



U15.005144

registratiedatum: 23/09/2015

**Zevenaar**

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 27 april 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de showroom ten behoeve van een meubelwinkel. De aanvraag gaat over Edisonstraat 56F te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2015-0707.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.5.30 lid 4 Bouwverordening Zevenaar 2012 de omgevingsvergunning te verlenen aan Immopartners Beheer B.V. onder vaststelling van de bouwkosten op € 168.000,00.

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

- aanvraagformulier, ontvangen 27 april 2015;
- bestektekening, ontvangen 6 mei 2015;
- tekening principe constructies en details, ontvangen 6 mei 2015;
- constructietekening, ontvangen 31 mei 2015;
- bouwbesluittoets ventilatieberekening, ontvangen 8 juni 2015;
- rapport verkennend bodemonderzoek, ontvangen 27 april 2015;
- situatietekening besluitgebied, ontvangen 27 april 2015;
- ruimtelijke onderbouwing (laatste versie), ontvangen 6 mei 2015.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, waarbij wij met toepassing van artikel 2.5.30 lid 4 van de bouwverordening afwijken van de parkeereis;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

en onder de voorwaarde dat u verantwoordelijk bent voor de realisatie van extra parkeerplaatsen op het moment dat er sprake is van een toenemende parkeerdruk/parkeeroverlast in de openbare ruimte rondom de meubelboulevard. Een en ander conform de daartoe gesloten overeenkomst tussen u en de gemeente.

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 € 7.813,28.

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.

Start en gereed melden

Via de homepage van de gemeente Zevenaar kunt u bij '**snel naar...**' de formulieren voor het start en gereed melden invullen en digitaal verzenden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

U mag pas beginnen met de werkzaamheden in de zevende week na bekendmaking van dit besluit!

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. Dat kan door een gemotiveerd en ondertekend beroepschrift te sturen naar:

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Vermeld in ieder geval tegen welk besluit uw beroepschrift is gericht en waarom. Uw beroepschrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van het definitieve besluit zijn ingediend. Waarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroep niet meer in behandeling mag nemen.

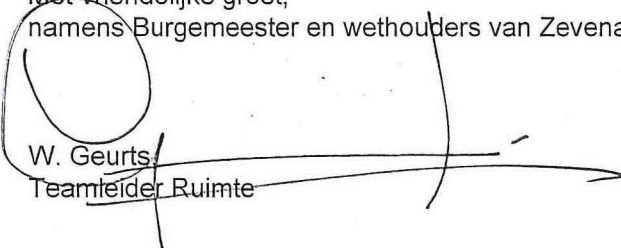
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, dan kan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening worden gevraagd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving: (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en wethouders van Zevenaar,



W. Geurts
Teamleider Ruimte

Datum besluit: 23 september 2015

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2015-0707

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Immopartners Beheer B.V. voor het uitbreiden van de showroom ten behoeve van een meubelwinkel op het perceel Edisonstraat 56 te Zevenaar.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 27 april 2015 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het gaat om een verzoek van:

Immopartners Beheer B.V.
Koningslaan 105
3583 GT UTRECHT

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te beschrijven:

Het uitbreiden van de showroom ten behoeve van een meubelwinkel

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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag is aangemerkt als een aanvraag waarvoor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving mogelijk is. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

1. Het bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Beheersverordening

Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende beheersverordening "Bedrijventerrein Hengelder Noord". Het is daarmee niet in overeenstemming, zie overwegingen onder 2.

Welstand

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

Bouwverordening Zevenaar 2012

Op grond van artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening.

Artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zevenaar 2012 bepaalt:

'Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.'

De aanvraag betreft het realiseren van een uitbreiding van het bestaande pand met 250 m². In de ruimtelijke onderbouwing wordt de verwachting uitgesproken dat het aantal parkeerplaatsen dat op de meubelboulevard aanwezig is (circa 175) afdoende is om in de parkeervraag te voldoen.

Als gevolg van de uitbreiding gaan 14 parkeerplaatsen verloren. De maatgevende vraag (gebaseerd op de kengetallen van het CROW, publicatie 317) neemt toe 19,6 parkeerplaatsen (maatgevende norm is 7,85 per 100 m² bvo).

Het bouwplan voorziet niet in compensatie van de 14 parkeerplaatsen die verloren gaan. Ook voorziet het bouwplan niet in de toenemende parkeervraag. De omgevingsvergunning kan derhalve niet worden verleend dan nadat op grond van artikel 2.5.30 lid 4 Bouwverordening Zevenaar 2012 ontheffing is verleend van het bepaalde in artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening Zevenaar 2012.

Artikel 2.5.30 lid 4 luidt:

'Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

- a. Indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.'*

Op dit moment wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte op de meubelboulevard. Veel winkels staan leeg en er is daarom een lage parkeerbehoefte. Feitelijk is er op dit moment een overschot aan parkeerplaatsen. Het is daarom niet opportuun te kiezen voor het realiseren/compenseren van parkeerplaatsen op grond van artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de aanvrager verantwoordelijk is voor de realisatie van extra parkeerplaatsen op het moment dat er sprake is van een toenemende parkeerdruk/parkeeroverlast in de openbare ruimte rondom de meubelboulevard. Een en ander conform de daartoe gesloten overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente.

Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de omgevingsvergunning onder toepassing van artikel 2.5.30 lid 4 Bouwverordening Zevenaar 2012 kan worden verleend.

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.

1.2. 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 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 zeven dagen voor datum van aanvang bij het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via onze site.
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk zeven dagen na voltooiing worden gemeld aan 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.
- de houder van de omgevingsvergunning is verantwoordelijk voor de realisatie van extra parkeerplaatsen op het moment dat er sprake is van een toenemende parkeerdruk/parkeeroverlast in de openbare ruimte

rondom de meubelboulevard. Een en ander conform de daartoe gesloten overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente.

- dat indien er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie minimaal vijf werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit moet worden gemeld. (www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.nl.)
- dat als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, hij de volgende acties onderneemt:
 - het bevoegde gezag (in deze de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) terstond in kennis stellen (026 377 16 00);
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/ verwijdering bepaald worden.
- dat de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb opgevolgd dienen te worden.
- 3 weken voor start bouw moeten de volgende constructieve gegevens aangeleverd worden:
Paal 1, 2, 4, 9 en 12: aantonen dat de paalbelasting de berekende paal draagkracht niet overschrijdt en aanpassen paalpuntniveau op het palenplan.
- de winkelfunctie moet uitgevoerd te worden met een brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking conform de NEN 2535 en 2575.

2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2.1. Overwegingen

Ten tijde van de aanvraag gold ter plaatse het bestemmingsplan 'Industrieterrein Hengelder 1982'. Het perceel had de bestemming 'Handel en Industrie'. Deze gronden waren bestemd voor gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid, waarbij onder handel geen detailhandel wordt verstaan, met uitzondering van detailhandel in auto's, meubels, boten, caravans, grove bouwmaterialen, machines ten behoeve van bedrijven, landbouwwerktuigen, en –machines. De uitbreiding van de showroom is gesitueerd buiten het bebouwingsvlak. Aangezien buiten het bebouwingsvlak uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,5 meter, levert de uitbreiding van het gebouw met circa 250 m² strijdigheid met het bestemmingsplan op.

Beheersverordening Bedrijventerrein Hengelder Noord

Het perceel is gelegen binnen het plangebied waarvoor op 17 december 2014 een beheersverordening is vastgesteld. Door de vaststelling wordt voldaan aan de verplichting van een actueel planologisch regime. Het initiatief is ook in strijd met het nieuwe planologische regime. De bestemming van het perceel op grond van de beheersverordening is 'Bedrijventerrein' met een specifieke aanduiding 'horeca-in de vorm van daghoreca'. In het verleden is namelijk met een afwijkingsprocedure daghoreca toegestaan in het pand. Die afwijking is meegenomen in de beheersverordening. Het bouwvlak uit het voorheen geldende bestemmingsplan is eveneens overgenomen in de beheersverordening. Ook hier geldt dus dat de uitbreiding is gesitueerd buiten het bouwvlak en dat dit strijdig is met de bouwregels van de beheersverordening.

Omdat dit initiatief een te grote afwijking betreft kon het niet worden meegenomen in de beheersverordening. Medewerking aan het initiatief kan alleen worden verleend met een projectomgevingsvergunning.

Het planologische regime biedt geen mogelijkheden om de strijdigheden weg te nemen. Om het project te kunnen realiseren kan alleen medewerking worden verleend door toepassing van een projectomgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Voorwaarden hierbij zijn dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de projectomgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de projectomgevingsvergunning te verlenen waarbij sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen

bedenkingen te hebben. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor categorieën gevallen aanwijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft voor een initiatief als dit op 27 januari 2011 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit betekent dat voor onderhavig project niet een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven door de gemeenteraad.

2.2 Inhoudelijke beoordeling

Op grond van de volgende feiten en omstandigheden wordt in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend:

Het plan betreft een uitbreiding van het bestaande gebouw. De bebouwing wordt met een bouwlaag uitgebreid ten behoeve van een showroom/detailhandel (meubels). Het gaat om een uitbreiding met een oppervlakte van 250 m² richting de straatzijde. Hiermee wordt de voorgevelrooilijn verschoven richting de Edisonstraat. Het gebruik is conform het planologische regime, maar de bebouwing is in strijd daarmee. Het bouwvlak is specifiek bepaald en wordt overschreden. De voorgevelrooilijn sluit aan op de voorgevelrooilijn van het naastgelegen gebouw. Daardoor ontstaat een goede samenhang. De uitbreiding is in verhouding en tast het beeld niet onevenredig aan. Het bestaande trafohuisje wordt geïntegreerd in het plan.

2.3 Conclusie/voorschriften

Het is mogelijk om mee te werken aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo omdat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bij het verzoek gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk inpasbaar is, voldoet aan de wettelijke regels en past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Tevens heeft het project geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

De aanvraag alsmede de "ruimtelijke onderbouwing" vormen geen aanleiding om aan dit oordeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften en voorwaarden te verbinden.

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 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 van het team Belastingen.
- 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 het team 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 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 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 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: **25 SEP. 2015**

Aan:

1. Team Handhaving;
2. Gemachtigde: Tara Bouw, t.a.v. P. Bockting, Innovatieweg 20, 7007 CD Doetinchem.