



Gerritsen Bouwgroep B.V.  
T.a.v. de heer M. Ederveen

Bennekomseweg 128  
6871 KH RENKUM

|                   |      |
|-------------------|------|
| gemeente Rheden   |      |
| Ingekomen d.d.    |      |
| 19 SEP. 2012      |      |
| Nummer: 112.12155 |      |
| Behandelaar:      |      |
| Kopie aan:        | Afg: |

datum  
19 september 2012

ons kenmerk  
2012-0112

uw brief/kenmerk  
OLO 336399

behandeld door  
de heer C.F. Zoelman

doorkiesnummer  
(026) 49 76 447

bijlage(n)  
Diverse.

onderwerp  
Omgevingsvergunning.

Geachte heer Ederveen,

Op 24 februari 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het doorvoeren van een koperswijziging op het perceel Churchillplein (ong.) te Velp. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0112. Het betreft een aanvraag voor de activiteit :

- bouwen;
- gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (hierna: planologisch strijdig gebruik).

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van de artikelen 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 en de artikelen 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), u een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het realiseren van deels open gevels bij acht appartementen gelegen op de onderste vier bouwlagen van het pand gericht aan de President Kennedylaan, en
  - planologisch strijdig gebruik,
- op het perceel Churchillplein (ong.) te Velp, kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie C, nummer 1408. De bijgevoegde gewaarmerkte bijlagen moeten als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

### Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

### Activiteit bouwen en planologisch strijdig gebruik

De activiteit is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit 2003;
5. de Bouwverordening;
6. het vigerende bestemmingsplan 'Velperbroek';
7. de Welstandsnota 2004;
8. het Mandaatbesluit Rheden 2012, 1<sup>e</sup> wijziging.

**Motivering**

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen en moeten wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

*a. Bouwbesluit 2003*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

*b. Bouwverordening*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

*c. Vigerende bestemmingsplan*

Het project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Velperbroek' en gelegen op gronden met als bestemming 'Centrumdoeleinden'. Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 3 van deze voorschriften. Artikel 3 van het bestemmingsplan 'Velperbroek' geeft aan wat binnen welke bouwvlakken aan bouwmassa en gebruik gerealiseerd mag worden. De bouwvergunning voor het oprichten van winkelcentrum Velperbroek (commerciële ruimte, parkeergarage en 106 appartementen) is met vrijstelling ex oud artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op 18 november 2008 verleend. Het realiseren van deels open gevels bij acht appartementen gelegen op de onderste vier bouwlagen van het pand gericht aan de President Kennedylaan is in strijd met de op 18 november 2008 verleende bouwvergunning en vrijstelling ex oud artikel 19 lid 2 WRO.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag van een activiteit 'bouwen' welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit, welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, slechts verleend worden in de volgende gevallen:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse regels),
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, bijlage II, van het Bor: planologische kruimelgevallen) of,
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

**Overweging**

Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan 'Velperbroek' voor het realiseren van deels open gevels bij acht appartementen gelegen op de onderste vier bouwlagen van het pand gericht aan de President Kennedylaan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' heeft het college een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het

betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

### **Conclusie ruimtelijke onderbouwing**

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing dient hier als ingelast en herhaald te worden.

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project, het realiseren van deels open gevel in plaats van dove gevels, slechts een beperkte afwijking van de in 2008 met de vrijstelling ex oud artikel 19 lid 2 WRO vergunde situatie betreft. De afwijking betreft slechts de balkons van de acht appartementen gelegen op onderste vier woonlagen van de gevels gericht aan de President Kennedylaan die voorzien worden van deels open gevels in plaats van dove gevels. Deze afwijking heeft - behalve voor het aspect geluid - geen consequentie voor de andere aspecten, die reeds onderzocht zijn en waarvan de uitkomsten beschreven zijn in de ruimtelijke onderbouwing van Winkelcentrum Velperbroek, Velp van de SAB Adviesgroep behorende bij de vrijstelling ex oud artikel 19 lid 2 WRO. Daarom is in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op het aspect geluid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid voor het hierboven voorgestelde deels open balkon, geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### **Belangenafweging**

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingkader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo en artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° Wabo.

#### *d. Redelijke eisen van welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Rheden. De commissie heeft op 17 april 2012 positief geadviseerd.

Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de welstandscommissie moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad dient aan te geven of hij geen bedenkingen tegen het project heeft.

Wij hebben de aanvraag op 4 september 2012 aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft aangegeven geen bedenkingen tegen het project 'het realiseren van deels open gevels bij acht appartementen gelegen op de onderste vier bouwlagen van het pand gericht aan de President Kennedylaan' te hebben. Het raadsbesluit moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

### **Zienswijze**

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de



aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo (activiteit planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de infopagina 'de Rhedenaar' van de Regiobode van 16 mei 2012 en de Staatscourant van 16 mei 2012. De ontwerpbeschikking heeft van 17 mei tot en met 27 juni ter inzage gelegen bij het Publieksbureau in het gemeentehuis te De Steeg. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Uw aanvraag voldoet, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, aan de gestelde eisen, en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Voorschriften**

#### Algemeen

1. het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo). U mag dus voor het einde van de beroepstermijn –gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd– geen gebruik maken van de vergunning;
2. indien gedurende de onder 1 genoemde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Arnhem, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist– geen gebruik maken van deze vergunning;
3. De houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Ruimte ter inzage wordt gegeven;

#### *Aanvullende voorschriften voor activiteit bouwen*

1. De houder(ster) van de vergunning geeft aan een medewerker afdeling Ruimte (de heer J. Peters, telefoonnummer: (026) 49 76 426) kennis van:
  - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd en van andere gewijzigde bouwregistratiegegevens;
  - b. het begin van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
  - c. het begin van het heikwerk, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
  - d. het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
  - e. het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
  - f. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing;
  - g. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.

#### *Algemeen*

2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:
  - a. de hoogte van de weg ter plaatse is aangegeven;
  - b. de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet.
3. Op grond van artikel 4.11 van de bouwverordening moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
  - a. gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
  - b. metalen;
  - c. steenachtig afval;
  - d. massief hout zonder verduurzamingsmiddelen;
  - e. vlak glas (panelenglas);
  - f. papier en karton (emballage);
  - g. PVC- en PE-leidingen;



- h. kunstof gevelelementen;
- i. glaswol;
- j. steenwol;
- k. overig afval.

Voornoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voornoemde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

### **Beroep**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken in beroep gaan bij de rechtbank Arnhem, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het besluit wordt ter inzage gelegd op 27 september 2012.

Beroep kan worden aangetekend door (a) belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbesluit, (b) belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbesluit in het definitieve besluit zijn aangebracht en (c) belanghebbenden die kunnen aantonen dat het hen niet kan worden verweten dat zij eerder geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- a de naam en het adres van de indiener;
- b de dagtekening;
- c een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d de gronden van het beroep.

### **Voorlopige voorziening**

Het indienen van een beroepschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem vragen het besluit te schorsen tot op het beroepschrift is beslist. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Arnhem  
Sector bestuursrecht  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

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

Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een beroepschrift/een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 42,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 156,00 voor overige natuurlijke personen en € 310,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).



Dit besluit wordt gepubliceerd in de Regiobode op de gemeentelijke infopagina 'de Rhedenaar' en de Staatscourant.

Een afschrift van dit besluit hebben wij verzonden aan de gemachtigde: Op ten noort blijdestein, t.a.v. de heer W. Appel, postbus 4020, 3502 HA UTRECHT.

#### Vragen?

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer C.F. Zoelman van de afdeling Ruimte via telefoonnummer (026) 49 76 447 of per e-mail (c.zoelman@rheden.nl).

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Rheden,  
namens hen,

mevrouw drs. C.M. Spruijt,  
teammanager Uitvoering Ruimte.

Datum van verzending:

#### AFSCHRIJF AAN:

- Op ten noort blijdestein,  
t.a.v. de heer W. Appel  
postbus 4020  
3502 HA UTRECHT
- RUTUR – J. Peters (+ bijlagen)
- RUTUR – A. Haja
- BAG – B. Beunk (+ bijlagen)

#### Mededelingen

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
2. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.
3. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeente niet nagegaan of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burennrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
4. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
5. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Gelders Historisch Bouwfragmentendepot, Mellardsestraat 4 te Valburg. Dit depot wordt bestuurd door het Gelders Oudheidkundig Contact (Postbus 4040, 7200 BA Zutphen, telefoonnummer (0575) 51 18 26). Voor het afvoeren van het materiaal kunt u met de heer A.W.W. Daniels een telefonische afspraak maken (telefoonnummer (0317) 41 24 09).
6. Als u overleg wenst of al dan niet sprake is van historisch waardevol materiaal, kunt u hierover contact opnemen met mevrouw J. Roselle van de afdeling Ruimte via telefoonnummer (026) 49 76 437.