



Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 januari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik (van bedrijven naar dienstverlening en wonen) en het oprichten van een reclamezuil. De aanvraag gaat over Zuiderlaan 23, 23B tot en met 23E te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2012-0051.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen onder vaststelling van de bouwkosten op € 2.500,00,- (exclusief BTW). Aangezien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder c van de Wabo

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is getoetst op grond van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om gevraagd heeft.

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.

Zienswijzen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Leges

Volgens de legesverordening 2012 bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 656,55. Voor de betaling wordt aan u een gespecificeerde factuur gezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Beroepsclausule

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

Arrondissementsrechtbank
Sector 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 dit besluit zijn ingediend. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroep niet meer in behandeling mag nemen.

Bijlage bij de omgevingsvergunning

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de heer W.T.B. van Keulen, voor het project: het wijzigen van het gebruik (van bedrijven naar dienstverlening en wonen) en het oprichten van een reclamezuil op het perceel Zuiderlaan 23, 23B tot en met 23E te Zevenaar.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande beschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd. Omdat er sprake is van een lokaal belang en een beperkte planologische betekenis (tijdelijke afwijking op grond van artikel 2.12 lid 2 van de Wabo) zijn geen nadere instanties en bestuursorganen om advies gevraagd. Tevens is op grond van artikel 2.27 van de Wabo geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

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 Mor.

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn op ontvangen op 19 januari 2011 en op dat moment was de aanvraag ontvankelijk voor een verdere beoordeling.

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 en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige van toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het waterschap, diensten van rprovincie 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 gebruikt 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.

Inhoudelijk

1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidspoor'. Op het perceel rust de bestemming 'Op het perceel rust de bestemming 'verzorgende bedrijven'. Deze bestemming laat het gebruik als praktijkruimte, dienstverlening, (burger) woning en een reclame zuil niet toe.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheid op te lossen. Ook biedt onze beleidsregels voor bouwen en gebruik in strijd met het planologische regime van januari 2011 geen uitkomst. We zouden alleen kunnen meewerken aan het plan met een zogeheten projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde is wel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vergezeld moet gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

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

Bouwverordening Zevenaar 2010

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening Zevenaar 2010.

Bodem

Ingevolge artikel 8, derde lid, van de Woningwet is geen bodemonderzoek vereist.

Bouwbesluit

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

Op grond van de ruimtelijke ordening en conform artikel 2.12 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn er geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

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 de afdeling Beheer & Realisatie;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de bij de vergunning gevoegde tekeningen en gegevens;
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) dient uiterlijk twee dagen voor datum van aanvang aan de afdeling Beheer & Realisatie te worden gemeld met bijgevoegde antwoordkaart;
- de voltooiing van het werk dient uiterlijk binnen een week te worden gemeld aan de afdeling Beheer & Realisatie met bijgevoegde antwoordkaart. U mag het gebouwde niet in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.
- De staalconstructie brandwerend bekleden in verband met de WBDBO-eis, conform tekening OVB-01 en OVN-01 d.d. 15-02-2012.

2) het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

2.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidspoor'. Op het perceel rust de bestemming 'verzorgende bedrijven'. Deze bestemming laat het gebruik als praktijkruimte, dienstverlening, (burger)woning en een reclamezuil niet toe.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheid op te lossen. Ook biedt onze beleidsregels voor bouwen en gebruik in strijd met het planologische regime van januari 2011 geen uitkomst. Medewerking is uitsluitend mogelijk met een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde is wel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vergezeld moet gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

De SER-ladder biedt een afwegingskader voor optimaal ruimtegebruik. Voordat aan nieuwbouw gedacht wordt, worden aantal stappen genomen. De eerste stap is het gebruik van ruimte die al beschikbaar is of door middel van renovatie / herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden. Met het (planologisch) geschikt maken van het pand voor gebruik als (burger)woning en (kleinschalige) dienstverlening wordt aan deze trede voldaan.

Het bouwplan past binnen het huidige bouwblok. De bouwmassa wordt niet gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie (alleen wijziging van gebruik, inpandige verbouwing en wijziging van de gevel). De woonfunctie is ter plaatse al toegestaan (1 dienstwoning). Het toestaan van een (burger)woning betekent dat de woonfunctie nu planologisch losgekoppeld wordt van het bedrijf. Een woning heeft milieuhygiënisch een hoger bescherming dan een bedrijfswoning. De woning levert echter geen beperkingen op voor bedrijven in de omgeving. Omdat de woonfunctie ook binnen de huidige bestemming mogelijk is, is er voor de directe omgeving feitelijk geen wijziging van de ruimtelijke situatie.

Ter plaatse is de vestiging van 'verzorgende bedrijven' mogelijk. Het verzoek is om aan de voorzijde vestiging van (kleinschalige) dienstverlening toe te staan. Gezien de kleinschaligheid en relatief beperkte bezoekersaantallen is er geen sprake van een vergelijkbare planologische. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor personeel en bezoekers. De locatie ligt op ca. 350 meter loopafstand van het station. Dienstverlening heeft verder nagenoeg geen hinder naar de omgeving. Kleinschalige dienstverlening is ter plaatse goed inpasbaar.

Uit de bij het verzoek gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk inpasbaar is, het voldoet aan de wettelijke regels en past binnen het gemeentelijk beleid. Tevens heeft het project geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Conclusie:

Het is mogelijk om mee te werken aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3°, 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, het voldoet aan de wettelijke regels en past binnen het gemeentelijk beleid. Tevens heeft het project geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

2.2. Voorschriften

Parkeren dient overeenkomstig de aanvraag op eigen terrein gerealiseerd te worden.

3) Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (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 teamleider van de afdeling 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, (0316) 595 550 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, (0316) 595 550.
- wij attenderen u erop dat bij de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening Zevenaar 2010.
- na bekendmaking van de omgevingsvergunning op de daarvoor voorgeschreven wijze kunnen belanghebbenden (veelal omwonenden) via beroep, 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 beroepsschrift indienen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem, Postbus 9030, 6811 CD Arnhem. Wanneer de termijn van 6 weken is verstreken en er geen beroep is ingesteld, 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 de heer Heini Hendriks of met één van de medewerkers van het Team Vergunningen. Het doorkiesnummer is (0316) 595 550.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

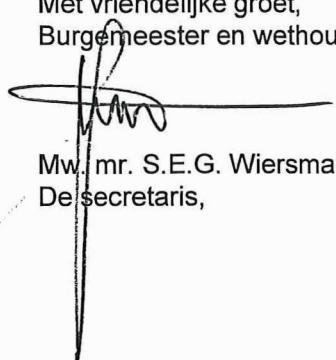
Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op: **14 SEP. 2012**

Aan: 1. Afdeling Beheer & Realisatie;

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

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer één voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

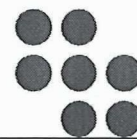
Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Mw. mr. S.E.G. Wiersma
De secretaris,



drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester



Advies aan: Burgemeester en wethouders

Reg.Nr.: IN12.06462

Ingeboekt DIV: **B**

Onderwerp: Zuiderlaan 23; Projectomgevingsvergunning woning en dienstverlening; vaststelling

Beslispunten:

Projectomgevingsvergunning vaststellen voor de realisatie van 150 m2 kantoor, dienstverlening, maatschappelijk/praktijkruimte (BG), een woning op de bovenverdieping en een reclamezuil aan de Zuiderlaan 23.

Samenvatting advies: (voor toelichting besluitenlijst en website)

Er is een procedure gestart om het gebruik van een gedeelte van het gebouw aan de Zuiderlaan 23 als praktijk- en kantoorruimte (begane grond) en woonruimte (verdieping) en een reclamezuil te aan de voorzijde te legaliseren. Het conceptbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. De volgende stap is om de projectomgevingsvergunning vast te stellen en opnieuw 6 weken ter inzage te leggen.

Openbaarheid van het advies: Openbaar

Motivering:

Afdeling	: ONT	Naam/functie (overleg met)	:
Team	: RU		
Steller	: A.J.A. Sannes	Overeenstemming	: n.v.t.
Doorkiesnummer steller	:	Brief/voorstel bijgevoegd	: n.v.t.
Datum en paraaf afd.hoofd	:	Financiële dekking	: n.v.t.
Datum en paraaf directeur	: 4.9.12 LW	Nr. begrotingspost	:
		Stand budget	:

Datum en paraaf secretaris

- ☒ akkoord
☐ opmerkingen:

Behandeling door het college

Opmerkingen:

	burgm	weth No	weth Nij	weth St
akkoord				
bespreken				

Overlegstructuren:

Overleg ondernemingsraad:

Behandeling in de vergadering van:

Raadscommissie(s): Cie. n.v.t.

d.d.:

Raadsvergadering: n.v.t.

d.d.:

Vergadering van B en W d.d.: 11 SEP. 2012

Beslissing:

- ☒ akkoord
☐ als volgt:

Inleiding:

Er is een procedure gestart om het gebruik van een gedeelte van het gebouw aan de Zuiderlaan 23 als praktijk- en kantoorruimte (begane grond) en woonruimte (verdieping) en een reclamezuil te aan de voorzijde te legaliseren. Het ontwerpbesluit heeft conform de wettelijke vereisten van 19 juli 2012 tot 31 augustus 2012 ter inzage gelegen. De volgende stap is om de projectomgevingsvergunning vast te stellen en opnieuw 6 weken ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect:

Creëren van een planologisch kader voor de realisatie van 150 m2 dienstverlening aan de Zuiderlaan (BG) en een woning op de bovenverdieping.

Argumenten:*1.1. De projectomgevingsvergunning kan vastgesteld worden*

Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Formeel kan de projectomgevingsvergunning nu vastgesteld worden.

2.1 er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen gronden om de projectomgevingsvergunning niet vast te stellen.

Kantttekeningen:

nvt

Risicobeheer:*1.1. Er is geen mogelijkheid meer voor bezwaar en beroep*

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat voor belanghebbenden nu geen mogelijkheid meer voor beroep.

1.2. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten

Eventuele planschade die zou ontstaan als gevolg van deze ontwikkeling is voor rekening van de initiatiefnemer / ontwikkelaar.

Wettelijk kader:

Wro, Wabo

Communicatie/participatie:

Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen.

Financiën:

De kosten van de procedure worden gedekt door de leges. Planschade en exploitatiebijdrage zijn middels een overeenkomst verzekerd.

Planning/verdere procedure:

Na vaststelling 6 weken ter inzage

Besluit : 11 september

Publicatie : 19 september

Ter inzage : 20 september tot 2 november (6 weken)

Inwerkingtreding : 3 november (6 weken + 1 dag na bekendmaking)

Bijlagen:

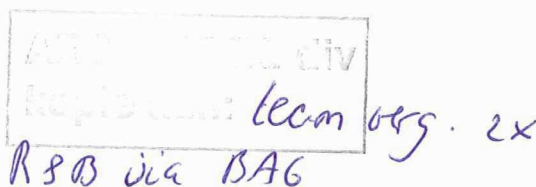
Aanvraag omgevingsvergunning, inclusief ruimtelijke onderbouwing; besluit.

WKPB:

nvt



W.T.B. van Keulen
Pannerdenseweg 3 a
6905 SE ZEVENAAR



Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar
T (0316) 59 51 11
F (0316) 59 51 00
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

datum: 14 SEP. 2012
uw brief van:
ons kenmerk: PD-VERG-U12.004243
registratienummer: HZ_WABO-2012-0051
behandeld door: de heer H.H.P.T. Hendriks
onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Van Keulen,

Op 27 januari 2012 heb ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik (van bedrijven naar dienstverlening en wonen) en het oprichten van een reclamezuil. De aanvraag gaat over het perceel Zuiderlaan 23, 23B tot en met 23E te Zevenaar en is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2012-0051. De beslissing op uw aanvraag is verwoord in de omgevingsvergunning. Deze treft u hierbij aan.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de "Zevenaar Post" en op onze website.
Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met één van de medewerkers van het team Vergunningen, doorkiesnummer (0316) 595 550.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Heini Hendriks
Team Vergunningen

Bijlagen:

- Beschikking met bijlage.