

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het ver- en nieuwbouwen voor 14 appartementen (Kostschoollaan en Kerkstraat). De aanvraag gaat over Kostschoollaan 5C, 5D en 5E en 7,7A, 7B en 7C en Kerkstraat 16, 16 01 en 16 02, 16A, 16A 01 en 16A 02 en 16B te Zevenaar en is geregistreerd onder nummer Z2024-00000207.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11 en 2.12 lid 1a onder 2° en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan de aanvrager onder vaststelling van de bouwkosten op €XXXX. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

T - bestektekening (4 appartementen)	23 april 2024
T - bestek (3 appartementen Kostschoollaan Zevenaar) Ao-01 2024-04-26	29 april 2024
T - bestek (4 appartementen) Kostschoollaan	23 november 2024
D - Referentie metselwerk 4 appartementen	29 april 2024
B - BENG berekening nieuwbouw 3 appartementen	23 april 2024
B - BENG berekening nieuwbouw 4 appartementen	23 april 2024
B - spuiventilatie appartement 1	23 april 2024
B - airco combi 4 appartementen (optie 2)	23 april 2024
B - bouwkostenberekening project PZD - 4 appartementen	23 april 2024
B - spuiventilatie appartement 3	23 april 2024
B - spuiventilatie woning 2	23 april 2024
B - ventilatiebalans appartement 2	23 april 2024
B - ventilatiebalans appartement 3	23 april 2024
B - ventilatiebalans woning 2	23 april 2024
B - verblijfsgebied en daglicht woning 1	23 april 2024
B - verblijfsgebieden en daglicht appartement 1	23 april 2024
B - verblijfsgebieden en daglicht appartement 3	23 april 2024
Beoordeling bodemrapport NEN 5740 Kostschoollaan 5C, 5D en 5E en 7,7A, 7B en 7C te Zevenaar_78410	23 april 2024
Bijlage 3 quickscan flora & fauna	23 april 2024
Bijlage 4 stikstofberekeningen	23 april 2024
B - airco combi 4 appartementen	23 april 2024
B - spuiventilatie appartement 2	23 april 2024
B - ventilatiebalans woning 1	23 april 2024
Bijlage 2 digitale watertoets	23 april 2024
B - spuiventilatie woning 1	23 april 2024
B - ventilatiebalans appartement 1	23 april 2024
B - verblijfsgebied en daglicht woning 2	23 april 2024
B - verblijfsgebieden en daglicht appartement 2	23 april 2024
C - statische berekening 4 appartementen	23 april 2024
T - details 4 appartementen	23 april 2024



D - fotoblad	23 april 2024
C - statische berekening 3 appartementen	23 april 2024
D - aanvraagformulier onderdeel_ Aanleg (werk of werkzaamheden uitvoeren) en Sloop	23 april 2024
ruimtelijke onderbouwing project Kerkstraat _ Kotschoollaan - vervallen	23 april 2024
R - quickscan Flora en Fauna	23 april 2024
R - MPG nieuwbouw 4 appartementen	23 april 2024
D - aanvraagformulier - onderdelen_ Sloop en Werk of werkzaamheden uitvoeren (aanleg)	23 april 2024
D - aanvraagformulier	23 april 2024
R - MPG nieuwbouw 3 appartementen	23 april 2024
R - verkennend bodem- en asbestonderzoek	23 april 2024
D - ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 16 & Kotschoollaan 7-7g, Zevenaar	23 april 2024
R - asbestinventarisatierapport	23 april 2024
T - doorsnedes en details 3 appartementen (1) + fietsenberging	23 april 2024
T - doorsnedes en details 3 appartementen (2)	23 april 2024
T - situatie bouwplan Kotschoollaan Kerkstraat - 14 appartementen.2	23 april 2024
R - onderzoeksrapport archeologie (versie 26-06-23)	23 april 2024
R- rapportage stikstofdepositie	23 april 2024
T - bestektekening (3 appartementen) Vervallen	23 april 2024
T - doorsnedes en details 3 appartementen (3)	23 april 2024
T - inrichtingsplan m.b.t. het parkeren d.d. 04-07-23	23 april 2024
R - Aanvullend bodemonderzoek Kerkstraat 16 en Kotschoollaan 5-7 in Zevenaar - P03935	22 april 2024
D - 2e toelichting bouwplan (historische elementen met foto's Kerkstraat 16	23 april 2024
T - situatie (bestaand _ nieuw) Kerkstraat 16	23 april 2024
T - bouwbesluittoetsingen (ventilatie _daglicht, GO, VG) Kerkstraat 16	23 april 2024
T - bestektekening (bestaand) Kerkstraat 16	23 april 2024
D - Advies commissie ruimtelijke kwaliteit	13 juni 2024
T – BRAND 2 nieuw	28 januari 2025
T - BRAND 1 - Zevenaar Ao-01 2025-04-07 (1)	8 april 2025

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Werk of werkzaamheden uitvoeren
2. Bouwen
3. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels
4. Monumenten
5. Slopen



Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 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.

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.

Zienschijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken lag op grond van de Algemene wet bestuursrecht VAN TOT EN MET ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen eventuele zienschijzen ingediend worden tegen het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar. Er zijn wel zienschijzen ingediend. De zienschijzen worden behandeld in de Nota van zienschijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

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.

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.

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 €XXXX. 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.



Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Aleksandra Baranowska
Casemanager Omgevingswet

Ontwerp



Bijlage bij de omgevingsvergunning Z2024-00000207

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het ver- en nieuwbouwen voor 14 appartementen (Kostschoollaan en Kerkstraat) op het perceel Kostschoollaan 5C,5D en 5E en 7,7A, 7B en 7C en Kerkstraat 16, 16 01 en 16 02, 16A, 16A 01 en 16A 02 en 16B te Zevenaar.

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. Ik verwijs u hiervoor naar het onderdeel "handelen in strijd met regels van het Ruimtelijke Ordening".

Tevens valt het plan in het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar en Paraplubestemmingsplan Wonen. Het plan is in overeenstemming met beide bestemmingsplannen.

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.

Voorschriften

Na vergunningverlening in te dienen gegevens en bescheiden:

- 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;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op palen;
- Palenplan, waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;



- paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en –poeren;
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);² Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren,
- kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;

Overige 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.

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.

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 slopen van een bouwwerk

Overwegingen

Bouwbesluit

U moet het werk uit voeren in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit.

Voorschriften m.b.t. sloop volgens het Bouwbesluit

Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt – rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemaling pompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of



- b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
- c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
- 5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9).
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het sloopterrein moet de omgevingsvergunning voor het slopen of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom tot het slopen aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen

1. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een SC 530 gecertificeerd bedrijf.
2. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet een afschrift van de vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
3. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bevoegd gezag schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
4. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Plichten van degene die sloop

1. Indien wordt gesloopt en tijdens het slopen asbest wordt ontdekt dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het slopen niet is vermeld, is degene die sloop verplicht de sloopwerkzaamheden onmiddellijk te staken en hiervan terstond melding te doen aan bouw- en woningtoezicht. De sloop mag pas worden hervat na toestemming van bouw- en woningtoezicht.
2. Aan het bouwtoezicht dienen ten minste zeven dagen van tevoren de aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk te worden gemeld. De sloop mag niet worden begonnen voordat deze melding, voor akkoord ondertekend door bouw- en woningtoezicht, is terug ontvangen.
3. Uiterlijk veertien dagen na het einde van de sloopwerkzaamheden, dient Het meldingsformulier einde sloop volledig ingevuld, compleet met de in de omgevingsvergunning voor het slopen vereiste schriftelijke documenten of kopieën daarvan, ingediend te worden bij bouw- en woningtoezicht.



Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest

1. Voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar moet eerst het in een bouwwerk aanwezige asbest worden verwijderd, voordat het bouwwerk wordt gesloopt. Indien het bouwwerk voorzien is van een asbestdak en ook aan de binnenzijde asbest is toegepast, dient eerst het aan de binnenzijde aanwezige asbest conform SC 530 te worden verwijderd.
2. Bij de verwijdering van het asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.
3. Binnen twee dagen nadat de asbestsanering is vrijgegeven door een daartoe gecertificeerd laboratorium, maar in ieder geval voordat de overige sloopwerkzaamheden worden gestart, dient het asbest te zijn afgevoerd van de slooplocatie naar een daartoe bevoegde verwerkingsinrichting.
4. Het is verboden om sloopwerkzaamheden uit te voeren indien op het sloopterrein nog asbest verpakt of onverpakt aanwezig is.

3. Algemene toelichting

- de naam en het adres van degene die met de sloopwerkzaamheden wordt belast, moeten uiterlijk één week voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk worden meegedeeld aan het Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument

Overwegingen

Monumenten

Het bouwplan is overeenkomstig artikel 16 van de Erfgoedverordening Zevenaar voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg kan worden ingestemd met de voorgestelde wijzigingen.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Geldende bestemmingsplan

- Kerkstraat 16 (perceelnr. 1912) en Kostschoollaan 7 (perceelnr. 1387 (gedeeltelijk))
De voorzijde van het perceel (daar waar het perceel grenst aan de Kerkstraat en zich de historische bebouwing van het museum bevindt) kent de bestemming 'Gemengd – 2'. Het achtererf heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor het gehele perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met bijbehorende functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde'. Daarnaast is ter plekke van de gehele bestemming 'Gemengd – 2' een bouwvlak toegekend. Voor de bebouwing direct aan de straat geldt een maatvoeringsaanduiding met maximum bebouwingspercentage 100%, maximum goothoogte van 8 meter en maximum bouwhoogte van 12 meter. Ter plekke van het achtererf is voor de bestemming 'Maatschappelijk' eveneens volledig een bouwvlak toegekend. De maatvoeringsaanduiding ter plekke stelt een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouwhoogte van 4 meter vast.



- Kotschoollaan 7g (perceelnr. 1427)
Ter plekke van dit perceel geldt de bestemming 'Wonen – 1'. Tevens kent het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde'. Het binnen het perceel aanwezige bouwvlak kent een maatvoering waarin een maximum bouwhoogte van 10 meter is vastgelegd.

Strijdigheden met het bestemmingsplan

- Kerkstraat 16 (perceelnr. 1912)
De beoogde appartementen aan de Kerkstraat 16 (in het pand van het voormalige museum) liggen grotendeels binnen de bestemming 'Gemengd -2' en voor een zeer beperkt deel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (het achterste deel van het hoofdgebouw, ter plekke van twee appartementen en het dakterras).
Ter plekke van de bestemming 'Gemengd – 2' zijn uitsluitend bovenwoningen toegestaan. Het bestemmingsplan bevat echter voor gebouwen langs de Kerkstraat een uitzondering; ter plekke zijn ook woningen op de begane grond toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen maximaal aantal wooneenheden voor de locatie aan de Kerkstraat 16.
Ter plekke van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat (boven)woningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen op het moment van terinzagelegging van het geldend ontwerpbestemmingsplan. Destijds bevonden zich in het pand aan de Kerkstraat 16 geen woningen. Hiertoe is de realisatie van een deel van de appartementen (daar waar gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk') in het pand Kerkstraat 16 strijdig met het bestemmingsplan.
- Kotschoollaan 7 (perceelnr. 1387 (gedeeltelijk))
Voor het blok van 3 appartementen, direct aansluitend op de bebouwing van Kotschoollaan 1-5, gelden deels de bestemming 'Gemengd – 2' en deels de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de Kotschoollaan is de eerder genoemde vrijstelling voor woningen op de begane grond niet van toepassing. Daarnaast geldt dat er geen bestaande woningen aanwezig zijn op dit adres. Voor de realisatie van de 3 appartementen op deze locatie is derhalve sprake van (gedeeltelijk) strijd met de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan. Tevens vormen uitstekende en overhangende delen van het gebouw zoals afwerking van het dakkapel en de deurluifel strijd met de bestemming Verkeer.
- Kotschoollaan 7g (perceelnr. 1427)
Het blok van 4 appartementen aan de Kotschoollaan 7g is geprojecteerd binnen het bouwvlak van de huidige geldende bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming is wonen op zowel de begane grond als verdiepingen toegestaan. Ook zijn voor dit bouwvlak geen maximale aantallen wooneenheden of woningtypen gespecificeerd. De appartementen op deze locatie zijn in overeenstemming met de ter plekke geldende bestemming. Ten aanzien van de bouwregels wordt de maximale bouwhoogte van 10m overschreden, de nieuwbouw krijgt de hoogte van 10,24m.

Afwijken van het bestemmingsplan

- Kerkstaat 16
Op de begane grond valt een deel (ongeveer 3,25 m) van appartement 3 plus de bergingen binnen de maatschappelijke bestemming. Hetzelfde geldt voor appartement 6 plus bijbehorend balkon op de eerste verdieping en een deel van het dakterras behorend bij appartement 7 op de tweede verdieping. We kunnen met een zogeheten kruimelafwijking toestaan dat die bouwwerken en het aangrenzend terrein mogen worden gebruikt voor 'Wonen'. Deze kruimelafwijking is een kleine buitenplanse afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2 Wabo in samenhang met artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). Voorwaarde is dat het de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot. Van een vergroting is hier geen sprake.



Het college heeft in december 2019 de "Beleidsregels Kruimelgevallen Gemeente Zevenaar 2019" vastgesteld. Daarin staat beschreven hoe het college in voorkomende gevallen omgaat met de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4 bijlage II Bor. Voor artikel 4 onderdeel 9 luiden de beleidsregels: *'dergelijke aanvragen zullen per geval worden beoordeeld met in achtneming van, onder andere, de volgende aspecten: geluid, verkeer, parkeren, externe veiligheid, aanwezige bedrijvigheid...'*.

- Kotschoollaan 7 en 7g
Het nieuwbouwen van de 3 woningen in strijd met het bestemmingsplan kan, gelet op het ontbreken van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en artikel 5 lid 1 bijlage II Bor, niet met een reguliere procedure worden vergund. Meewerken is uitsluitend mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onderdeel 3 Wabo. Het bouwplan mag dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend en aanvaardbaar is. Er heeft een beoordeling plaatsgevonden van de voor de goede ruimtelijke ordening relevante aspecten zoals bodem, verkeer en parkeren, bedrijven en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora en fauna en archeologie en cultuurhistorie. Daar waar nodig is (aanvullend) onderzoek gedaan. De resultaten zijn beschreven in een ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen die horen bij en onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.
- Kotschoollaan 7g (perceelnr. 1427)
Het overschrijden van de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw van 4 appartementen kan worden toegestaan met toepassing van artikel 21 van het bestemmingplan.

Inhoudelijke beoordeling

Voor de gemeentelijke (procedure)kosten en het verhalen van eventuele planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Uit de bij de aanvraag gevoegde documenten blijkt dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. Daartoe is ook gekeken naar de constructieve verbindingen met naastgelegen panden. Uit de onderzoeken blijkt dat het initiatief voldoet aan de wet- en regelgeving, door het treffen van maatregelen zijn er geen constructieve gevolgen voor naastgelegen gebouwen.

Er zijn geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, bedrijven en milieuzonering, geluid, geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen, m.e.r.-beoordeling en duurzaamheid.

Ten aanzien van de aspecten bodem, water, flora en fauna, stikstof en archeologie is door middel van nader onderzoek gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de ontwikkeling spelen de volgende specifieke aandachtspunten.

- Woonzorgvisie
Door het realiseren van 14 startersappartementen wordt invulling gegeven aan de doelstelling om woningen in het betaalbare segment te realiseren. Een doelgroep met een achterstand op de woningmarkt wordt hiermee geholpen. Het initiatief levert daarom een positieve bijdrage aan het realiseren van de woonambities van de gemeente Zevenaar.
- Ruimtelijke kwaliteit
Het initiatief is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De opmerkingen die de CRK eerder heeft gegeven zijn naar haar mening goed verwerkt. Ten aanzien van de materialisering van de beneden-bovenwoningen bestond bij de commissie nog twijfel over de rode kleurstelling van het metselwerk. Na bemonstering van de te hanteren steen heeft de commissie ook daarvoor akkoord gegeven. Het stellen van een nadere voorwaarde is daarom niet nodig.



- **Parkeren**
Het initiatief levert een totale parkeerbehoefte op van afgerond 14 parkeerplekken. Die parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd conform de tekening die is opgenomen op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij en onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Daarnaast worden in totaal 3 nieuwe langspaarkeervakken gerealiseerd in de openbare ruimte. Om te borgen dat er voldoende (14) parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning.
- **Cultuurhistorie**
De bebouwing aan de Kerkstraat wordt beschouwd als karakteristiek en heeft de status van gemeentelijk monument. Het pand aan de Kerkstraat 16 wordt intern verbouwd. De monumentale gevel wordt niet aangepast en blijft behouden in de huidige staat. Het straatbeeld aan de Kerkstraat wijzigt daardoor niet. Bovendien wordt de aanbouw aan de achterzijde gesloopt waardoor het pand in originele staat wordt hersteld. Tot slot voorziet het initiatief met de realisatie van appartementen in een duurzame invulling van het pand. Behoud van de cultuurhistorische waarden is daardoor verzekerd.
- **Bodem**
Voor wat betreft het aspect bodem is een verkennend onderzoek uitgevoerd evenals een aanvullend onderzoek. Naar aanleiding van het aanvullende onderzoek is gebleken dat er voor het aspect bodem geen belemmeringen meer zijn voor het initiatief. Wel worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden voor wat betreft het aspect bodem.

Conclusie is dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Doorlopen processtappen

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Wanneer met een uitgebreide omgevingsvergunning buitenplans wordt afgeweken van het bestemmingsplan, heeft het college van burgemeester en wethouders een vvgb (verklaring van geen bedenkingen) van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht op 21 februari 2018 besloten om voor een aantal projecten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Projecten respectievelijk planologisch gebruik en bouwactiviteiten ten behoeve van woningen/woongebouwen/woongebied al dan niet met bijbehorende wegen, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein of in de bestemming Groen met een maximum van 30 woningen binnen de bebouwde kom van Zevenaar vallen onder de algemene vvgb. Dit betekent dat een apart raadsbesluit niet is vereist om de aanvraag te kunnen afhandelen.

Conclusie en voorschriften

Conclusie is dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waarbij de volgende voorschriften van toepassing zijn:

- Er zijn 14 woningen toegestaan, waarbij een woning een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw is, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden. Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (daaronder niet begrepen kamerverhuur). Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.



- Gebruik als woning is alleen toegestaan als 14 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn aangelegd, onderhouden en in stand worden gehouden overeenkomstig de tekening die is opgenomen op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij en onderdeel uitmaakt van deze vergunning.
- De matige tot sterke verontreiniging met zware metalen (lood en zink) en PAK vormt een risico; op deze locatie wordt gegraven en er komen appartementen. De verontreiniging is heterogeen en in voldoende mate afgeperkt om te kunnen saneren. De verontreiniging moet gesaneerd worden conform de Omgevingswet, hiervoor moet minimaal een melding saneren worden ingediend.
- Het terrein mag pas in gebruik worden genomen nadat uit het evaluatierapport is gebleken dat de grond afdoende is gesaneerd.
- Het is onduidelijk of de HBO-tank is verwijderd. Mocht bij de graafwerkzaamheden een tank worden aangetroffen, dan dient deze conform de huidige richtlijnen te worden verwijderd. Voor de verwijdering moet wel een actueel onderzoek bij de tank zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)

Het plangebied valt in zijn geheel in bestemming Waarde-Archeologie met functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde". Op basis van art. 17.2.1 van het bestemmingsplan is een vergunning vereist voor de werkzaamheden zoals in de aanvraag beoogd, namelijk bodemingrepen groter dan 200m² en dieper dan 0,5m. Op basis van art. 17.2.2 van het bestemmingsplan worde deze vergunning alleen verleend indien is gebleken dat aangevraagde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd. Voor de beoordeling ervan is een rapport opgemaakt, tevens bijlage bij dit besluit, waaruit is gebleken dat aan de bovengenoemde vereiste is voldaan. Hierdoor zien wij geen beletsel om aan de vergunning voor het uitvoeren van aangevraagde werkzaamheden mee te werken.



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

Aan:

[_afschriften]

Ontwerp