



U14.006509

registratiedatum: 10/11/2014



Zevenaar

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 11 april 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning met een uitweg en het plaatsen van een tijdelijke woonunit. De aanvraag gaat over Zuiderlaan 46A te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2014-0596.

Besluit

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 R. van Leeuwen onder vaststelling van de bouwkosten op €205.926,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- aanvraagformulier, ontvangen 11 april 2014;
- aanvulling aanvraagformulier, ontvangen 12 april 2014;
- bestektekening, plattegronden / gevels / doorsnede en situatie, ontvangen 13 juli 2014;
- bestektekening, garage, ontvangen 13 juli 2014;
- bestektekening, technisch blad, ontvangen 13 juli 2014;
- bestektekening, details, ontvangen 13 juli 2014;
- bouwbesluit rapportage, ontvangen 11 april 2014;
- technische omschrijving woon unit, ontvangen 12 juli 2014;
- EPC berekening, ontvangen 2 juni 2014;
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ontvangen 2 juni 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing, vastgesteld op 20 november 2014
- V&G plan, ontvangen 11 april 2014;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen 11 april 2014;
- Situatietekening met tijdelijke woonunit, ontvangen 8 juli 2014;
- Tekeningen tijdelijke woonunit, ontvangen 8 juli 2014;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk;
2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
3. Het realiseren van een uitweg;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo en artikel 6.19 van het besluit omgevingsrecht. 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 de 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 € 9.199,60 (dit is exclusief € 500,00 geraamde uitvoeringskosten voor de uitweg, deze worden u later in rekening gebracht). In deze leges is € 50,00 aan statiegeld opgenomen. 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.

Voorwaarde

Deze vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat na bouw en oplevering van uw woning, de tijdelijke woonunit wordt verwijderd. Een tweede woning op het perceel is niet toegestaan.

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. Houd er wel rekening mee dat u het bouwwerk **niet** in gebruik mag nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Zienswijze

De aanvraag, het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet Bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij kunnen dus overgaan tot vergunningverlening.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. 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 uw beroepschrift is gericht en waarom. Uw beroepschrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van het definitieve besluit zijn ingediend. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroep niet meer in behandeling mag nemen.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening worden gevraagd.

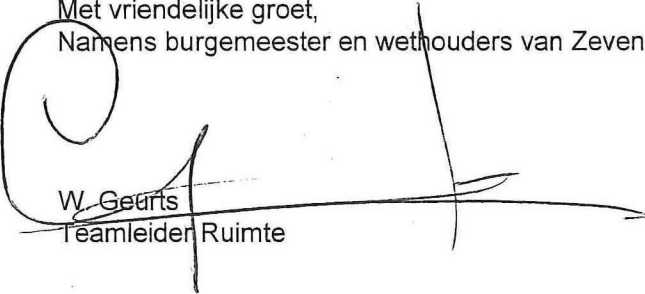
U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via

<http://floknet.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving: (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,



W. Geurts
Teamleider Ruimte

Datum besluit: 20 november 2014

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WAB0-2014-0586

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan R. van Leeuwen voor het realiseren van een woning met een uitweg en het plaatsen van een tijdelijke woon unit op het perceel Zuiderlaan 46A te Zevenaar.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 11 april 2014 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het gaat om een verzoek van:

R. van Leeuwen
Zuiderlaan 46 A
6905 AD Zevenaar

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het realiseren van een woning met een uitweg en het plaatsen van een tijdelijke woonunit

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bar) 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 is na indiening aangevuld met nadere gegevens. Na levering van deze gegevens is de aanvraag aangemerkt als een aanvraag waarvoor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving mogelijk is. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijk

1.) Het bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich". Het is daarmee niet in overeenstemming, zie overwegingen 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 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 van de bouw moeten de complete constructieberekening en tekeningen, inclusief fundatieberekening met wapening, palenplan, stabiliteitsberekening, berekening van alle dragende onderdelen aangeleverd worden. Tevens de berekening en tekeningen van de systeemvloeren en de kapconstructie;

2.) Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2.1. Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich". In het bestemmingsplan zijn specifiek bouwvlakken vastgelegd, waarbinnen woningen dienen te worden opgericht. De woning is gedeeltelijk gesitueerd buiten het bouwvlak, terwijl het bestemmingsplan bepaalt dat woningen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

De tijdelijke woonunit is geplaatst op het noordwestelijke deel van het terrein, bestaat uit 5 geschakelde delen en heeft een oppervlakte van 90 m². De unit heeft een hoogte van 2,66 meter en is buiten het bouwblok gesitueerd. Dit betekent dat ook de tijdelijke woonunit in strijd is met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheden weg te nemen. Om het project te kunnen realiseren kan alleen medewerking worden verleend door toepassing van een projectomgevingsvergunning met afwijken bestemmingsplan (hierna: projectomgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo. Voorwaarden hierbij zijn dat het project niet in strijd dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat de projectomgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de projectomgevingsvergunning te verlenen waarbij sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid, Bar categorieën van gevallen aanwijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad van Zevenaar heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan. Voor de realisatie van een woning in de bebouwde kom is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Voor onderhavig project hoeft een verklaring van geen bedenkingen dus niet te worden afgegeven door de gemeenteraad.

2.2. Inhoudelijke beoordeling

Op grond van de volgende feiten en omstandigheden wordt in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend:

- Het nu voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woning en een tijdelijke woonunit gedurende de vergunningverlening en de bouw van de woning;
- De woning komt voor meer dan de helft buiten het bouwvlak te liggen. De hoofdbebouwing wordt enkele meters opgeschoven in noordoostelijke richting. De footprint van de woning voldoet wat betreft diepte en breedte en hoogte aan de gestelde afmetingen voor een dergelijke woning. Het opschuiven van de woning is ruimtelijk acceptabel;
- Er blijft nog voldoende afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing. De omliggende percelen worden niet onaanvaardbaar benadeeld.
- De tijdelijke woonunit is gesitueerd geheel buiten het bouwblok op een plek nabij het perceel Zuiderlaan 468. Deze situering is uitsluitend toegestaan voor een tijdelijke voorziening. Vanwege de duidelijke relatie tussen de tijdelijke behoefte aan woonruimte en de bouw van de nieuwbouwwoning, is de woonunit op deze plek toegestaan. Er wordt expliciet op gewezen dat na oplevering van de nieuwbouwwoning de tijdelijke woonunit dient te worden verwijderd. Een en ander zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

2.3. Conclusie

Het is mogelijk om mee te werken aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 Wabo omdat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bij het verzoek gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk inpasbaar, voldoet aan de wettelijke regels en past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Tevens heeft het project geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

De aanvraag alsmede de "ruimtelijke onderbouwing" vormen geen aanleiding om aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften en voorwaarde te verbinden.

3.) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

3.1. 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;

3.2. 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;
- 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;
- de gemeente Zevenaar zorgt dat de boom, die de te realiseren uitweg in de weg staat, wordt gekapt en wordt verwijderd en dat er een nieuwe boom wordt gepland in de berm.

4.) Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (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.
- wij attenderen u erop dat bij de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening Zevenaar 2012.
- 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 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: **25 NOV. 2014**

Aan:

1. Team Handhaving;
2. Afdeling Beheer & Realisatie, Maarten Hageman;