



Hampshire Hospitality B.V.
De heer G. Klaver
Noordhollandstraat 71
1081 AS AMSTERDAM



<i>Inlichtingen bij:</i>	mevrouw C. Burgers	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	div.
<i>Afdeling</i>	Klantcontact	<i>Ons nummer:</i>	20130215	<i>Uw brief dd.:</i>	06-05-2013
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	27-01-2014	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Uitgebreide omgevingsvergunning Waterstraat 8				

Geachte heer Klaver,

Op 6 mei 2013 heb ik uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming horeca naar de bestemming wonen op het perceel Waterstraat 8 te Zutphen met de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening
2. Bouwen.

In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

Beslissing:

Ik heb gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Ik attendeer u er op dat de vergunning pas in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (zes weken) mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzieningenrechter en deze toegewezen is. De volgende overwegingen hebben tot dit besluit geleid.

1. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening:

- de activiteiten worden uitgevoerd op gronden die gelegen zijn in het bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade";
- de gronden zijn bestemd als "Horeca". De realisatie van de functie werken/berging (praktijk, kantoor, werkplaats, autostalling) op de begane grond en één woning op de verdiepingen in het pand Waterstraat 8 te Zutphen is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplansregels;
- gelet op het feit dat deze woning met kantoor/werkplaats/berging aan huis in het pand Waterstraat 8 strijd oplevert met het vigerende bestemmingsplan dient de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens te worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik;
- ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan worden verleend indien de beoogde activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de woning met kantoor/werkplaats/berging aan huis in het pand Waterstraat 8 geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende goede ruimtelijke onderbouwing d.d.22 januari 2014 met identificatiecode NL.IMRO.0301.OMG05Waterstraat8-vs02;
- de activiteiten doen geen afbreuk aan de waarden van het project-gebied;
- conform artikel 6.12 van het Bor is een kennisgeving van het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen toegezonden aan de gedeputeerde staten;
- gedeputeerde staten heeft geen reactie heeft ingediend;

- het ontwerp van het besluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 14 november 2013 voor een ieder, gedurende 6 weken ter inzage, om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen naar voren te brengen.
- er zijn geen zienswijzen ingediend, er is dan ook geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen van het plan;
- de raad van de gemeente Zutphen in zijn vergadering van 14 maart 2011, met toepassing van artikel 6.5, derde lid, van het Bor heeft besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- dit raadsbesluit op 23 maart 2011 ingevolge het bepaalde in artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bekend is gemaakt;
- het onderhavige plan tot een dergelijke aangewezen categorie (categorie 2.1 wonen) behoort;
- ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd;
- de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen in de vergadering van 14 maart 2011 gedelegeerd is aan burgemeester en wethouders;
- het een particulier initiatief betreft waarbij alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeentelijke apparaatskosten gedekt worden door de leges en er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is gesloten;
- de kosten anderszins zijn verzekerd en om die reden er geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

2. Bouwen:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

Welstand:

- doordat het hier een wijziging van het brandcompartiment betreft en dus geen externe wijzigingen zijn, is er geen advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap.

Voorschriften

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Ik raad u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het is belangrijk dat u de uitvoerende van het werk informeert over deze voorschriften. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

1. aan de activiteit bouwen verbind ik de volgende voorschriften:

- a. minimaal 7 dagen voor de aanvang en na voltooiing van de werkzaamheden moeten de bij dit besluit gevoegde formulieren "melding START werkzaamheden" en "melding EINDE werkzaamheden" ingevuld en ondertekend worden ingediend bij de afdeling Klantcontact of u kunt de gevraagde gegevens doormailen naar info@zutphen.nl;
- b. deze vergunning en het door of namens het college gewaarmerkte exemplaar van de bij de aanvraag behorende tekening(en) moeten steeds op het werk aanwezig zijn.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wil u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor uw project komen de leges uit op € 5306,15. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt aangegeven op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier op 29 januari 2014.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-besluit beroep worden aangetekend. Deze vergunning is dus nog niet onherroepelijk en ik attendeer u er, onder verwijzing naar de beroepsclausule onderaan dit besluit, op dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat de beroepstermijn van zes weken verstreken is

Vragen?

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met uw klantmanager, mevrouw C. Burgers, telefoonnummer 14 0575. Zorg dan dat u het registratienummer bij de hand heeft, dan kan de klantmanager u snel van dienst zijn. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoek ik u het registratienummer (kenmerk) te vermelden.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan uw gemachtigde: Kentie en Partners BV, Postbus 115, 1160 AC ZWANENBURG afdeling Klantcontact, team Omgeving, t.a.v. de heer R. Pierik en team Loket met bijlage.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
de senior medewerker Vergunningen & Handhaving
van de afdeling Klantcontact,

J. van den Elst

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. U kunt alleen beroep instellen als u ook een zienswijze heeft ingediend naar aanleiding van het ontwerp-besluit. Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u van mening bent dat onverwijlde spoed het treffen van een voorlopige voorziening vereist, dan kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter, sector Bestuursrecht, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorschriften.