

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 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.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

In de 'Nota zienswijzen en wijzigingen projectomgevingsvergunning "Meentsestraat 5a Giesbeek' (datum 1 november 2023), die onderdeel uitmaakt van voorliggend beschikking, geeft het college van B&W van de gemeente Zevenaar een reactie op de ingekomen zienswijze. Bij elk punt wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing. Daarnaast is aangegeven of er andere wijzigingen zijn aangebracht aan de beschikking met bijbehorende stukken nadat deze als ontwerp ter inzage is gelegd.

Beroepsclausule

Van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 kan tegen dit besluit beroep worden ingesteld. In een beroepschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het (onderdeel van het) besluit waartegen u beroep aantekent, zo mogelijk een kopie van het besluit en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift kunt u sturen naar:

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

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.

**Inwerkingtreding**

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 onder b Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2022-1853

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Aannemersbedrijf Ebbers B.V. voor het realiseren van 3 geschakelde woningen op het perceel Meentsestraat 5c, 5d en 5e te Giesbeek (voorlopige huisnummering).

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek', 'Wonen' en 'Parkeren'. Het is daarmee niet in overeenstemming.

Welstand

Het bouwplan 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.

Bouwbesluit

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

Stikstof

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

Voorschriften

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw dienen de volgende constructieve gegevens ter goedkeuring worden aangeboden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Zevenaar:
 - Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;Er mag niet met de bouw worden gestart voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.
- Het installatiegeluidsniveau binnen de verblijfsruimtes moet voldoen aan afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.
- De WBDBO tussen de woningen moeten een minimale WBDBO hebben van 30 minuten. De aansluiting van de daken is hierbij een aandachtspunt.
- Op de overloop dienen rookmelders te worden geplaatst conform NEN 2555.



- 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.

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

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende planologisch regime is het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' en de paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. De plannen zijn op de volgende punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek':

1. Artikel 17.2.1 sub a van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' waarin is bepaald dat uitsluitend gebouwd mag worden binnen bouwvlakken met ten minste één voorgevel in de voorgevelrooilijn. Een woning is deels en een in zijn geheel buiten het bouwvlak geprojecteerd. Verder liggen de voorgevels van de woningen niet in de voorgevelrooilijn;
2. Artikel 17.2.1 sub b van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend worden gebouwd in die hoedanigheid. Ter plaatse rust gedeeltelijk de aanduiding 'twee-aaneen', maar worden er aaneengebouwde woningen gebouwd;
3. Artikel 17.2.1 sub d van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' waarin is bepaald dat goothoogte en de bouwhoogte van woningen niet meer mogen bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m of in voorkomend geval, niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Ter plaatse waar een maximale goothoogte van 4 meter geldt, wordt door de dakkapellen een goothoogte 5,90 meter gerealiseerd.
4. Artikel 23.1.2 van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' waarin is bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen in hoofdstuk 2 van deze regels niet hoger mag worden gebouwd dan $(\text{afstand bouwwerk en/of gebouw tot de molen in m})/50 + 2,69$ meter. De bouwhoogte mag maximaal 3 $(=15\text{m}/50+2,94)$ meter zijn.

Daarnaast is de ontwikkeling in strijd met artikel 4.1 van het paraplubestemmingsplan voor parkeren, omdat er niet op eigen terrein (maar op een gedeelde parkeerplaats) in voldoende parkeerplekken wordt voorzien.

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Een 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

Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend en aanvaardbaar is. Er is

onderzoek gedaan naar onder meer parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. De initiatiefnemer heeft ter voorbereiding op het indienen van de definitieve aanvraag omliggende bedrijven en omwonenden geïnformeerd over de plannen. Ook heeft de initiatiefnemer hen geïnformeerd over de wijzigingen in het bouwplan nadat het als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Uit de afstemming volgen geen openstaande aandachtspunten. Een verslag van de omgevingsdialoog is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Voor de gemeentelijke procedurekosten en het verhalen van eventuele planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Met woningbouw wordt de mogelijkheid geboden om het in onbruik geraakte woonperceel opnieuw ten behoeve van wonen in te vullen. Het gaat om een drietal levensloopbestendige woningen die direct aan de bestaande woning op nummer vijf gebouwd worden. Zo wordt voorzien in woningen voor de seniorendoelgroep op zeer nabije afstand van de voorzieningen in Giesbeek. Met het uitwerken van de ontwikkeling is een dorps karakter, met aansluiting op de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Zo zijn de woningen klein van aard, bestaande uit maximaal één woonlaag met een kap en wordt ook qua materiaalkeuze en architectuur een dorpse uitstraling beoogd. Verder wordt het parkeren aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd, uit het zicht vanaf de Meentsestraat. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan beoordeeld en deze is akkoord. Conclusie is dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel aansluit bij de karakteristieken van het besluitgebied en de omgeving.

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai volgt dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau er aan de noordoosthoek van de meest oostelijke woning (bouwnummer 1) een overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde van 40 dB(A) behorend bij de nachtperiode van het activiteitenbesluit. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 43 dB(A). In het akoestisch onderzoek zijn de verschillende maatregelen zorgvuldig afgewogen. Uitkomst is dat bij de realisatie van een geluidswerend scherm tussen de koelcondensator van de supermarkt en de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de grenswaarde van 40 dB(A) in de nachtperiode. De realisatie en instandhouding van dit scherm door de supermarkt wordt vastgelegd in een maatwerkvoorschrift. Als voorschrift zal worden opgenomen dat het gebruik als woning van bouwnummer 1 (meest oostelijke woning) alleen is toegestaan voor zover er een geluidswerend scherm wordt aangelegd, onderhouden en in stand wordt gehouden overeenkomstig de situering, de hoogte en het materiaalgebruik zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Het kokowall systeem dient een geluidsabsorptie van 7 dB(A) te hebben met een geluidsisolatiewaarde van 30 dB(A).

De overschrijdingen voor het maximale geluidsniveau worden acceptabel geacht gezien de kortstondige aard, de beperkte hoeveelheid en de gemengde functie van de buurt. Een bouwakoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht omdat de benodigde binnenwaarde wordt gehaald met de minimale gevelwering van 20 dB(A) op grond van het Bouwbesluit.

Naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze is het bouwplan aangepast. De meest oostelijke woning krijgt een maximale bouwhoogte van 3,35 meter, waardoor het geen belemmering vormt voor de windvang van de molen. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat bij toepassing van de onderbouwde referentiesituatie er geen sprake is van afname van de windvang voor de naastgelegen molen, door de beoogde ontwikkeling van de andere twee woningen. Voorwaarde is wel dat



er geen opgaande beplanting hoger dan de stellinghoogte van de molen is toegestaan (3,35 meter ten opzichte van maaiveld, 16,0 meter ten opzichte van NAP).

Uit de watertoets volgt dat er voor de hemelwaterberging op eigen terrein een restopgave is van 2 m³. Hierin zal worden voorzien door de aanleg van een wadi ten noorden van de nieuwe woningen. De wadi komt op een locatie die onderdeel uitmaakte van de bodemsanering (zie hieronder).

Op basis van de bodemonderzoeken is een BUS-melding gedaan en is een sanering uitgevoerd. Uitgekomen gronden zijn in depot gezet voor bemonstering en de als vervuild aangemerkt zijnde gronden in het depot zijn afgevoerd. Als afscheiding tot de ondergrond is een folie aangebracht. De sanering is onder toezicht van de ODRA uitgevoerd. De sanering is nog niet afgerond omdat de saneringsdoelstelling het realiseren van een leeflaag en een duurzame afdeklaag (in vorm van bestrating en bebouwing) betreft. Op een deel van de locatie en op het direct aansluitende perceel naast het besluitgebied, resteert een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in grond en grondwater. Er is sprake van een niet spoedeisend geval van verontreiniging, waarbij geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig zijn. Dit betekent dat er geen risico's zijn voor het gebruik wonen met tuin. Het is echter niet toegestaan om grondwater te onttrekken.

Conclusie is dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, voor zover de volgende voorwaarden worden gehanteerd:

Voorschriften

- Er zijn drie woningen toegestaan, waarbij een woning een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw is, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden. Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (daaronder niet begrepen kamerverhuur). Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
- Per woning dienen er twee parkeerplaatsen aangelegd, onderhouden en in stand te worden gehouden overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven op 'BA-01 27102023 Meentsestraat 5 - Nieuwe Situatie', ontvangen op 1 november 2023.
- Opgaande beplanting hoger dan 16,0 meter boven NAP is in het besluitgebied niet toegestaan.
- het gebruik als woning van bouwnummer 1 (meest oostelijke woning) is alleen toegestaan voor zover er een geluidswerend scherm wordt aangelegd, onderhouden en in stand wordt gehouden overeenkomstig de situering, de hoogte en het materiaalgebruik zoals weergegeven op 'Geluidscherm Kokoswall SPAR Molenplein Giesbeek', ontvangen op 1 november 2023. Het kokowall systeem dient een geluidsabsorptie van 7 dB(A) te hebben met een geluidsisolatie waarde van 30 dB(A).
- Er dient een wadi aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden overeenkomstig de situering en inhoud (minimaal 2 m³) zoals weergegeven op 'Waterberging Meentsestraat 5 Giesbeek', ontvangen op 1 november 2023.
- Het is niet toegestaan om grondwater te onttrekken.

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 de 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: 24 mei 2023

Aan:

- Toezichthouders
- Gemachtigde S.A.B. Arnhem B.V., Frombergdwarsstraat 54, 6814DZ ARNHEM