

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 2 juni 2020 een aanvraag om een gefaseerde omgevingsvergunning (fase 1) ontvangen voor het realiseren van 5 schuurwoningen. De aanvraag gaat over Keurbeek ongenummerd te Herwen en heeft registratienummer HZ_WABO-2020-1024.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan XXXX. *De leges voor de activiteit bouwen worden opgenomen bij fase 2 van de omgevingsvergunning (voor bouw).* De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- D - aanvraagformulier ontvangen op 02 juni 2020;
- D - aanvraagformulier activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangen op 10 februari 2021;
- D - ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken, definitieve versie ontvangen op 29 januari 2021;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

Er is derhalve nog géén omgevingsvergunning verleend voor de volgende activiteit:

- Bouw

NB. Een (project)omgevingsvergunning wijzigt de bestemming niet. Het maakt een concreet bouwplan mogelijk, waarbij de onderliggende bestemming van het bestemmingsplan blijft gelden. Als fase 2 (bouw) niet passend is in de nu voorliggende fase 1, dan moet de gehele vergunning opnieuw worden doorlopen. Fase 1 is niet geldig zonder het doorlopen van de procedure van fase 2.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.7 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 € 905,00.

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.

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 liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan tijdens deze termijn een zienswijze naar voren brengen.

Beroepsclausule

De vastgestelde projectomgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken, ligt met ingang van [later in te vullen] gedurende zes weken ter inzage bij het loket Vergunningen in het BAT-gebouw aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar. Vanaf [later in te vullen] kan tegen de projectomgevingsvergunning een zienswijze worden ingesteld door een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze tegen het ontwerp projectomgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

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 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.rechtspraaknl/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,



Henri van Nijhuis
Casemanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2020-1024

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan XXXX voor het realiseren van 5 schuurwoningen op het perceel Keurbeek ongenummerd te Herwen.

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. In dit geval is overleg gevoegd met de Provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, de ODRA, de VGGM en de regioarcheoloog. De opmerkingen zijn gemaakt door de overlegpartners zijn doorgevoerd in het besluit.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Op het bouwperceel rust ingevolge het bestemmingsplan 'Herwen' de bestemming 'Wonen'. De aanvraag is op de volgende onderdelen in strijd met de planvoorschriften:

1. Met artikel 15.1 sub a waarin is bepaald dat de voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: het bestaande aantal woningen;
2. Met artikel 15.2.1 sub a waarin is bepaald dat hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen het bouwvlak. De aangevraagde woningen zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo, de zogeheten 'projectomgevingsvergunning' (POV).

Conceptaanvraag

Naar aanleiding van de positieve grondhouding van het college op de conceptaanvraag van 17 oktober 2019 is de projectomgevingsvergunning verder uitgewerkt. Met fase 1 van de projectomgevingsvergunning wordt de activiteit "Planologisch strijdig gebruik" verleend (het ruimtelijke aspect) voor de locatie Keurbeek 3 en 5 in Herwen. De woningen komen op de locatie van agrarische opstallen die niet meer in gebruik zijn en gesloopt worden. De eerste stap is het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit van fase 1 van de projectomgevingsvergunning. Als deze fase goed is doorlopen, kan initiatiefnemer verder met fase 2 van de projectomgevingsvergunning (te weten het onderdeel 'Bouw' etc.).

Fase 1 van de projectomgevingsvergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Met een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan voorliggend bouwplan. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De afgelopen periode heeft initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken opgesteld en ambtelijk afgestemd met de gemeente. Fase 1 van de projectomgevingsvergunning voldoet nu aan een goede ruimtelijke ordening en is klaar om als ontwerp ter inzage te leggen. Fase 2 bouw volgt later.

Door het opknippen van de vergunning in twee fasen, heeft de initiatiefnemer zekerheid over de wenselijkheid van het ruimtelijke aspect van zijn aanvraag.

De projectomgevingsvergunning is opgeknipt in twee fasen, het gaat nu alleen om de terinzagelegging van fase 1 van de projectomgevingsvergunning. In voorliggende situatie heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de projectomgevingsvergunning op te knippen in twee fasen: ruimtelijke aspecten (fase 1) en de bouwtechnische aspecten (fase 2). Hiervoor is gekozen vanwege het verkrijgen van zekerheid omtrent de wenselijkheid van zijn bouwplan. Het staat initiatiefnemer vrij om dit zo aan te pakken en het is conform de wet- en regelgeving. Wanneer fase 2 wordt ingediend, dan wordt dit getoetst aan fase 1 van de projectomgevingsvergunning met de daarbij behorende procedure en leges. Het is wel belangrijk dat de aanvraag voor fase 2 geheel binnen fase 1 past (anders moet de hele procedure opnieuw). Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Na het verlenen van de vergunning voor beide fasen kan de initiatiefnemer het concrete bouwproject realiseren.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er voor dit plan geen MER nodig is.



De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal vijf aaneengesloten woningen en blijft daarmee (ruim) onder de drempelwaarde zoals genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Gelet op de kenmerken van het plan / project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan / project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen hier geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Voorschriften afwijken van het bestemmingsplan

- Aanvullende afspraken - archeologie

Tijdens de uitwerking van de procedure zijn aanvullende afspraken gemaakt met de regioarcheoloog. Deze zijn opgenomen in de ontwerpvergunning: *de regioarcheoloog is op 4 september 2020 ter plekke wezen kijken. Het grootste deel is diep vergraven door mestkelders die nog aanwezig zijn binnen de stallen. Er blijft nog een strook over van circa 4 bij 30 meter tussen de mestkelders wat mogelijk nog ongeroerd is. Gezien de alom aanwezige verharding (beton/asfalt) zal zeker de bovenste 50 cm verstoord zijn. De kans op intacte archeologie en dat deze wordt verstoord door de geplande werkzaamheden is klein. Afgesproken is dat in de vergunning wordt opgenomen dat de regioarcheoloog minimaal één week voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een startmelding krijgt per mail (Joris.Habraken@arnhem.nl). Dan kan hij een inspectie inplannen. Hieraan zijn geen kosten verbonden.*

- Aanvullende afspraken – Keurbeek en Polderdijk

Tijdens de uitwerking van de procedure bleek dat er mogelijk een beperking zou kunnen zijn voor het realiseren van de woningen aan de Keurbeek door de wijze waarop 'geboerd' werd op de naastgelegen boerderij aan de Polderdijk 75. Hiervoor is extra onderzoek uitgevoerd en zijn diverse gesprekken gevoerd, waarbij de initiatiefnemer, de eigenaar en adviseur van Polderdijk 75, de ODRA en de gemeente zijn aangeschoven. Uiteindelijk zijn onderling afspraken gemaakt en is door de ODRA geconcludeerd dat er op dit moment geen beperkingen zijn voor de woningbouwontwikkeling.

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 en/of als fase 2 niet binnen de randvoorwaarden en kaders van fase 1 past, dan 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.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 5209839

Aanvraagnaam Rick Peters

Uw referentiecode -

Ingediend op 02-06-2020

Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving De realisatie van vijf schuurwoningen tpv de Keurbeek 3 te Herwen, in navolging op het positieve eindadvies conceptaanvraag; WABO_VO-2019-2337(Z/19/343584), briefnummer UIT/20/948424 d.d. 19 maart 2020.

Opmerking Er is nog geen raming beschikbaar. Dit komt bij de aanvraag 2e fase

Gefaseerd Ja, fase 1

Gerelateerde aanvraag/melding: 5210007

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen akoestisch onderzoek

Bijlagen n.v.t. of al bekend bijlagen aangaande het bouwwerk worden bij de 2e fase ingediend.

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Zevenaar

Bezoekadres: Kerkstraat 27
6901 AA Zevenaar

Postadres: Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Telefoonnummer: 0316 595111

E-mailadres: gemeente@zevenaar.nl

Website: www.zevenaar.nl

Contactpersoon: de heer G. de Reus

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Zevenaar

Kadastrale gemeente Herwen

Kadastrale sectie B

Kadastraal perceelnummer 2349

Bouwplannaam -

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

Formulierversie
2020.01

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Logwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

360

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden?

1800

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

880

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

360

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor?

☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt

opslag/stalling

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken?

☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruikte oppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

54

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

500

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

5

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

5

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
Voegwerk		
Korlijnen		
- Randen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en afleidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Formulierversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ntwikkeling_De_Olde- _Paerdestal_02-06_pdf	Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling De Olde Paerdestal 02-06.pdf	Anders	2020-06-02	In behandeling