

## Ontwerp omgevingsvergunning

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

Burgemeester en wethouders hebben op 24 november 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van Foodcourt De Vrolijkheid (4 cafetaria/restaurants en attentiemast) op het perceel Oude Meppelerweg 1 t/m 7 te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 15851-2015.

### Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.30 – 3.21 van de Wet ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunning te verlenen.

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

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het maken, hebben of veranderen van een uitweg
3. het vellen of doen vellen van een houtopstand
4. het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame

De volgende afwijking vormt een onderdeel van het besluit:

- Afwijking te verlenen van de plicht om de hoogte van een attentiemast, de hoogte van het pand niet of slechts in beperkte mate te laten overschrijden (artikel 3, sub k, onder 3 van de "Beleidsregel reclame").
- Afwijking te verlenen van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

### *Duur vergunning*

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning "oprichten van Foodcourt De Vrolijkheid (4 cafetaria/restaurants en attentiemast) op de percelen Oude Meppelerweg 1 t/m 7 te Zwolle.

# ontwerpbesluit

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

## **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **Datum** ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Zwolle, sectie Vergunningen, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Wilco IJzerman,  
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Oude Meppelerweg 1 t/m 7

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

## **Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Foodcourt De Vrolijkheid (4 cafetaria/restaurants en attentiemast)**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, aan De Vrolijkheid Invest B.V. ,vertegenwoordigd door de heer J. Westerik, voor het oprichten van Foodcourt De Vrolijkheid (4 cafetaria/restaurants en attentiemast) op het perceel Oude Meppelerweg 1 t/m 7 te Zwolle

### **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### *Toets volledigheid*

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

#### *Het oprichten en in werking hebben van een inrichting (milieu)*

Een restaurant is op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer een inrichting type B. Er geldt voor het oprichten en in werking hebben van restaurant een meldingsplicht. Hier zal voor de ingebruikname van de panden een melding Activiteitenbesluit gedaan moeten worden.

#### **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

##### bestemmingsplan

Op 15 september 2015 heeft de gemeenteraad besloten de herziening van het bestemmingsplan en het verzoek om een omgevingsvergunning voor het oprichten van Foodcourt De Vrolijkheid gecoördineerd te laten verlopen.

Het perceel ligt in het in procedure zijnde bestemmingsplan "Foodcourt De Vrolijkheid" en heeft hier de bestemming "Horeca – Café-restaurant", Groen, Verkeer-Erftoegangsweg en water met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-attentiemast.

#### *Waarde – archeologie*

Er zal archeologische begeleiding bij de uitvoering aanwezig zijn om het behoud van archeologische waarden te kunnen waarborgen.

Het project is in overeenstemming met de regels van dit bestemmingsplan.

##### bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van uitvoering en veiligheid is het nodig voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

# ontwerpbesluit

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

## bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening en voldoet hieraan.

## *Bodem*

In of bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem worden verstrekt (artikel 2.4 Regeling Omgevingsrecht). Omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn wijken wij met toepassing van artikel 2.1.5, derde lid, van de Bouwverordening 2012 af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport.

Onder het stellen van voorschriften kan de vergunning worden verleend.

## welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsc commissie Het Oversticht heeft op 21 december 2015 positief geadviseerd.

## provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

## grondexploitatie

Het bouwplan betreft een aangewezen bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (een bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld).

## *Anterieure overeenkomst*

Er kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, onder a, Wro). Voor dit project vindt kostenverhaal plaats op grond van een grondexploitatieovereenkomst.

## **Het vellen of doen vellen van een houtopstand.**

De aanvraag betreft het kappen van 4 bomen op het perceel Oude Meppelerweg 1 t/m 7. De reden van de kap is het oprichten van Foodcourt De vrolijkheid (4 cafetaria/restaurants en attentiemast).

De aanvraag is getoetst aan de Bomenverordening 2013. Onder het stellen van voorschriften kan de vergunning worden verleend.

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

## ***Het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame***

De aanvraag is getoetst artikel 4.4.2, lid 1 artikel 4.4.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle en de “Beleidsregel reclame” en de “Beleidsvisie Attentiemasten”.

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de “Beleidsregel reclame”. In artikel 3, sub k, onder 2 is bepaald dat voor zover het reclameobject een attentiemast, navigatiemast of een zelfstandige vlaggenstok betreft, de hoogte van het object de hoogte van het pand niet of slechts in beperkte mate mag overschrijden. De aanvraag betreft een attentiemast met een hoogte van 40 meter terwijl de hoogte van het hoogste pand op het perceel circa 12 meter bedraagt. Er is dus geen sprake van een beperkte overschrijding.

Meewerken aan het bouwplan is mogelijk door het verlenen van een afwijking op grond van artikel 3, sub k, onder 3 van de “beleidsregel reclame”. Hiervoor is het nodig dat de attentiemast voldoet aan paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 van de “Beleidsvisie Attentiemasten”.

In paragraaf 2.1, 2.2 en 2,3 staan de criteria (stap 1), randvoorwaarden (stap 2) en eisen en richtlijnen (stap 3) waaraan attentiemasten moeten voldoen. Op basis van een Beeld Effect Rapportage en een welstandsadvies toetst het college of een mast kan worden toegestaan.

Voor de attentiemast is de Beeld Effect Rapportage Attentiemast Food-Court “De Vrolijkheid” Zwolle van 27 maart 2014 opgesteld. Ook is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie.

### welstand

Het plan moet zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het plan is ter advisering voorgelegd aan de Overijsselse Welstandscommissie “Het Oversticht”. Deze commissie heeft op 21 december 2015 een gunstig advies met betrekking tot het plan uitgebracht.

## ***Het maken, hebben of veranderen van een uitweg***

De aanvraag betreft het aanleggen, hebben of veranderen van een uitweg op of bij het perceel.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2007. Geconstateerd is dat de activiteit niet in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet wordt aangetast, dat de aanleg niet ten koste gaat van een parkeerplaats en dat het openbaar groen niet wordt aangetast.

Onder het stellen van voorschriften kan de vergunning worden verleend.

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

## ***Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk***

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Om de voorgestelde constructies te kunnen beoordelen op constructieve veiligheid volgens artikel 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 van het Bouwbesluit, dienen ten minste drie weken voordat deze constructies worden gemaakt, tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
3. Ten einde te kunnen beoordelen of de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand, welke worden gebruikt, gerealiseerd of aangebracht, voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit, moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de verwerking, uitvoering of aanbrenging, nadere gegevens (kwaliteitsverklaringen) in tweevoud ter goedkeuring ingediend te worden. Het bijgevoegd brandveiligheidsadvies Foodcourt, van de Brandweer IJsselland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit.
4. Tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van het plan dienen de punten genoemd in de bijlage "Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag" van de eenheid Expertisecentrum gevolgd te worden.
5. Er mag pas worden begonnen met de bouwwerkzaamheden als de bodem overeenkomstig het aangeleverde saneringsplan geschikt is gemaakt is voor het beoogde gebruik.

## ***Voorschriften voor het vellen of doen vellen van een houtopstand***

1. Na de kap dient er herplant plaats te vinden van 3 bomen, een en ander volgens te geven aanwijzingen van de eenheid Wijkzaken, Lübeckplein 2 te Zwolle. Het formaat van de bomen dienen van 2<sup>e</sup> grootte te zijn waarbij de stamomtrek, gemeten op 1,3 meter hoogte, minimaal 16 tot 18 centimeter moet bedragen.
2. Tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) mag er niet gekapt worden.
3. Wanneer u niet de eigenaar bent van het perceel waarop de te kappen bomen staan dan heeft u schriftelijke toestemming van de eigenaar nodig voordat u de bomen gaat kappen.
4. De monumentale kastanje aan de voorzijde dient tijdens de bouw voldoende beschermd te worden e.e.a. conform de bomenposter.

Ons kenmerk 15851-2015

Datum

***Voorschriften voor het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame***

1. De reclame mag niet meer dan 1,50 meter buiten de gevel uitsteken.
2. Het laagste punt van reclame moet zich ten minste 2,20 meter boven de begane grond bevinden.
3. Het hoogste punt van de reclame mag zich niet boven de verdiepingslijn, tussen begane grond en eerste verdieping van het pand bevinden.
4. De elektrische installatie moet voldoen aan het gestelde in het normblad NEN-1010.
5. De verlichting van de reclame moet, om overlast van de omliggende woningen te voorkomen, zijn uitgeschakeld in de periode gelegen tussen 22.00 uur en 7.00 uur.
6. Zodra de eventuele verlichting gedeeltelijk niet functioneert, moet de verlichting direct worden uitgeschakeld.

Alsmede onder de volgende bepalingen:

7. De reclame moet voortdurend in een goede staat van onderhoud verkeren. De bevestigingsconstructie blijvend tegen corrosie zijn beschermd.
8. Veranderingen aan bestaande reclame, van welke omvang dan ook, moeten altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de sectie Vergunningen van de eenheid Publiekszaken.

***Voorschriften voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg***

- 1 De vergunning wordt verleend voor het maken, hebben en gebruiken van een uitweg overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekening, waarop de situatie is aangegeven;
- 2 Op het gedeelte van de uitweg dat op grond ligt, is het volgende van toepassing:
  - werkzaamheden (aanleg, onderhoud, verwijdering, in oude staat herstellen) mogen slechts door of namens de gemeente Zwolle worden uitgevoerd;
- 3 De toegepaste materialen blijven in eigendom van de gemeente Zwolle;
- 4 Bij verkoop van het perceel waarvoor deze vergunning is verleend, gaat de vergunning over op de rechtverkrijgende.