

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 13G te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2016-1541.

Besluit

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 onder vaststelling van de bouwkosten op € , 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;
- B - berekening stikstofdepositie, ontvangen op 14 oktober 2019;
- B – Zevenaar Stationsplein 13 bouwbesluittoetsing;
- C - statische berekening, ontvangen op 29 november 2016;
- C - verklaring constructeur, ontvangen op 10 september 2019;
- C - verklaring trilling constructeur, ontvangen op 29 oktober 2019;
- 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 architect 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 januari 2021;
- R - V & G rapport, ontvangen op 29 november 2016;
- R - bodemonderzoek, ontvangen op 21 oktober 2016;
- R - advies welstand, 12 november 2015;
- R - advies welstand, 1 oktober 2019;
- R - zienswijzennota, april 2020;
- R – rectificatie kennisgeving gewijzigde vaststelling, 27 mei 2020;
- R – getekende vvgb, 18 december 2019;
- R – chronologisch overzicht procesverloop, 10 september 2020;
- R – woningbouwplan Stationsplein 13 Zevenaar, van initiatief tot definitief plan;
- R – Stationsplein 13 Zevenaar overzicht planaanpassingen;
- R – Zonnestudie tekening;
- R – Zonnestudie toelichting;
- T - balustraden / balkons, ontvangen op 29 november 2016;

- T - betontrappen, ontvangen op 29 november 2016;
- T - bouwbesluittekeningen, ontvangen op 23 september 2019;
- T - fundering, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - gevels en doorsneden, ontvangen op 23 september 2019;
- 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 - principedetails, ontvangen op 21 oktober 2016;
- T - situatie, ontvangen op 2 oktober 2019;
- T - situatie en plattegrond begane grond (herinrichting parkeerplaatsen eigen terrein), ontvangen op 2 oktober 2019;
- T - situatie / brandveiligheid, ontvangen op 29 november 2016;
- T - situatie – nieuw;
- T - Zevenaar Stationsplein 13 plattegronden;

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 € .

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.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het oorspronkelijke ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 21 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. Hierna zijn de volgende wijzigingen op het plan aangebracht:

- Oppervlakte horeca wordt 87,4 m²
- Er worden 12 parkeerplekken op het eigen terrein aangebracht
- Er wordt 1 appartement toegevoegd
- Bergingen worden aangepast en er wordt containerruimte toegevoegd



De zienswijzen zijn behandeld in bijgevoegde zienswijzennota.

Uitspraak voorlopige voorziening 9 september 2020

Bij besluit van 13 mei 2020 heeft het college van burgmeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend aan initiatiefnemer. Tegen de verleende omgevingsvergunning is beroep ingediend bij de rechtbank Gelderland. Daarnaast hebben de indieners van het beroep de rechtbank verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Bij uitspraak van 9 september 2020 heeft de voorzieningenrechter het verzoek toegewezen. De voorzieningenrechter heeft drie gebreken geconstateerd in de verleende omgevingsvergunning en heeft bepaald dat het college in ieder geval die gebreken dient te herstellen. Onderhavig wijzigingsbesluit herstelt onder andere die gebreken:

1. De verklaring van geen bedenkingen van 18 december 2019 is aan het wijzigingsbesluit toegevoegd.
2. Er is een belangenafweging opgenomen ten aanzien van de afwijkingen van het bestemmingsplan.
3. De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is gewijzigd.

Voor een uitgebreide behandeling van bovengenoemde punten wordt verwezen naar de 'Bijlage bij de omgevingsvergunning' meer in het bijzonder onder het kopje 'Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening'.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De gemeenteraad van Zevenaar heeft op 18 december 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Beroep

Als gezegd is beroep ingediend tegen de op 13 mei 2020 verleende omgevingsvergunning.

Besluit ex artikel 6:19 Awb

In de uitspraak van de voorzieningenrechter van 9 september 2020 concludeert de voorzieningenrechter dat er gebreken kleven aan de op 13 mei 2020 verleende omgevingsvergunning. Die gebreken worden door middel van dit wijzigingsbesluit hersteld.

Ingevolge artikel 6:19 Awb wordt de aanhangige beroepsprocedure mede geacht te zijn gericht tegen onderhavig wijzigingsbesluit. Er is sprake van een wijzigingsbesluit in de zin van artikel 6:19 Awb.

Geen nieuwe terinzagelegging

Onderhavige omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb; de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In beginsel dient het wijzigingsbesluit ook te worden voorbereid conform afdeling 3.4 Awb. Dat geldt echter niet voor het geval het wijzigingsbesluit strekt tot wijzigingen van ondergeschikte aard. De aard en omvang van de wijzigingen die onderhavig wijzigingsbesluit bevat ten opzichte van de op 13 mei 2020 verleende omgevingsvergunning leiden niet tot een wezenlijk andere omgevingsvergunning. Op grond daarvan is sprake van wijzigingen van ondergeschikte aard. Gelet hierop hoeft het wijzigingsbesluit niet te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb. Een nieuwe terinzagelegging is dus niet aan de orde.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen onderhavig wijzigingsbesluit binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de daadwerkelijke inhoud van het wijzigingsbesluit.

Het beroep kan worden ingediend bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM. Het beroep heeft geen schorsende werking.

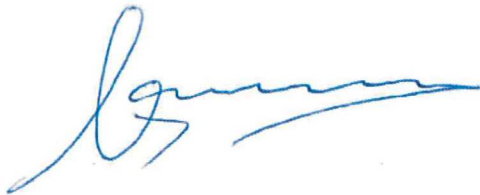
Verzoek om voorlopige voorziening

Belanghebbenden kunnen, aanvullend op het ingediende beroepschrift bij de Rechtbank Gelderland, de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

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. Het indienen van een beroepschrift schorst, zoals gezegd, de werking van het besluit niet. Daarvoor kan een voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Gerry de Reus
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Zevenaar, 9 september 2021



Bijlage bij de omgevingsvergunning

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan _____ 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
- door u moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende gegevens m.b.t. de brandveiligheid ter controle worden aangeleverd:
- de detaillering van de wand-, pui-, deur-, en plafond/vloerconstructies met een met een wdbbo-eis;
 - de vluchtwegaanduidingen;
 - de ontgrendelingssystemen van vluchtdeuren.

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 7 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.

Uitspraak voorzieningenrechter rechtbank Gelderland 9 september 2020

De uitspraak van de voorzieningenrechter van 9 september 2020 geeft volgens het college aanleiding tot het maken van onderstaande overwegingen ten aanzien van het initiatief.

Verklaring van geen bedenkingen

Tijdens de voorlopige voorziening heeft het college geen duidelijkheid kunnen verschaffen over welke verklaring van geen bedenkingen bij het definitieve besluit ter inzage is gelegd. Toegezegd is de verklaring



van geen bedenkingen van 18 december 2019 alsnog aan het dossier te zullen voegen.

De verklaring van geen bedenkingen van 18 december 2019 afgegeven door de gemeenteraad van Zevenaar is bij dit besluit gevoegd. Om die reden hoort de verklaring van geen bedenkingen alsnog bij en maakt onderdeel uit van onderhavig wijzigingsbesluit.

Belangenafweging

De rechtbank is van oordeel dat het college op de punten waarbij de omgevingsvergunning afwijkt van het bestemmingsplan een belangenafweging had moeten maken en dit beter had moeten motiveren. Het gaat dan in het bijzonder om de belangen van de verzoekers om de voorlopige voorziening en het belang van vergunninghouder. Volgens de rechtbank kan met betrekking tot het afwijken van de bouwhoogte, nader inzicht in privacy en bezonning helpen.

Concreet gaat het om de volgende afwijkingen. (1) Het toestaan van 7 appartementen in combinatie met een horecafunctie op de begane grond, (2) een gedeeltelijke overschrijding van het bouwvlak en (3) het toestaan van een bouwhoogte van 9,95. Deze afwijkingen komen hieronder aan bod.

(1) Horeca

In het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum 2013' is de definitie van daghoreca als volgt geformuleerd: *'1.30 Vormen van horeca, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, lunchrooms, automatieken en gelijksoortige gelegenheden, waarin hoofdzakelijk kleine(re) etenswaren en alcoholvrije dranken wordt verstrekt, welke horecabedrijven naar exploitatie, te weten overwegend op overdag gericht, en gevolgen voor de omgeving, zoals overlastrisico binnen en buiten de vestiging en verkeers- en parkeerdruk, redelijkerwijs passen in de directe nabijheid van andere, niet-horeca-functies, zoals winkels en woningen, een en ander niet zijnde avond- en nachthoreca en speelautomatenhallen.'*

De definitie (1.7) in het bestemmingsplan voor avond- en nachthoreca luidt: *vormen van horeca, zoals hotels en het soortgelijk bieden van logies, restaurants, eethuizen, bistro's en het soortgelijk verstrekken van maaltijden, etenswaren en dranken, hoofdzakelijk voor consumptie ter plaatse, cafés en het soortgelijk verstrekken van dranken voor consumpties ter plaatse, discotheken en dancings, met een overwegend op de avond en/of de nacht gerichte exploitatie, een en ander niet zijn daghoreca en speelautomatenhallen, en soortgelijke gelegenheden.*

Uit bovenstaande definities blijkt dat de uitstraling en zwaarte van het soort horeca dat is toegestaan, te weten daghoreca enorm verschilt met de definitie avond- en nachthoreca. Het gaat hier dus niet om avond- en nachthoreca. In de bestreden vergunning is het voorschrift dat het horecabedrijf gesloten moet zijn tussen 22.00 uur en 06.00 uur, gewijzigd in: *'Het daghorecabedrijf moet gesloten zijn tussen 22.00 en 06.00 uur.'*

Het college is van mening dat een daghorecabedrijf op deze locatie aanvaardbaar is. De directe omgeving van het initiatief kan worden getypeerd als gemengd woon-/centrumgebied of als centrum/stationsgebied.

Volgens het gemeentelijke geluidbeleid van Zevenaar (nota Gemeentelijk geluidbeleid 2008 Zevenaar) valt het plangebied onder de gebiedstypering "Centrum Zevenaar" waarbij de ambitie geluidsklasse "onrustig" en de bovengrens geluidsklasse "lawaaig" hoort. Daarmee is het plangebied te typeren als gemengd woon-/centrum-gebied.

Voorts wordt in de centrumvisie duidelijk onderscheid gemaakt tussen avond- en nachthoreca en daghoreca. De Markt is het concentratiegebied van dag- en avondhoreca. Niet wordt aangegeven dat op

andere plekken géén daghoreca mag plaatsvinden. Hetgeen wel wordt aangegeven voor avond- en nachthoreca. In de centrumvisie wordt aangegeven dat *'Zevenaar blijft inzetten op concentratie van de avond- en nachthoreca rondom de Weverstraat en de Markt. Daarnaast focus op versterking van de kwaliteit van daghoreca.'* Daghoreca is derhalve niet plaatsgebonden. Daarnaast is in de centrumvisie opgenomen dat onder een compleet centrum wordt verstaan, een goede mix in aanbod van verschillende functies en voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk. Een juiste mix draagt bij aan de levendigheid. Van strakke segmentering is geen sprake. Om overlast te voorkomen is het wel goed om in bepaalde delen een focus aan te brengen, de concentratie van avondhoreca op de Markt is hiervan een voorbeeld. Tot slot wordt in de centrumvisie voor de verschillende pleinen aangegeven welk karakter zij moeten uitstralen. Het kenmerk/de functie van het Stationsplein is dat het gaat om een entreegebied en een verbinding met het centrum. De ambitie is dat het plein parkachtig is en een veilige inrichting heeft. Naar de mening van het college doet het initiatief daar geen afbreuk aan. Er is sprake van een toegevoegde waarde door bezoekers die met de trein komen daghoreca aan te bieden voordat zij naar het centrum gaan. Het Stationsplein is immers een belangrijke aanlooproute naar het Kern winkel gebied.

Gelet op het bovenstaande komt het college tot de conclusie dat het toestaan van daghoreca aan de het Stationsplein 13 aanvaardbaar is.

(2) Gedeeltelijke overschrijding bouwvlak

Met betrekking tot het gedeeltelijk overschrijden van het bouwvlak overweegt het college dat die overschrijding is gelegen aan de oostzijde van het initiatief. Een en ander is ingegeven om het initiatief zoveel als mogelijk in lijn te plaatsen met de westelijk gelegen woningen voor een continu bebouwingsbeeld aan de Stationsstraat en het beperken van de gevolgen voor bezonning en privacy van omliggende woningen. Alhoewel er deels buiten het bouwvlak zal worden gebouwd, wordt de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing niet overschreden. Het bouwvlak meet ongeveer 465 m². Daarvan mag een deel voor 100% worden bebouwd en een deel voor 80%. Als uit zou worden gegaan van een maximaal bebouwingspercentage van 80% van 465 m², dan mag het initiatief een footprint hebben van 372 m² (0,8*465). De footprint van het initiatief meet ongeveer 300 m². Er wordt dus voldaan aan de geest van het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder de reden om gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen, acht het college de overschrijding van het bouwvlak aanvaardbaar.

(3) Bouwhoogte in combinatie met bezonning en privacy

Ten aanzien van het toestaan van de 7 appartementen is – om tegemoet te komen aan de opdracht van de rechtbank – door vergunninghouder een zonnestudie (tekening en toelichting) aangeleverd. Beide documenten maken onderdeel uit van dit wijzigingsbesluit.

Uit de zonnestudie komt naar voren dat het initiatief ten opzichte van de naastgelegen woningen zodanig is gesitueerd dat het initiatief alleen in de ochtend en dan met name in de winter (gering) schaduw effect geeft in de achtertuinen van aanpalende woningen. Voornamelijk in het voorjaar, de zomer en het najaar verdwijnt dat schaduw effect vanaf 12.00 uur en geeft het initiatief schaduw effect op voornamelijk eigen terrein. Het college neemt daarbij mede in overweging dat het vigerende bestemmingsplan bebouwing van vier meter hoog toestaat op de erfgrans, terwijl het initiatief in het midden van het perceel is gesitueerd en de dichtstbijzijnde afstand tot de erfgrans (met Stationsstraat 2) ongeveer drie meter is. De extra schaduw en beperking van de lichtinval als gevolg van het initiatief is summier. Er is geen sprake van onaanvaardbare beperking van lichtinval.

Ook is de ontwikkeling gelegen in het centrumgebied van de stad Zevenaar. Een hogere bebouwingsdichtheid is in dergelijk ruimtelijke context gangbaar, waarbij schaduwwerking en gevolgen ten aanzien van vrij zicht op zichzelf niet vreemd zijn. Door het beoogde bouwblok zoveel mogelijk in lijn



te plaatsen met de westelijk gelegen woningen ontstaat niet alleen een continu bebouwingsbeeld aan de Stationsstraat, maar worden ook gevolgen voor bezonning en privacy voor omliggende woningen beperkt.

Voorts overweegt het college dat voldaan wordt aan het burendrecht (artikel 5:50 BW). De balkons zijn gelegen aan de zuid- en oostkant van het gebouw daar waar slechts zicht is op de openbare weg; er is alleen zijdelings uitzicht op omliggende percelen. Bovendien zijn de balkons niet gelegen binnen een afstand van twee meter van de erfgrans van omliggende percelen wat eveneens geldt voor de ramen. Daarbij heeft initiatiefnemer aangegeven de ramen in het trappenhuis aan de noordkant te matteren. Van een onaanvaardbare aantasting van privacy is geen sprake.

Tot slot overweegt het college ten aanzien van de belangenafweging dat het bouwplan weliswaar afwijkt van het bestemmingsplan, maar dat bijvoorbeeld op de naast het initiatief gelegen percelen aan de Stationsstraat evenals op het naastgelegen perceel aan de Van Gimbornstraat een goothoogte van 6 meter is toegestaan en een maximale bouwhoogte van 10 meter (artikel 15.2.1 aanhef en onder d van de regels bestemmingsplan Centrum Zevenaar). De hoogte van het initiatief past binnen die maximale bouwhoogte. Dat het gebouw qua hoogte en massa in de directe omgeving past is ook bevestigd door de Welstandscommissie op 1 oktober 2019. Volgens de commissie sluit het initiatief qua maat en korrel aan op de woonomgeving, bestaande uit veelal twee bouwlagen met (flauwe lessenaars)kap.

Gelet op het bovenstaande komt het college tot de conclusie dat door het afwijken van de toegestane bouwhoogte er geen sprake is van onaanvaardbare beperking van lichtinval bij omliggende percelen evenals er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van privacy bij omliggende percelen. Het initiatief wijkt af van de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan, maar sluit aan op de bestaande woonomgeving. Het initiatief kan gelet hierop doorgang vinden.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren overweegt de rechtbank dat het college bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het gebruiksoppervlak van de horeca in plaats van het bruto vloeroppervlak zoals het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' voorschrijft.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van bovenstaande de bruto vloeroppervlakte van het horeca gedeelte verkleind van 99 m² in 88,5 m². Artikel 3.5 van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' schrijft voor de te realiseren woningen een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning voor. Terwijl voor horeca (café/bar/cafetaria) een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² wordt voorgeschreven. Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op een decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond, aldus artikel 2.2 van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'.

De nieuwe berekening van het aantal parkeerplaatsen luidt als volgt:

Functie	Parkeernorm	Berekening	Benodigd aantal pp	Benodigd aantal pp afgerond
Wonen	1,1 pp per woning	7*1,1	7,7	8
Horeca	5 pp per 100 m ² bvo	(88,5/100)*5	4,425	4
			TOTAAL aantal pp	12

Het verkleinen van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van het horecagedeelte leidt er dus toe dat in totaal 12 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dat aantal parkeerplaatsen was al ingetekend ten tijde van de uitspraak van de rechtbank. Hiermee staat voor het

college vast dat aan de parkeereis uit het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' kan worden voldaan.

Ambtshalve overwegingen

Het college overweegt ten aanzien van het initiatief ambtshalve het volgende.

Terras

Ambtshalve overweegt het college dat het buitenterras geen onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee ook niet is vergund.

Participatie

Tot slot overweegt het college ten aanzien van participatie het volgende. De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van verplichte burgerparticipatie en/of een omgevingsdialoog. Beleidsmatig is er dus geen verplichting een bouwplan te ontwikkelen in overleg met omwonenden. Wel vraagt het college – bij de beantwoording van een conceptaanvraag – in overleg te gaan met omwonenden. De wijze waarop een initiatiefnemer invulling geeft aan het participatietraject wordt overgelaten aan de initiatiefnemer zelf. Het college ziet daar geen regierol voor zichzelf weggelegd, hetgeen anders is als het college zelf initiatiefnemer is. Wel tracht het college partijen bij elkaar te brengen. Bij particuliere initiatieven is het aan de initiatiefnemer zelf om draagvlak te creëren en te trachten eventuele maatschappelijke weerstand weg te nemen. Een regierol past de gemeente bij particuliere initiatieven niet. Voor het college is ten aanzien van de verlening van de omgevingsvergunning de ingediende aanvraag leidend. De taak van het college is het wegen van alle 'voors' en 'tegens' van het ingediende initiatief, het maken van een belangenafweging en uiteindelijk het besluiten op de aanvraag.

Ter aanvulling op het bovenstaande overweegt het college dat – ook na de uitspraak van de voorzieningenrechter – is getracht partijen (omwonenden en initiatiefnemer) tot elkaar te brengen. Dat is in onvoldoende mate gelukt, maar betekent volgens het college niet dat het initiatief geen doorgang kan vinden. Het initiatief is op diverse punten aangepast zowel om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden als ten behoeve van het herstellen van de gebreken die zijn geconstateerd door de rechtbank in de procedure voorlopige voorziening. Het college is – mede gelet op bovenstaande – nog steeds van mening dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

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 september 2019, 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. Uit het toegevoegde onderzoek naar de invloed van stikstof op het Natura2000 gebied Rijntakken blijkt de depositie niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er geen sprake is van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Significante effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Voorschriften

Het daghorecabedrijf moet gesloten zijn tussen 22.00 en 06.00 uur.

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:

Aan:

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