

Ontwerp projectomgevingsvergunning “Molenstraat 25 te Herwen”

Het college van burgemeester en wethouders heeft, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een projectomgevingsvergunning “Molenstraat 25 te Herwen” in afwijking van het bestemmingsplan ‘Kernen Pannerden, Aerdt, Herwen, Tolkamer en Spijk’ met ingang van 16 februari 2023 gedurende zes weken door iedereen kan worden ingezien.

Inzage

Het ontwerp projectomgevingsvergunning met daarop betreffende stukken liggen met ingang van 16 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage bij het loket Vergunningen in het BATgebouw aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar. De stukken kunnen daar tijdens openingstijden op afspraak door iedereen worden ingezien. Het plan is digitaal te raadplegen via de gemeentelijke site: <https://0299.ropubliceer.nl/> en via de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.PV10MOLENSTR25-ON01.

Zevenaar, 15 februari 2023

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 september 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een vrijstaande woning. De aanvraag gaat over Molenstraat 25 te Herwen en heeft registratienummer HZ_WABO-2022-1861.

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 onder vaststelling van de bouwkosten op € 206.087,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- B - BENG, ontvangen op 29 september 2022;
- B - bouwbesluitberekening, ontvangen op 29 september 2022;
- B - bouwbesluitberekening n.a.v. akoestisch onderzoek, ontvangen op 06 oktober 2022;
- B - geluidsberekening Wp, ontvangen op 29 september 2022;
- B - MPG, ontvangen op 29 september 2022;
- C - statische berekening, ontvangen op 29 september 2022;
- D - aanvraagformulier, ontvangen op 29 september 2022;
- R - akoestisch onderzoek industrielawaai, ontvangen op 29 september 2022;
- R - akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, ontvangen op 29 september 2022;
- R - akoestisch onderzoek woning, ontvangen op 29 september 2022;
- R - archeologisch onderzoek (bijlage 4), ontvangen op 29 september 2022;
- R - quickscan luchtkwaliteit (bijlage 2), ontvangen op 29 september 2022;
- R - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 29 september 2022;
- R - sondering, ontvangen op 29 september 2022;
- T - gevels, plattegronden, doorsnede en situatie (definitief ontwerp), ontvangen op 09 december 2022;
- T - technisch blad, ontvangen op 09 december 2022;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

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.

Voor de betaling 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 vanaf2023 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging (.....2023 tot en met2023) 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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Squitxo_zev_handtekening

Gerry de Reus
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-0038

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Molenstraat 25 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 waarvan belangen in het geding zijn. Gezien de ligging en beperkte omvang van het project zijn er geen belangen van genoemde partijen in het geding en is vooroverleg achterwege gelaten.

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2022-1861

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Molenstraat 25 te Herwen.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende paraplubestemmingsplannen "Wonen" en "parkeren gemeente Zevenaar" en het bestemmingsplan "Kernen Pannerden, Aerdt, Herwen Tolkamer en Spijk". Het is daarmee niet in overeenstemming. Om deze strijdigheid op te heffen ziet de omgevingsvergunning ook op de activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

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 2012.

Bodem

Er 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

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

Voorschriften

Bodem

- 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:
 - 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;



- 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 opgevolgd worden.

Huishoudelijk afvalwaterafvoer - DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de riolering (DWA - PVC Ø 125 mm - grijs) van de gemeente.

Het is niet toegestaan om bv. regenwater of bedrijfsafvalwater hier op te lozen.

Regenwaterafvoer - HWA

De afvoer van het regenwater (HWA) van dak en verharding dient op eigen terrein te worden verwerkt.

Dit kan bv. door het regenwater middels waterberging + infiltratievoorziening i.c.m. verticale infiltratieput in de grond te infiltreren.

De berekening van de benodigde volumeberging dient te worden uitgegaan van 60 mm x verhardoppervlak.

De afvoer van overtollig regenwater (bij een stortbui) uit de infiltratievoorziening dient met een overstort bovengronds zichtbaar te worden afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

- door u moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende constructieve gegevens ter controle worden aangeleverd:
 - Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en -tekeningen van dak- of kapconstructies;
- 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.

Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kernen Pannerden, Aerdt, Herwen, Tolkamer en Spijk". De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor twee-onder-één kapwoningen. Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de goot- en bouwhoogte alsmede het maximum aantal woningen is vastgelegd. Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een vrijstaande woning binnen het bouwvlak. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, gezien uitsluitend twee-onder-één kapwoningen toegestaan zijn. De beoogde bouwhoogte van de woning is circa 10 meter. Dit is in strijd met het bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogte is 9 meter. Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo.



Afwijken van het bestemmingsplan

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Met de ruimtelijke onderbouwing hebben de initiatiefnemers kunnen aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past goed in het diverse straatbeeld van de Molenstraat in Herwen en voldoet daarnaast aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Het plan is tevens door de commissie ruimtelijke kwaliteit getoetst en akkoord bevonden.

Het plan leidt niet tot een hogere parkeerdruk in de directe omgeving

De Molenstraat kent een vrij hoge parkeerdruk waardoor het de voorkeur heeft dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. In voorliggend plan zal op de eigen oprit worden geparkeerd. Het plan draagt daarom niet bij aan het verhogen van de parkeerdruk in de Molenstraat.

Initiatiefnemer moet in inritvergunning aanvragen

De omgeving van voorliggend plan is nog in ontwikkeling zo ook de openbare ruimte. De inrit van de initiatiefnemer moet nog op de openbare ruimte worden aangesloten. Hiertoe dient een inritvergunning te worden aangevraagd. Bij de inritvergunning worden de kosten voor het aansluiten op de openbare ruimte met de initiatiefnemer afgestemd en wordt het kostenverhaal geregeld.

ONTWERP

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

Aan:

- Toezichthouders