergunning in plaats van de gebruikelijke inwerkingtreding een afwijkend moment van inwerkingtreding geldt. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden; of
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken. Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform het in b t/m c genoemde wijze is uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.



Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **xx november 2021** gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank een voorlopige voorziening worden gevraagd. Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraaknl/bestuursrecht>. Daarvoor moet belanghebbende wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Henri van Nijhuis
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2019-2825

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan voor het realiseren van recreatiewoningen op landgoed Huis te Lathum op het perceel Koestraat 35 t/m 43 te Lathum (voorlopige huisnummering).

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Wonen – Landgoed 1', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie vastgestelde waarde', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Natuur en Landschap'.

Welstand

Het bouwplan 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

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek gebleken dat voor asbest en lood sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit heeft tot gevolg dat voor de vergunning in plaats van de gebruikelijke inwerkingtreding een afwijkend moment van inwerkingtreding geldt.

Voor uitvoering van de noodzakelijke bodemsanering moet een BUS-melding bij provincie Gelderland worden ingediend. Na afronding moet een evaluatie verslag bij ODRA worden ingediend. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten na instemming op het evaluatieverslag.

Opgemerkt wordt dat gemeente Zevenaar bevoegd gezag is voor de spot met een sterke verontreiniging lood. Deze moet gesaneerd worden door het indienen van een plan van aanpak bij ODRA. Praktisch gezien word geadviseerd deze tegelijk te saneren met de asbest verontreiniging.

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

- Uiterlijke drie weken voor start van de bouw dienen de volgende constructie gegevens ter goedkeuring worden aangeboden bij de Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Zevenaar:
 - Palenplan, waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
 - Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
 - Specificaties funderingspalen (leverancier);
 - Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
 - Overzichtstekening van de fundering;
 - Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
 - Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;Zonder deze goedkeuring mag er niet gestart worden met de bouw.
- U dient de aangetroffen sterke verontreiniging met lood te verwijderen voordat deze omgevingsvergunning in werking treedt. De maatregelen die zijn beschreven in een Plan van aanpak moet u ter goedkeuring overleggen aan Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Tevens dient u een evaluatieverslag ter goedkeuring te overleggen aan de ODRA. Na goedkeuring van het evaluatieverslag mag gestart worden met de bouwwerkzaamheden ter plaatse van deze (deel) locatie.
- U dient een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering (BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag te doen en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken. Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform een goedgekeurd saneringsplan is uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.
- U dient rookmelders in de verkeersruimten te plaatsen conform de inrichtingseisen uit NEN 2555.
- 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.



Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Wonen – Landgoed 1', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie vastgestelde waarde', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Natuur en Landschap'.

Afwijken van het bestemmingsplan

Gestandaardiseerde voorschriften nog nader bepalen, zie advies RO in Squit (gerben)

Voorschriften

- Voor de start van de bouw dient het archeologisch proefsleuvenonderzoek aangepast te worden en ter goedkeuring worden aangeboden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Zevenaar. Het gaat hier om de volgende punten:
 - o Er dient per put een allesporenkaart te worden toegevoegd met coördinaten, spoornummers, locatie profielen, locatie vondsten en hoogtematen.Er mag niet met de bouw worden gestart voordat het rapport is goedgekeurd.

Aanbevelingen

- Het verdient aanbeveling ter hoogte van de recreatiewoningen voorzieningen te treffen die gunstig zijn voor vleermuizen en mussen. Dit is geen verplichting maar een aanbeveling. De kosten zijn te verwaarlozen wanneer deze maatregelen direct bij de bouw worden opgenomen.

Algemene toelichting

- 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.
- 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 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 P.J.D. Staats

ONTWERP