

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning. De aanvraag gaat over Karel van Gelrestraat 24 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2018-0778.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan aanvrager onder vaststelling van de bouwkosten op € 185.000,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

D - aanvraagformulier, ontvangen 20-4-2018;
R - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 26-7-2018;
R - ruimtelijke onderbouwing bijlagen, ontvangen 26-7-2018;
R - sonderingen, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 12, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 0, situatie, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 4, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 2, gevels, ontvangen 4-7-2018;
D - info en details passief bouwblok, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 1, plattegronden, ontvangen 4-7-2018;
B - MPG-berekening, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 3, doorsnede, ontvangen 4-7-2018;
B - EPG-berekening, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 4, riolering, ontvangen 4-7-2018;
R - bouwbesluittoetsen, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 8, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
D - aanvulling aanvraagformulier uitweg, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 9, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 11, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 10, principedetail, ontvangen 4-7-2018;
C - constructieoverzichten, ontvangen 4-7-2018;
C - constructieberekeningen, ontvangen 4-7-2018;
T - blad 6, verblijfsgebied, ontvangen 20-4-2018;
T - blad 7, inbraakwerende maatregelen, ontvangen 20-4-2018;
T - blad 5, gebruiksgebied, ontvangen 20-4-2018;
R - akoestisch onderzoek, ontvangen 20-4-2018;
T - kaart besluitgebied, ontvangen 20-4-2018;
R - bodemonderzoek, ontvangen 20-4-2018;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver) bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening;
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 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 € 11.096,82. (*inclusief € 1.221,00 uitvoeringskosten, standaard uitrit conform vastgestelde tarieven*).

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 van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van het beroepstermijn.

Zienswijzen en adviezen

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

Beroepsclausule

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

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Vermeld in ieder geval tegen welk besluit het beroepsschrift 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.rechfspraak.nl/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,

Wim Geurts
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2018-0778

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan aanvrager voor het bouwen van een woning op het perceel Karel van Gelrestraat 24 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 tof een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf .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.

Overleg partners

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.

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met het waterschap, de provincie en het rijk omdat er geen waterschaps-, provinciale-, en rijksbelangen in het geding zijn, waarvoor overleg moet plaatsvinden.



Verklaring van geen bedenkingen

De Raad heeft op 21 februari 2018 een lijst vastgesteld voor initiatieven waar geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad benodigd is. Dit verzoek past binnen de lijst.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan aanvrager voor het realiseren van een woning op het perceel Karel van Gelrestraat 24 te Zevenaar.

Het (ver) 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 onze overweging onder 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

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.

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.

- de afvoer van het vuilwater (o.a. wc, douche, toilet, keuken) wordt aangeboden in een buis met de volgende kleurcode(s);
 - Vuilwater(DWA),kleur buis: Grijs;
- de afvoer van regenwater van het dak en terrein dient geïnfiltreerd te worden op eigen grond met een overstort bovengronds naar de openbare ruimte (trottoir/weg).
- de aansluiting dient te worden aangesloten op het gemeentelijke ontstoppingsstuk onder goedkeuring van de bouwplaats coördinator van de Gemeente Zevenaar.
- standaard opmerkingen met betrekking tot het aangeleverde bodemonderzoek:
 - 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:
 - 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.
- minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens ter controle worden aangeleverd:
 - sonderingen-grondonderzoek;
 - tekening en berekening systeemvloer begane grond;
 - tekening en berekening verdiepingsvloer;
 - tekening en berekening houtskeletbouw onderdelen;

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 bestemmingsplan is 'Woongebied Kom Zevenaar'. Op het perceel rust de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en het uitoefenen van een beroep aan huis. Echter voor het bouwen van de woning is bepaald dat een woning uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd, met één voorgevel in de bouwgrens. De woning is echter gesitueerd buiten een bouwvlak. Dat levert strijd op met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

We kunnen aan het initiatief meewerken met een projectomgevingsvergunning. Dat is een uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

Ruimtelijk gezien past deze nieuwe woning toe te voegen op deze kavel. Eerder zijn er al een aantal woningen gebouwd op de naastgelegen percelen. De beoogde woning past in het straatbeeld.

Het initiatief past binnen de beleidslijn vastgesteld in 'De notitie Uitgangspunten Woningbouwprogramma Zevenaar 2013-2019'. In het kader van leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit wil de gemeente in en rond de binnenstad ruimte bieden voor extra nieuwe woningen. In 'De notitie Uitgangspunten Woningbouwprogramma Zevenaar 2013-2019' wordt ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine bouwinitiatieven van particulieren. Ontwikkelingen in en rond de binnenstad van Zevenaar krijgen prioriteit als deze een bijdrage leveren aan de levendigheid van de binnenstad. De aanvraag betreft een kleinschalig bouwinitiatief. Daarnaast ligt het perceel, waar beoogd wordt om de woning te bouwen, nabij het centrum. Het voorliggende initiatief past binnen de genoemde notitie.

Voorwaarden

Op het perceel moet minimaal 1 parkeerplaats worden gerealiseerd.

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.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

Overwegingen

Bestemmingsplan

De uitweg is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
Het is daarmee in overeenstemming.

APV

De uitweg is tevens getoetst aan artikel 2.12 van de APV en is daarmee niet in strijd;



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;
- de aanleg van de uitweg, standaard breedte (effectief) 3,25 meter;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de bij de vergunning gevoegde tekeningen en gegevens;

Algemene toelichting

- de vergunning kan te allen tijde worden gewijzigd of ingetrokken als gevolg van feiten of omstandigheden aan de zijde van de vergunninghouder of de gemeente, welke geleid zouden hebben tot weigering van de vergunning dan wel tot een andere beslissing, indien zij bekend zouden zijn geweest ten tijde van het verlenen van de vergunning, zonder dat ter zake enige schadevergoeding zal zijn verschuldigd;
- voor vragen over de start van de werkzaamheden is de heer Maarten Hageman uw contactpersoon, telefoonnummer: (0316) 595 119. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.
- 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 college van 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 plan

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.

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

Aan:

- Toezichthouders
- Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed, Maarten Hageman
- Gemachtigde: Consign, Wethouder van Akenstraat 22A, 7071XV Ulft