

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 5 februari 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee 2-onder-1 kap woningen. De aanvraag gaat over Koningskampstraat 7, 9, 29 en 31 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2015-0170.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1,2.2, 2.10, 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen aan Ontwikkelingscombinatie Tekton Kelderman B.V., onder vaststelling van de bouwkosten op € 572.320,00. Aangezien de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' in strijd is met het bestemmingsplan, is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo (afwijken bestemmingsplan).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- aanvraagformulier, ontvangen 5 februari 2015;
- checklist gegevens en bescheiden, ontvangen 5 februari 2015;
- impressie te bouwen woningen, ontvangen 5 februari 2015;
- bestektekening kavels 002 en 001, ontvangen 5 februari 2015;
- bestektekening kavels 006 en 005, ontvangen 5 februari 2015;
- situatietekening, ontvangen 5 februari 2015;
- bijlage bestektekening kavels 005 en 001, ontvangen 5 februari 2015;
- bijlage bestektekening kavels 006 en 002, ontvangen 5 februari 2015;
- tekening trap, ontvangen 5 februari 2015;
- overzicht toegepaste materialen, ontvangen 5 februari 2015;
- tekening brandveiligheidseisen kavels 005 en 001, ontvangen 5 februari 2015;
- tekening brandveiligheidseisen kavels 006 en 002, ontvangen 5 februari 2015;
- technische omschrijving, ontvangen 5 februari 2015;
- GPR bouwbesluit, ontvangen 5 maart 2015;
- detailtekening, ontvangen 5 februari 2015;
- statische berekening, ontvangen 5 februari 2015;
- funderingsadvies, ontvangen 5 februari 2015;
- verkennend bodemonderzoek, ontvangen 12 mei 2015;
- ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 12 mei 2015.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is getoetst op grond van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen. Uw aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn daarom voornemens om u de omgevingsvergunning te verlenen waar u om gevraagd heeft.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zullen op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Leges

Volgens de Legesverordening 2012 bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 21.387,60. Voor de betaling wordt aan u na de definitieve vergunningverlening 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 € 50,00 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 € 50,00 weer terug. Via de homepage van de gemeente Zevenaar kunt u bij '**snel naar...**' deze formulieren invullen en digitaal verzenden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij de € 50,00 aan u overmaken.

Beroepclausule

De beschikking treedt de dag na bekendmaking (=verzending) in werking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift 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.

Zevenaar, 30 juni 2015

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Mw. Mr. S.E.G. Wiersma
De secretaris

drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester

Bijlage bij de omgevingsvergunning

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Ontwikkelingscombinatie Tekton Kelderman B.V. voor het oprichten van twee 2-onder-1 kap woningen op het perceel Koningskampstraat 7, 9, 29 en 31 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 en rijk niet noodzakelijk. Aangezien geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied worden verwacht is formeel vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2015-0170

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Ontwikkelingscombinatie Tekton Kelderman B.V. voor het oprichten van twee 2-onder-1 kap woningen op het perceel Koningskampstraat 7, 9, 29 en 31 te Zevenaar.

1. Het bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II - Uitwerking wijziging de Tol (juli 2008)". Het is daarmee **niet** in overeenstemming. Zie onder 2.

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.

1.2. 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 het team 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 het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via onze site.
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan de het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving via onze site. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.
- 3 weken voor start bouw moeten de volgende constructieve gegevens aangeleverd worden ter controle:
 - * Sonderingen en funderingsadvies;
 - * Aangepaste belastingaanne. deze dient in overeenstemming te zijn met de architectentekeningen en details;
 - * Volledige gewichtsberekening;
 - * Berekening van fundatie (paalbelasting en wapening);
 - * Gemaatvoerd palenplan;
 - * Wapeningstekeningen van de fundatie;
 - * Berekening en tekeningen van de betonnen wanden inclusief stabiliteitsberekening;
 - * Berekening en tekeningen van de begane grondvloer;
 - * Berekening en tekeningen van de verdiepingsvloer;
 - * Berekening en tekeningen van de kapconstructie;
 - * Berekening en tekeningen van de gevelondersteuning.

2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II - Uitwerking wijziging de Tol (juli 2008)”. Het bouwplan is op ondergeschikte punten in strijd met dit bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

De locatie is bestemd voor woningbouw

De nu nog braakliggende kavels maken deel uit van buurtschap De Tol. Op basis van het stedenbouwkundig plan is op de kavels woningbouw voorzien. De locaties hebben de bestemming “Wonen”.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er sprake van een geringe afwijking

De 2-onder-1 kapwoningen wijken enigszins af van het nu vigerende bestemmingsplan. Het gaat om het enigszins bouwen door de voorgevelrooilijn en een afwijking van de goothoogte van 6,0 m ten opzichte van 5,2 meter.

Het stedenbouwkundig beeld wordt niet verstoord

Aan het geldende bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundige visie ten grondslag. Gelet op de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de wijk is het van belang dat de stedenbouwkundige visie in tact blijft. De wijzigingen die hier aan de orde zijn, zijn dermate gering dat de stedenbouwkundige opzet niet wordt verstoord.

De woningen zijn ruimtelijk inpasbaar en er zijn geen onaanvaardbare effecten voor de omgeving

Het betreft een woonwijk in ontwikkeling waar nog diverse braakliggende kavels liggen. In de Ruimtelijke Onderbouwing is aangetoond dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De geprojecteerde woningen doen geen afbreuk aan de bestaande bebouwing.

3. 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 van het team Belastingen.
- 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 het team 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 het team 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 het team 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:

1. Team Vergunningen;
2. Gemachtigde: Groothuis Wonen B.V., t.a.v. S.B.A. Slaghekke, Postbus 508, 7600 AM Almelo.