

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 november 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 5 appartementen. De aanvraag gaat over Huygenslaan 54, 56, 58, 60 en 62 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2018-2428.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2., 2.10, 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan de aanvrager onder vaststelling van de bouwkosten op € 500.000,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

B - sonderingen (funderingsadvies)	30-11-2018
T - situatie	10-04-2020
T - gevels, plattegronden, doorsnede en fundering/riolering	30-06-2020
B - stikstofberekening (AERIUS) - bijlage	02-12-2019
R - actualiserend bodemonderzoeksrapport	01-07-2020
R - bureauonderzoek en inventariserend onderzoek archeologie	13-08-2019
C - statische berekening	13-02-2019
D - aanvraagformulier	30-11-2018
D - begeleidende brief stikstofberekening (Aerius)	02-12-2019
D - checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012	13-02-2019
R - bouwbesluit	13-02-2019
R - bouwbesluit (opmerkingen brandweer zijn hierin verwerkt)	13-08-2019
R - bureauonderzoek en inventariserend onderzoek archeologie	04-07-2019
R - bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek karterend concept	14-05-2019
R - nader bodemonderzoek	30-11-2018
R - overzichtstekening boringen	14-05-2019
R - ruimtelijke onderbouwing	18-01-2019
T - bestektekening (aanpassing n.a.v. opmerkingen brandweer)	13-08-2019
T - details	13-02-2019
T - exploitatiegebied	16-01-2020
T - situatie bluswatervoorziening (VGGM) Vondellaan - Huygenslaan	07-02-2020

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 €20.198,65

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 €51,80 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 die € 51,80 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 de € 51,80 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 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 met ingang van 30 juli 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

Een ieder kan tijdens dit termijn een zienswijzen naar voren brengen.

Beroepsclausule

De vastgestelde projectomgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken, ligt met ingang vangedurende zes weken ter inzage bij het loket Vergunningen in het BAT-gebouw aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar. Vanafkan tegen de projectomgevingsvergunning beroep worden ingesteld door:

- een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze tegen het ontwerp projectomgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

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 het beroepschrift is gericht.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Gerry de Reus
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

ONTWERP

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2018-2428

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de aanvrager voor het realiseren van 5 appartementen op het perceel Huygenslaan 54, 56, 58, 60 en 62 te Zevenaar.

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. Aangezien in dit geval sprake is van een plan van lokaal belang is vooroverleg met provincie, Waterschap en rijk niet noodzakelijk.



Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar". Het is daarmee niet in overeenstemming. Zie voor de overwegingen onder "het handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening"

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet. Er worden wel een tweetal voorwaarden gesteld:

- de kleurstelling van de baksteen dient roodbruin te zijn;
- het glas van de balustrade dient in melkglas te worden uitgevoerd.

Bouwverordening

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

Bodem

Er heeft in 2007 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden en in 2018 nader bodemonderzoek. In 2019 heeft er een actualiserend bodemonderzoek bovengrond plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de ODRA. De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de bouwplannen op de locatie onder de volgende voorwaarde:

- Op grond van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) mag geen opmenging van grond met verschillende gradaties aan bodemkwaliteit plaatsvinden. Aangezien ter plaatse van boring 113 matige olie-waterreacties zijn waargenomen onder het beton (0,6 tot 1,2 m-bovenkant beton) moet bij een eventuele ontgraving, ondanks dat er geen saneringsnoodzaak aanwezig is, de grond gescheiden worden ontgraven van de overige grond.

Bouwbesluit

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

Stikstof

Met de aangeleverde Aerius-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.

- 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.)
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- 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.
- 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.

ONTWERP

Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar'. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Dienstverlening' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het gebruiken van de gronden ten behoeve wonen past niet binnen deze bestemming.

Het initiatief is getoetst aan de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen waaruit blijkt dat er geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de strijdigheid op te lossen. Wel kan er aan dit initiatief worden meegewerkt met een projectomgevingsvergunning. Dit is een uitgebreide buitenplanse afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 3 van de Wabo. Het initiatief mag dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

Invulling (transformatie) van deze plek is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het betreft een locatie van een oud tankstation. Het tankstation is al jaren gesloten en deels geamoveerd. Het bestaande gebouw staat al jaren leeg. Het slopen van deze bebouwing en realiseren van nieuwbouw kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plek sterk verbeteren.

Een woonbestemming is goed inpasbaar

De omgeving heeft het karakter van een woonbuurt. De locatie grenst direct aan een bestaand appartementencomplex en rijwoningen. Er zijn in de directe omgeving geen functies met een milieuzone.

Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Met een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het document voldoet aan de voorwaarden die hieraan in het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

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