

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 21 oktober 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een horecagelegenheid en zes appartementen. De aanvraag gaat over Stationsplein 13 en 13A tot en met 13F te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2016-1541.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 lid 1 sub a onder 3. en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan C. Kablan onder vaststelling van de bouwkosten op € 671.730,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- B - brochure vloerventilatie, ontvangen op 29 november 2016;
- B - daglichttoetreding, ontvangen op 21 oktober 2016;
- B - EPG berekening, ontvangen op 21 oktober 2016;
- B - geluidsisolatiewaarden kalkzandsteen, ontvangen op 29 november 2016;
- B - luchtverversing, ontvangen op 21 oktober 2016;
- B - milieuprestatie gebouwen, ontvangen op 14 december 2016;
- B - sonderingen, ontvangen op 21 oktober 2016;
- B - spuiventilatie, ontvangen op 21 oktober 2016;
- C - statische berekening, ontvangen op 29 november 2016;
- D - aanvraagformulier, ontvangen op 21 oktober 2016;
- D - bestektekst kanaaltoebehoren en ventilatievoorzieningen, ontvangen op 29 november 2016;
- D - checklist veilig onderhoud 2012, ontvangen op 29 november 2016;
- D - informatie kalkzandsteen lijmblokken, ontvangen op 29 november 2016;
- D - informatie roestvrijstalen stootvoegroosters, ontvangen op 29 november 2016;
- D - mail Han van der Zee inzake geluidsrapportage, ontvangen op 08 februari 2018;
- M - antwoorden AIM sessie, ontvangen op 29 november 2016;
- R - akoestisch onderzoek functiewijziging, ontvangen op 24 augustus 2017;
- R - akoestisch onderzoek geluidwering gevels Stationsplein 13 Zevenaar, ontvangen op 9 februari 2018;
- R - akoestisch onderzoek vervanging gebouw Stationsplein 13 Zevenaar, ontvangen op 9 februari 2018;
- R - quickscan Flora en Fauna, ontvangen op 6 juli 2017;
- R - ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 6 juni 2017;
- R - V & G rapport, ontvangen op 29 november 2016;
- R - bodemonderzoek, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - balustraden / balkons, ontvangen op 29 november 2016;
- T - betontrappen, ontvangen op 29 november 2016;
- T - bouwbesluittekeningen, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - fundering, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - gevels en doorsneden, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - hardglazen balkonafscherming, ontvangen op 13 maart 2018;
- T - impressie gebouw, ontvangen op 29 november 2016;
- T - inrichting bouwterrein, ontvangen op 29 november 2016;
- T - plattegronden (aanpassing), ontvangen op 29 november 2016;
- T - principedetails, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - situatie, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - situatie / brandveiligheid, ontvangen op 29 november 2016;

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. In dit geval bedragen de leges € 23.860,01. 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 € 50,50 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 die € 50,50 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 de € 50,50 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 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 hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 21 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Beroepsclausule (NB: alleen tegen het definitieve besluit)

De vastgestelde projectomgevingsvergunning met de daarop betreffende stukken, ligt met ingang van 21 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage bij het loket Vergunningen in het BATgebouw aan de Kerkstraat 27 te Zevenaar. 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

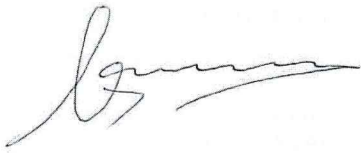
Vermeld in ieder geval tegen welk besluit het beroepschrift is gericht.

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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Gerry de Reus
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Zevenaar, 2018

ONTWAFERD

Bijlage bij de omgevingsvergunning

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan C. Kablan voor het oprichten van een horecagelegenheid en zes appartementen op het perceel Stationsplein 13 te Zevenaar.

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. Aangezien in dit geval sprake is van een plan van lokaal belang is vooroverleg met provincie en rijk niet noodzakelijk. Aangezien geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied worden verwacht is formeel vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

1) Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Zevenaar". Het is daarmee niet in overeenstemming. Zie verder onder "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening Zevenaar 2012

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening Zevenaar 2012.

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.

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.
- de vuilwaterafvoer DWA dient aangesloten te worden op de vuilwaterleiding. De hemelwaterafvoer HWA dient op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het vuilwaterafvoer vanuit het horecagelegenheid moet voorzien zijn van een vet afscheider.
- door u moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende constructieve gegevens ter controle worden aangeleverd:

Statische berekening

- | | |
|------|--|
| p.12 | Hoe wordt de gevel naast as B/3-5 opgevangen? |
| p.14 | Hoe wordt de kalkzandsteenwand op as E opgevangen? |
| p.14 | Hoe wordt de kalkzandsteenwand op as D / 2-3 opgevangen? |
| p.20 | De puntlast uit de ligger op as D ontbreekt. |
| p.28 | De belasting uit de vloerstrook hal/traphal ontbreekt. |
| p.35 | Er is gerekend met $F_{ed} = 2000 \text{ kN}$, terwijl uit het stalen spant op as 3 een maximale reactie komt van 2123 kN exclusief de kalkzandsteenwand op as E. |

Algemeen

- berekeningen gevellateien
- berekeningen/tekeningen wapening fundering + palenplan
- berekeningen/tekeningen begane grondvloer, verdiepingsvloeren en dakvloer
- funderingsadvies

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.

2) Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan "Centrum Zevenaar" is het perceel bestemd als 'maatschappelijk'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. (boven)woningen voor zover deze voorkomen op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013";
- c. additionele horeca;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij een specifieke aanduiding van het 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Binnen bestemming 'Maatschappelijk' zijn enkel de bovenwoningen toegestaan die er in 2013 reeds waren. Het voorliggende bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een gebouw waarin 6 appartementen worden gerealiseerd, in combinatie met een horecafunctie op de begane grond.
- Een deel van het gebouw overschrijdt het bouwvlak
- De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 4 m, en voor een deel van het perceel 9 m. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 9,95 m.

Afwijken van het bestemmingsplan

Met een projectomgevingsvergunning kan medewerking worden verleend. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (Ruimtelijke Onderbouwing Oprichten horecabedrijf met daarboven appartementen Stationsplein 13, mei 2017, opgesteld door bureau Pasmaat). Het document voldoet aan de voorwaarden die hieraan in het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld. 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.

Voorschriften

Het horecabedrijf moet tussen 22.00 uur en 06.00 uur gesloten zijn.

Algemene toelichting

- de vergunning kan te allen tijde worden gewijzigd of ingetrokken als gevolg van feiten of omstandigheden aan de zijde van de vergunninghouder of de gemeente, welke geleid zouden hebben tot weigering van de vergunning dan wel tot een andere beslissing, indien zij bekend zouden zijn geweest ten tijde van het verlenen van de vergunning, zonder dat ter zake enige schadevergoeding zal zijn verschuldigd;

- 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:

20 JUN 2018

Aan:

- Gemachtigde Architectengroep VBW-GAJ B.V., t.a.v. J.P. van der Zee, Eusebiusbuitensingel 79, 6828 HZ Arnhem