

ONTWERP Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 12 februari 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een 2e woning. De aanvraag gaat over Sluis 19 te Giesbeek (naast Kerkstraat 25) en heeft registratienummer HZ_WABO-2016-0232.

Ontwerpbesluit

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 mevrouw K.I. Koch onder vaststelling van de bouwkosten op € 165.000,00.

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

- D - aanvraagformulier, ontvangen 12 februari 2016;
- D - aanvulling aanvraagformulier, bouwen, ontvangen 19 februari 2016;
- T - gevels en plattegronden bestaand, ontvangen 13 april 2016;
- T - doorsneden, ontvangen 13 juni 2016;
- T - details, ontvangen 13 juni 2016;
- D - toelichting aanvullende stukken + attest, ontvangen 13 juni 2016;
- T - gevels en plattegronden nieuw, ontvangen 13 juni 2016;
- R - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 13 april 2016;
- T - technische plattegronden, ontvangen 13 april 2016;
- R - verkennend bodemonderzoek, ontvangen 6 april 2016
- D - fotoblad, ontvangen 11 maart 2016;
- C - statische berekening, ontvangen 11 maart 2016;
- D - checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ontvangen 8 maart 2016;
- B - bouwbesluittoetsing, ontvangen 19 februari 2016;
- B - EPC berekening, ontvangen 24 februari 2016;
- B - milieuprestatieberekening, ontvangen 24 februari 2016;
- D - brief bodemonderzoek, ontvangen 19 februari 2016;
- D - schriftelijke toelichting, project de Sluis, ontvangen 19 februari 2016;
- R - Veldonderzoek archeologie, ontvangen 19 februari 2016;
- R - resultaat brandoverslag onderzoek, ontvangen 4 mei 2016;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig 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(n).

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na de start van de iznagetermijn eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10 6900 AA Zevenaar.

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 € 8.747,99.

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 € 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.

U kunt uw mail sturen naar startengereed@zevenaar.nl om te melden wanneer u gaat beginnen of gereed bent gekomen met de werkzaamheden. Vergeet in deze mail niet uw naam, adres en registratienummer van de aanvraag te melden.

Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij de € 50,00 aan u overmaken.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit en die een zienswijze hebben ingediend bij burgemeester en wethouders kunnen in beroep gaan. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een belanghebbende die aantoont dat hij daartoe redelijkerwijze niet in staat is geweest. 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://loket.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,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

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

drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2014-1516

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan mevrouw K.I. Koch voor het realiseren van een 2e woningclubgebouw op het perceel Sluis 19 (naast Kerkstraat 25) te Giesbeek.

1) Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek”. Het is daarmee niet in overeenstemming, zie overwegingen 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 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.
- drie weken voor de start van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens met betrekking tot de brandveiligheid ter controle worden aangeleverd:
 - de detaillering van de wand-, pui-, deur- en plafond/vloerconstructies met een wdbdo-eis (wdbdo=weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);
 - de conclusie uit het rapport 1160272r01, brandoverslag onderzoek zal verwerkt dienen te worden in de bouwtekeningen.
- drie weken voor de start van de werkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens ter controle worden aangeleverd:
 - tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer;

2) Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2.1 Overwegingen

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek. Op het perceel rust onder andere de bestemming 'Wonen' alwaar middels een aanduiding is bepaald dat er alleen een vrijstaande woning mag staan. Het toevoegen van een tweede woning binnen de bestaande bebouwing levert strijd op met het bestemmingsplan.

Het planologisch regime biedt geen mogelijkheden om de strijdigheden weg te nemen. Om het project te kunnen te realiseren kan alleen medewerking worden verleend door toepassing van een projectomgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo). Medewerking aan het plan is alleen mogelijk als het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeenteraad heeft voor een initiatief als dit op 27 januari 2011 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit betekent dat voor onderhavig project niet apart door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven.

2.2 Inhoudelijke beoordeling

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

Het initiatief vormt een kwaliteitsimpuls in de kern van Giesbeek. Gestreefd wordt naar herstel van de bebouwing waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande erfinrichting. De bouwvolumes worden niet vergroot. De groenstructuur is leidend bij het gebruik maken van de bestaande erfinrichting. De bestaande hoofdtoegang blijft gehandhaafd oor het deel van de boerderij dat nu nog het hoofdgebouw is. De nieuwe woning wordt ontsloten aan de zuidzijde en krijgt een eigen huisnummer. De tuin krijgt de uitstraling van een boerenerf met tuin, grasveld(en) en fruitboomgaard een en ander conform het erfinrichtingsplan.

Bij het herstel van de bebouwing worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- oorspronkelijke gevelbouw wordt gerespecteerd;
- de fijne detaillering van gevel, dakgoten en daklijsten wordt gehandhaafd of versterkt;
- de oorspronkelijke kleuren dienen als basis voor het gehele project.

Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Conclusie/voorschriften

Het is mogelijk om mee te werken aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 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 is, 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 oordeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften en voorwaarden te verbinden.

Inrit

De bestaande twee inritten mogen gehandhaafd blijven, maar wel in de bestaande vormgeving. Indien er toch aanpassingen/veranderingen aan de bestaande inritten zullen worden doorgevoerd, dan moet hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

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. Gemachtigde: Bouwburodrie b.v., Dorpsstraat 32A, 6999AD Hummelo