

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 10 mei 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 4 starterswoningen. De aanvraag gaat over Binnenweg 18, 18a, 18b en 18c te Giesbeek en heeft registratienummer HZ_WABO-2019-1102.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 lid 1 sub a onder 3 en 2.18 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 mei 2019;
- D - bouwbesluit berekeningen, ontvangen op 04 juni 2019;
- D - actualiserend bodemonderzoek, ontvangen op 19 juni 2019;
- T - besluitgebied kadastraal, ontvangen op 19 juni 2019;
- D - verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 19 juni 2019;
- D - quickscan natuur, ontvangen op 26 juni 2019;
- D - levering perceel achterzijde, ontvangen op 10 december 2019;
- T - bestektekening, ontvangen op 22 januari 2019;
- R - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 24 februari 2020;
- D - parkeerdrukonderzoek, ontvangen op 29 januari 2020;
- D - aanvraagformulier werk of werkzaamheden uitvoeren, ontvangen op 10 december 2019;
- D - onderbouwing bij aanvullende gegevens 9-12-2019, ontvangen op 10 december 2019;
- D - zon studie, ontvangen op 10 december 2019;
- D - motivatie vraag naar starterswoningen, 26 februari 2020;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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 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 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 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 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 ligt op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen eventuele zienswijzen ingediend worden tegen het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

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.rechtspraak.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,

W.A.M. Geurts
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage bij de ontwerp omgevingsvergunning HZ_WABO-2019-1102

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan
voor het realiseren van 4 starterswoningen op het perceel Binnenweg 18, 18a, 18b en 18c te
Giesbeek.

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. De aanvraag is tijdens de procedure ter beoordeling voorgelegd aan de provincie.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vggb) van de gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat B&W de omgevingsvergunning pas kunnen verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De betreffende aanvraag valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Zevenaar op 21 februari 2018. Deze aanvraag hoeft daarom niet ter besluitvorming voorgelegd te worden aan de raad van de gemeente Zevenaar.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek". Het is daarmee niet in overeenstemming. Zie hiervoor het onderdeel '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

Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 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. Wel moet u de volgende standaard bepalingen in acht nemen:

- 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 worden opgevolgd.

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;



- minimaal drie weken voor de aanvang van werkzaamheden moet u de volgende constructieve gegevens en tekeningen aanleveren:
 - sonderingen en funderingsadvies;
 - tekening palenplan (indien van toepassing);
 - tekening en berekening fundering met wapening;
 - tekening en berekening begane grondvloer;
 - tekening en berekening verdiepingsvloer(en);
 - tekening en berekening dakconstructie.

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.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (archeologie)

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek kent aan het te bebouwen perceel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" toe. De specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting is van toepassing.

Deze dubbelbestemming vereist een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden in artikel 18.2 van de bestemmingsplanvoorschriften voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m². Bij uw bouwplan is sprake van een dergelijke bodemingreep.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de uit te voeren werkzaamheden of de dan wel de directe of indirecte gevolgen van de werkzaamheden, niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of archeologisch belang.

Uit onderzoek is gebleken dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Gebleken is dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of archeologisch belang. Het gebied is vanuit archeologisch oogpunt vrijgegeven voor het realiseren van de woningen. Mocht bij toeval toch een vondst worden gedaan dat vanuit archeologisch oogpunt van belang kan zijn, dan moet dit wel worden gemeld bij de heer drs. J. Habraken, regioarcheoloog van de gemeente Zevenaar.

Het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan betreft "Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek" en aan het perceel zijn de bestemmingen "Wonen" met aanduiding "twee-aaneen" en "Tuin" toegekend.

Volgens het bestemmingsplan dient op het perceel een woning gebouwd te worden in de hoedanigheid "twee-aaneen". De aanvraag betreft het realiseren van vier aaneen gebouwde woningen. Dit is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Tevens worden in de bestemming Tuin parkeerplaatsen realiseren. Dat staat de bestemming niet toe.

Daarnaast is er op de locatie Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar van toepassing. Op grond van dat plan valt de locatie in "rest bebouwde kom" en moet er bij iedere tussen- en hoekwoning 1,9 parkeerplaats aanwezig zijn. Deze norm wordt in de aanvraag niet gehaald. Men realiseert 6 in plaats van 8 parkeerplaatsen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek biedt geen mogelijkheden om de strijdigheden op te lossen. We hebben onderzocht of we mee kunnen werken met een zogeheten kruimelprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Deze regeling biedt geen oplossing voor alle strijdigheden. Medewerking kan enkel verleend worden met een uitgebreide procedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Overwegingen

Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend is op de locatie aan de Binnenweg 18 te Giesbeek. Er is onderzoek gedaan naar onder meer, parkeren, geluidshinder, bodemgeschiktheid, water, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en natuurwaarden. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er na realisatie van de uitbreiding nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 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: