

Zevenaar

KOPIE behandeld voor:

B. vd. Meer

Hermesen Vastgoedontwikkeling BV
M. Hermesen

Helhoek 28 e

6923 PE GROESSEN

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: 11 JULI 2012
uw brief van:
ons kenmerk: PD-VERG-U12.003514
registratienummer: HZ_WABO-2012-0079
behandeld door: de heer H.H.P.T. Hendriks
onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Hermesen,

Op 7 februari 2012 heb ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het bedrijfspand. De aanvraag gaat over het perceel Einsteinstraat 8 te Zevenaar en is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2012-0079. De beslissing op uw aanvraag is verwoord in de omgevingsvergunning. Deze treft u hierbij aan.

Publicatie

Het definitieve besluit wordt gepubliceerd in de "Zevenaar Post", in de "Staatscourant" en op onze website. Tegen de ontwerp projectomgevingsvergunning zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Hierdoor kan alleen een belanghebbende die aantoont dat hij daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest, gedurende de inzage termijn beroep instellen

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,

bla

Heini Hendriks
Team Vergunningen

Bijlagen:

- Beschikking met bijlage

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 februari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het bedrijfspand. De aanvraag gaat over Einsteinstraat 8 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2012-0079.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1 en 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onder vaststelling van de bouwkosten op € 184.600,00 (exclusief BTW). Aangezien de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' in strijd is met het bestemmingsplan, is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo (afwijken bestemmingsplan).

De omgevingsvergunning is verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning is 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 is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen. Uw aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij verlenen daarom 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 en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen van 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012. Gedurende deze termijn heeft iedereen de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Leges

Volgens de Legesverordening 2021 bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 7.247,58. Voor de betaling wordt aan u na de definitieve vergunningverlening een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Beroepsclausule

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:

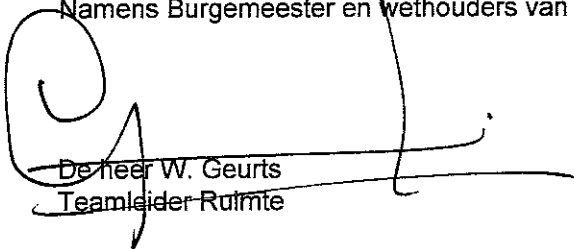
Arrondissementsrechtbank
Sector bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

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.

Met vriendelijke groet,
Namens Burgemeester en wethouders van Zevenaar,



De heer W. Geurts
Teamleider Ruimte

Bijlage bij de omgevingsvergunning

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, aan Hermsen Vastgoedontwikkeling BV, met als gemachtigde Architectenburo Guido Bakker BV, voor het uitbreiden van het bedrijfspand op het perceel Einsteinstraat 8 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.

Inhoudelijk

1.) Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1.1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Bedrijventerrein Hengelder'. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijventerrein' op grond waarvan er uitsluitend gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% mag zijn en dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Aan deze bouwvoorschriften wordt niet voldaan en dat levert strijd met het bestemmingsplan op. Daarnaast komt de nieuwbouw te liggen in drie milieuzoneringen, te weten zonering C, D en E met de daarbij behorende afstanden die in acht moeten worden genomen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zelf biedt de mogelijkheid om af te wijken van de bouwvoorschriften met maximaal 10% voor het bebouwingspercentage. Echter, voor het bouwen buiten het bouwvlak wordt door het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid geboden. Ook bieden de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in samenhang met ons kruimelgevallenbeleid (beleidsregels voor bouwen en gebruik in strijd met het planologische regime van januari 2011). Dit beleid ziet niet toe op de aangevraagde uitbreidingsmogelijkheid. Dit betekent dat voor het afwijken van het bestemmingsplan een projectomgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist. Daarvoor dient het plan niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

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

Bouwverordening 2010

Het bouwplan is 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.

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;
- 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 te worden gemeld met bijgevoegde antwoordkaart;
- de voltooiing van het werk dient uiterlijk binnen een week te worden gemeld aan de afdeling Beheer met bijgevoegde antwoordkaart. U mag het gebouwde niet in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

2.) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

2.1. Overwegingen

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

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder 2007" en is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

3.) Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (gedeeltelijk) intrekken, 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 of 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.
- 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 loket Vergunningen, (0316) 595 550 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl.
- voor vragen over de start van de werkzaamheden met betrekking tot een uitweg is de heer Maarten Hageman uw contactpersoon, telefoonnummer: (0316) 595 119. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.
- 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 loket Vergunningen, (0316) 595 550.
- wij attenderen u erop dat bij de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening Zevenaar 2010.

- bij het aanbrengen van palen mag u geen schade en ernstige hinder zoals geluid en/of trillingen voor de omgeving veroorzaken. Voor informatie hiervoor kunt u contact opnemen met het loket Vergunningen, (0316) 595 550
- na bekendmaking van de omgevingsvergunning op de daarvoor voorgeschreven wijze kunnen belanghebbenden (veelal burens) 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 beroepschrift indienen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem. Wanneer de termijn van 6 weken is verstreken en er geen beroep 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, kan een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig zijn. 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 Loket Vergunningen. Het doorkiesnummer is (0316) 595 550.

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

Afschrift aan:

Hermesen Vastgoedontwikkeling BV, t.a.v. M. Hermesen, Helhoek 28e, 6923 PE Groessen