

## **Ontwerp omgevingsvergunning**

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 februari 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de bibliotheek. De aanvraag gaat over het perceel De Hooge Bongert 1 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ\_WABO-2015-0316.

### **Ontwerp besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder ii van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor Van Kesteren Verhuur onder vaststelling van de bouwkosten op € 250.000,00. Aangezien de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' in strijd is met het bestemmingsplan, is de aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna onder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- aanvraagformulier, ontvangen 23 februari 2015;
- tekening plangebied, ontvangen 9 juli 2015;
- ruimtelijke onderbouwing, februari 2016;
- tekening oppervlakte plan, ontvangen 23 februari 2015;
- tekening situatie plan, ontvangen 23 februari 2015;
- tekening plattegrond functies, ontvangen 9 juli 2015;
- tekening aanpassing plattegrond functies (bestaand en nieuw), ontvangen 15 juli 2015;
- tekening gevels en doorsneden (bestaand en nieuw), ontvangen 23 februari 2015;
- toelichting aanvullende gegevens, ontvangen 21 april 2015;
- tekening dak en riool, ontvangen 21 april 2015;
- tekening details, ontvangen 21 april 2015;
- tekening plattegrond verharding (oud), ontvangen 21 april 2015;
- kleurenfoto's (bestaand), ontvangen 21 april 2015;
- statische berekeningen, ontvangen 21 april 2015;
- constructieve tekeningen, ontvangen 21 april 2015;
- rapport verkennend bodemonderzoek, ontvangen 9 juli 2015;
- tekening veiligheidswaarschuwingen (handmatig gewijzigd), ontvangen 30 augustus 2015;
- tekening met openbare veiligheidswaarschuwingen, ontvangen 30 augustus 2015.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. 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 € 11.568,80. 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.

### **Beroepsclausule**

Tegen het definitieve besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift beëindigt de werking van het besluit niet. Heeft iemand 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.

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving per telefoon: (0316) 595 550.

Met vriendelijke groeten,  
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Mw. Mr. S.E.G. Wiersma  
De secretaris

Drs. J.A. de Ruit  
De burgemeester

Datum ontwerpbesluit: 10 februari 2016

ONTWERP

## **Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ\_WABO-2015-0533**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Van Keulen Verhuur voor het uitbreiden van de bibliotheek op het perceel De Hooge Bongert 1 te Zevenaar.

### **1. Het bouwen van een bouwwerk**

#### **1.1. Overwegingen**

##### **Bestemmingsplan**

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar". Het is daarmee **niet** in overeenstemming. **Zie onder 2.**

##### **Afwijken van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de strijdigheid op te lossen. Men kunnen wel meewerken met een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dan mag het project niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

##### **Welstand**

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 1.2 van de Woningwet.

##### **Bouwverordening Zevenaar 2012**

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de stedelijke bouwkundige voorschriften van de Bouwverordening Zevenaar 2012. Zie daarbij de voorschriften onder 1.2 en de voorwaarden onder 2.2.

##### **Bodem**

Uit het overlegde bodemonderzoeksrapport blijkt dat er gebouwd wordt op een terrein dat niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers of het milieu.

##### **Bouwbesluit**

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

#### **1.2. Voorschriften**

- de houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en het eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van het team 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 het startmoment van aanvang het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via onze site;
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan de het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving via onze site. U mag het gebouwde niet in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

### **2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

#### **2.1. Overwegingen**

### Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk".

### Afwijken van het bestemmingsplan

#### De locatie heeft een maatschappelijke bestemming

Het bouwplan overschrijdt het maximum bebouwingspercentage en past ook niet geheel binnen het bouwvlak. De beoogde nieuwe functies passen al wel binnen de geldende brede maatschappelijke bestemming.

#### Het is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het is van belang dat de bibliotheek voor Zevenaar behouden blijft. De uitbreiding is relatief beperkt en heeft als zodanig nauwelijks ruimtelijke uitstraling.

#### De diverse functies van het gebouw worden versterkt bij een multifunctionele invulling

Op de verdieping is ruimte voorzien voor een aantal therapeuten. Een dergelijke functie heeft een toegevoegde waarde voor zowel het gebouw als de omgeving.

#### Het plan is ruimtelijk inpasbaar en heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving aanwezige woningen of bedrijven.

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een maatschappelijke bestemming. De ruimtelijke afweging van die bestemming heeft al plaatsgehad. De uitbreiding is dermate gering dat de gevolgen voor de omgeving nauwelijks merkbaar zullen zijn.

#### De stedenbouwkundige structuur wordt niet verstoord

De stedenbouwkundige structuur ligt vast in het geldende bestemmingsplan. Hoewel de bebouwingsgrenzen enigszins worden overschreden, blijft de hoofdstuctuur in tact.

#### De parkeerbehoefte is ruimtelijk inpasbaar

Uit parkeeronderzoek en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat maximaal 18 parkeerplaatsen op het buitenterrein nodig zijn en deze nog moeten worden aangelegd. De inpassing van deze parkeerplaatsen gaat niet ten koste van de kwaliteit van de omgeving. Vast is het zaak dat de aanleg van de parkeerplaatsen in de toekomst verzekerd is. Met het nog te roep worden voorwaarden verbonden aan deze vergunning (zie onder 2.2). Mochten de voorwaarden genoemd onder 2.2. niet worden nageleefd dan zal bestuursrechtelijk worden opgetreden. Dan kan onder meer inhouden dat de bouw wordt stilgelegd.

### **2.2. Voorwaarden**

- De ruimtelijke onderbouwing d.d. februari 2016 maakt deel uit van deze omgevingsvergunning. De daarin opgenomen randvoorwaarden en doelstellingen dienen onverkort te worden uitgevoerd en nagekomen.
- Ten behoeve van het parkeren van auto's moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, en wel of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeteld zijn, gericht op het gebruik van het gebouw. Overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing dienen minimaal 18 parkeerplaatsen te worden aangelegd.
- De grond waarop parkeerruimte ten behoeve van het bouwplan is voorzien moet functioneel behoren bij de grond waarop het bouwplan is voorzien en daartoe door de gebruikers van die grond kan worden benut.
- De benodigde parkeerplaatsen dienen uiterlijk ten tijde van de ingebruikneming van het bouwwerk beschikbaar te zijn. Voor zover de parkeerplaatsen in eigendom toebehoren aan de gemeente Zevenaar behouden de parkeerplaatsen een openbaar karakter.
- Met de bouw mag niet eerder worden begonnen dan nadat de bedoelde parkeerplaatsen zijn aangelegd dan wel nadat, voordat met de bouw wordt begonnen, van uw kant aantoonbaar, schriftelijk wordt aangetoond dat ten tijde van het in gebruik nemen van het pand de parkeerplaatsen zijn aangelegd en in gebruik kunnen worden genomen. Daartoe moet vooraf schriftelijk overeenstemming bestaan met de eigenaar van het terrein waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd.
- De parkeerplaatsen worden door en op kosten van initiatiefnemer aangelegd evenals de verdere inrichting van de buitenruimte. Over de inrichting van het terrein (o.a. materiaalgebruik, verlichting en groen) moet vooraf met de gemeente overeenstemming bestaan. Het aanwezige kunstwerk dient te allen tijde behouden te blijven.
- De huidige en toekomstige gebruikers van het naastliggende pand, plaatselijk bekend De Hooge Bongert 3 te Zevenaar mogen te allen tijde onbeperkt en onbelemmerd van de parkeerplaatsen gebruik maken.

- Voetgangers mogen te allen tijde onbeperkt en onbelemmerd van het terrein gebruik maken waarop de parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

### 3. 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 behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Alleen het niet eens zijn met de hoogte van dit bedrag kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar van het team Belastingen.
- wanneer men de openbare weg of gemeenteground 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 het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website [www.zevenaar.nl](http://www.zevenaar.nl). Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeenteground 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 het team 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 besluit is genomen.

### Wijzigingen in het ontwerp

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 het team 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:

1. Team Vergunningen;
2. Team Ruimte;
2. Van Keulen Vastgoed, Pannerdensedeweg 3a, 6905 SE Zevenaar.



## College van B&W

Dossiernummer 96  
Vertrouwelijk Nee  
Vergaderdatum 26 januari 2016  
Agendapunt 7.2W  
Omschrijving Z15 236699 De Hooge Bongert 1 – uitbreiding pand  
Organisatie onderdeel ONT/RU

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Behandeld in    | Datum           |
| College van B&W | 26 januari 2016 |

| Parafering         |              |                               |
|--------------------|--------------|-------------------------------|
| Albers, A.H.M.     | Niet akkoord |                               |
| Bijl, S.H.         | Akkoord      |                               |
| Hendriksen, G.W.H. | Akkoord      |                               |
| Norel, J.G. van    | Akkoord      |                               |
| Rulter, J.A. de    | Niet akkoord | blijf t n gemiste kans vinden |
| Werf, T. van der   | Akkoord      |                               |

### Voorgesteld besluit

1. De overdracht van de buitenruimte aan initiatiefnemer en de inrichting van de buitenruimte los te koppelen van de procedure in verband met de aangevraagde omgevingsvergunning;
2. De procedure om de omgevingsvergunning te verlenen te starten met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning;
3. Een realisatieovereenkomst op te stellen.

### Besluit

Conform advies:

1. De overdracht van de buitenruimte aan initiatiefnemer en de inrichting van de buitenruimte los te koppelen van de procedure in verband met de aangevraagde omgevingsvergunning;
2. De procedure om de omgevingsvergunning te verlenen te starten met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning;



3. Een realisatieovereenkomst op te stellen.

*Toelichting*

**Samenvatting advies:**

Het voornemen bestaat om het bestaande pand aan de Hooge Bongert 1 uit te breiden. In verband daarmee moet een planologische procedure worden gevolgd en moeten parkeerplaatsen worden aangelegd. Om ervan verzekerd te zijn dat de parkeerplaatsen worden aangelegd, wordt voorgesteld aan de vergunning voorwaarden te verbinden.



# Zevenaar

## College van B&W

Dossiernummer 96  
Vertrouwelijk Nee  
Vergaderdatum 26 januari 2016  
Agendapunt 7.2W  
Omschrijving Z15 236699 De Hooge Bongert 1 -- uitbreiding pand  
Organisatie onderdeel ONT/RU

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Behandeld in    | Datum           |
| College van B&W | 26 januari 2016 |

| Parafering         |              |                              |
|--------------------|--------------|------------------------------|
| Albers, A.H.M.     | Niet akkoord |                              |
| Bijl, S.H.         | Akkoord      |                              |
| Hendriksen, G.W.H. | Akkoord      |                              |
| Norel, J.G. van    | Akkoord      |                              |
| Ruiter, J.A. de    | Niet akkoord | blijft n gemiste kans vinden |
| Werf, T. van der   | Akkoord      |                              |

### Voorgesteld besluit

1. De overdracht van de buitenruimte aan initiatiefnemer en de inrichting van de buitenruimte los te koppelen van de procedure in verband met de aangevraagde omgevingsvergunning;
2. De procedure om de omgevingsvergunning te verlenen te starten met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning;
3. Een realisatieovereenkomst op te stellen.

### Besluit

Conform advies:

1. De overdracht van de buitenruimte aan initiatiefnemer en de inrichting van de buitenruimte los te koppelen van de procedure in verband met de aangevraagde omgevingsvergunning;
2. De procedure om de omgevingsvergunning te verlenen te starten met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning;