

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 mei 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning. De aanvraag gaat over Meentsestraat 106 te Giesbeek en heeft registratienummer HZ_WABO-2021-0757. De nieuw te bouwen woning krijgt nummer 104.

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 de aanvrager onder vaststelling van de bouwkosten op € XXXXXXXX. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- D - Aanvraagformulier, ontvangen op 1 mei 2021;
- B - BENG, ontvangen op 3 november 2021;
- B - berekening lucht- en contactgeluid, ontvangen op 16 november 2021;
- B - bouwtoets d.d. 05-11-2021, ontvangen op 9 november 2021;
- C - funderingstekening, ontvangen op 3 november 2021;
- C - statische berekening, ontvangen op 3 november 2021;
- D - checklist veilig onderhoud 2012, ontvangen op 16 november 2021;
- D - memo effectbeoordeling stikstofdepositie, ontvangen op 18 november 2021;
- D - ruimtelijke onderbouwing (aanpassing), ontvangen op 18 november 2021;
- R - geotechnisch funderingsadvies, ontvangen op 3 november 2021;
- R - quickscan natuurtoets, ontvangen op 18 november 2021;
- R - verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 18 november 2021;
- T - besluitgebied, ontvangen op 18 november 2021;
- T - bestektekening d.d. 12-11-21 blad 1, ontvangen op 16 november 2021;
- T - bestektekening d.d. 12-11-21 blad 2, ontvangen op 16 november 2021;
- T - bestektekening d.d. 12-11-21 blad 3, ontvangen op 16 november 2021;
- T - definitief ontwerp (aanpassing d.d. 05-10-21), ontvangen op 5 november 2021;
- D - advies CRK, ontvangen op 27 september 2021.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ontwikkeling

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 € xxxxxxxx.

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 ook een bedrag 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 statiegeldbedrag 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 het statiegeldbedrag 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 de beroepstermijn.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 december 2021 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging (9 december 2021 tot en met 19 januari 2022) kan door een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht bij het college van burgemeester en wethouders.

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,

Gerry de Reus
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-0757

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de aanvrager voor het realiseren van een woning op het perceel Meentsestraat 106 te Giesbeek. De nieuw te bouwen woning krijgt nummer 104.

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. Het plan is voorgelegd aan de provincie en aan het waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen bezwaar tegen het beoogde initiatief.



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-0757

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de aanvrager voor het realiseren van een woning op het perceel Meentsestraat 106 te Giesbeek. De nieuw te bouwen woning krijgt nummer 104.

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.

Welstand

Het bouwplan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 2019.

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.

Het bodemrapport is enkel beoordeeld in het kader van de aanvraag van een Wabo-vergunning aspect bouwen voor de voorgenomen bouwplan. Voor de behandeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen, bevat dit rapport voldoende gegevens voor de verdere behandeling van de aanvraag.

Let op: gezien de plaats waar de woning gerealiseerd zal worden (volgens de ingediende tekening) is te verwachten dat (grond)werkzaamheden zullen uitgevoerd worden op de plek waar een verontreiniging met minerale olie is aangetoond. Wij willen u erop wijzen dat contact met de provincie noodzakelijk is.

Bij vrijkomende grond en de verwerking van deze grond buiten het onderzoekslocatie (zoals beschreven in dit rapport) moet rekening gehouden worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Vrijkomende grond uit dit onderzoekslocatie dient conform onze Bodemkwaliteitskaart toegepast worden buiten het onderzoekslocatie.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Stikstof

Met de aangeleverde Aerius-berekening is aangetoond dat het bouwplan geen negatieve gevolgen zal hebben met betrekking tot de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden.

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;
- 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);
- door u moet nog een separate aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor het onderdeel: het aanleggen van een inrit;
- als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - o het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen ((026) 377 16 00);
 - o het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - o het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
 - o de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

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.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende planologisch regime is Bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' en de paraplubestemmingsplannen 'Wonen', 'Parkeren' en 'Archeologie'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Op de plek van de nieuw te bouwen woning ligt geen bouwvlak. Woningen kunnen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd.

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking verlenen is mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (zogenoeten POV)(Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). De omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Zevenaar nam op 21 februari 2018 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Het college van burgemeester en wethouders is daarom bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Overwegingen

Het college heeft het volgende overwogen bij het nemen van het voorliggende besluit:

De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende wettelijke en beleidsmatige kaders. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanuit ruimtelijke en/of milieutechnische aspecten geen overwegende bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van een woning op deze locatie. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Belangenafweging

Het college erkent dat door de realisatie van de boogde woning op het perceel Meentsestraat 106 er een bouwmassa dichterbij de woning op het perceel Meentsestraat 102 wordt gerealiseerd. Hieronder wordt beschreven wat de nieuw te bouwen woning doet met de aspecten bezonning, privacy en uitzicht. Het college stelt zich op het standpunt dat er wat betreft deze aspecten geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Meentsestraat 102 te Giesbeek.

Bezonning

Opgemerkt wordt dat er voor bezonning van woningen geen wettelijke eisen bestaan. De nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in het lint van de Meentsestraat en heeft een bouwhoogte van circa 6 meter hoog (1 laag met kap). De nieuw te bouwen woning grenst aan de uitbouw/garage van de woning van Meentsestraat 102. De uitbouw/garage van Meentsestraat 102 bestaat ook uit 1 laag met kap. De zon heeft in de ochtend en het begin middag vrij spel op de gevels van Meentsestraat 102. In de late middag en in de avond (wanneer de zon meer naar het westen draait) zal er minder licht toetreden in het raam bij de garagedeur. De bemindering van bezonning in de tuin van Meentsestraat 102, zal gelet op de bestaande uitbouw, garage van Meentsestraat 102 en de hoogte van de nieuw te bouwen woning nihil zijn.



Aantasting privacy

Van aantasting van privacy in de woning op het perceel Meentsestraat 102 te Giesbeek is geen sprake. De nieuw te bouwen woning wordt uitgevoerd met een blinde gevel. Er wordt wel een glazen pui aan de achterzijde van de woning gerealiseerd zowel aan de bovenzijde als onderzijde die ertoe kan leiden dat er sprake is van inkijk in de tuin bij nr. 102. De glazen onderzijde van de woning kijkt uit op de groene erfafscheiding. Er is vanuit de onderzijde dus geen sprake van inkijk in de tuin van nr. 102. Achter de glazen pui aan de bovenzijde van de woning zit een vide, wat niet tot een verblijfsruimte behoort. Vanuit de vide zou men wel een stukje in de tuin van nr. 102 in kunnen kijken, maar gelet op de situering van de boom en gelet op de feit dat achter de glazen pui een vide zit, zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy. Tevens wordt opgemerkt dat hier sprake is van een stedelijke omgeving. In een stedelijke omgeving kan het voorkomen dat men zicht heeft in elkaars tuinen.

Verlies van uitzicht

De woning op het perceel Meentsestraat 102 te Giesbeek blijft aan de voorzijde en achterzijde volledig uitzicht behouden. Het verlies van uitzicht vanuit de woning met bijbehorende tuin en terras zal nihil zijn. Binnen bebouwde kom is tevens geen recht op vrij uitzicht.

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

Aan: - Toezichthouders