

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een bedrijfsloods. De aanvraag gaat over Oude Steeg 12 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2022-1477.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan XXX onder vaststelling van de bouwkosten op € 415.293,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- R - bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 29 juli 2022;
- D - Stikstofberekening_pdf, ontvangen op 29 juli 2022;
- R - Archeologisch_onderzoek_2010_PDF, ontvangen op 29 juli 2022;
- D - Archeologisch_onderzoek_2022_pdf, ontvangen op 29 juli 2022;
- D - Aanvraagformulier, ontvangen op 29 juli 2022;
- R - Quickscan_natuurwaardenonderzoek_pdf, ontvangen op 21 november 2022;
- D - Beplantingsplan_Roes_pdf, ontvangen op 21 november 2022;
- T - Inrichtingsplan Roes.cleaned, ontvangen op 10 januari 2023;
- D - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 25 januari 2023;
- T - Geveltekeningen, ontvangen op 28 maart 2023;
- T - Plattegronden en doorsnede, ontvangen op 28 maart 2023;
- T - Situatietekening, ontvangen op 28 maart 2023;
- 3D Impressies, ontvangen op 28 maart 2023;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

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 € 18.474,74.

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 zullen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. 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.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,

Henri van Nijhuis
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2022-1477

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan XXX voor het uitbreiden van een bedrijfsloods op het perceel Oude Steeg 12 te Zevenaar.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Op het bouwperceel rust het 'Paraplubestemmingsplan Wonen', 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' met als bestemming 'Bedrijf'.

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.

Waterhuishouding

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in artikel 3.5 van de Waterwet is beschreven, is de perceel eigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Het is niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

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).

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is



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:
 - o Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - o Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering.
 - o Stabiliteitsberekening
 - o Overzichtstekening van de fundering;
 - o Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld funderingstroken, poeren, vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - o Detailberekeningen en -tekeningen van staal-, hout-, en steenconstructies (bijvoorbeeld spanten, liggers, kolommen en lateien);
 - o Detailberekeningen en werktekeningen staalconstructie inclusief verbindingen en verankeringen;

Er mag niet met de bouw worden gestart voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

- 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 perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord 2018' en heeft de enkelbestemming 'bedrijf'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'waarde – archeologie vastgestelde verwachting' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – 26' en 'specifieke vorm van groen – 10'. Het ligt in de gebiedsaanduiding 'overige zone – Het Broek'.

Volgens het bestemmingsplan mag de Oude Steeg 12 (specifieke vorm van bedrijf – 26) maximaal 2.150m² aan bedrijfsgebouwen hebben. Gevraagd wordt 2.650m². Dat is een uitbreiding van 500m². Daarnaast mogen bedrijfsgebouwen qua bouwhoogte maximaal 8 meter zijn. Gevraagd wordt de bouwhoogte van 10 meter. Zowel de aangevraagde oppervlakte en bouwhoogte is in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

1. 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. De



uitbreiding blijft binnen het bouwvlak en voldoet daarnaast aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

2. Naar aanleiding van een eerdere verleende vergunning heeft de bestaande loods een bouwhoogte van 10 meter. Ze blijven de 10 meter bouwhoogte aanhouden en is daardoor stedenbouwkundig akkoord. Dit geldt ook voor de uitbreiding van de bouwoppervlakte. Aangezien de uitbreiding binnen het bouwvlak blijft heeft dit ruimtelijke gezien geen impact op de omgeving.
3. In het kader van vooroverleg is de aanvraag besproken met de provincie Gelderland. De Provincie heeft laten weten in principe akkoord te zijn met de ontwikkeling met randvoorwaarden. De randvoorwaarden zijn dat de bestaande showroomfunctie qua oppervlakte maat wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning. En dat de eerdere landschappelijke inpassingplan van de vorige vergunning alsnog wordt uitgevoerd en erop wordt gehandhaafd. Beide randvoorwaarden zijn inmiddels toegelicht en vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing, maar zal juridisch ook nog worden vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Voorschriften

- De maximale oppervlakte van gebouwen betreft 2650m². De showroom betreft van 500m² tot maximaal 750m².
- Er geldt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Dit dient conform bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing binnen 2 jaar uitgevoerd te worden na verlening van de omgevingsvergunning.

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:

Aan:

- Toezichthouders
- Gemachtigde Machinebouw Van Doorn B.V., Industrieweg 21, 4051 BW OCHTEN