



Heijmans Vastgoed
De heer P. van Bladel
Postbus 197
3800 AD AMERSFOORT


<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>	24893/20140242	<i>Uw brief dd.:</i>	25 april 2014
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	17 november 2014	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Uitgebreide omgevingsvergunning Noorderhaven (veld 13/14) fase 1				

Geachte heer van Bladel,

Op 25 april 2014 heb ik uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Noorderhaven (veld 13/14) fase 1 van een gefaseerde omgevingsvergunning te Zutphen met de activiteit Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

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

Beslissing:

Ik heb gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto artikel 6.5 van het besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende overwegingen hebben tot dit besluit geleid:

1. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening:

- het project betreft afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het realiseren van 33 grondgebonden woningen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen;
- de werkzaamheden vinden plaats op het perceel wat kadastraal bekend is als sectie F, nummers 903 en 11499 (Noorderhaven veld 13 / 14) nabij de tijdelijke weg tussen de Dreef en de Havenstraat, de Dreef (t.o. Fitland Zutphen en Ballorig) en het P&R terrein te Zutphen;

Bestemmingsplan:

- het project is geprojecteerd in het plangebied van het bestemmingsplan Noorderhaven, het bestemmingsplan Noorderhaven is op 5 januari 2014 onherroepelijk geworden;
- Veld 13 / 14 heeft de bestemming 'Woongebied – uit te werken', artikel 11;
- op grond van artikel 11.5, lid 1, van de regels van het bestemmingsplan, werken burgemeester en wethouders de bestemming uit met het oog op de algehele inrichting van het gebied voor de in artikel 11, lid 1 genoemde doeleinden, waarbij uitwerking per veld tot de mogelijkheden behoort;
- zolang er geen uitwerkingsplan in werking is getreden, mogen er geen bouwwerken worden gebouwd;
- de bestemming van veld 13 / 14 is niet uitgewerkt, hierdoor is er geen uitwerkingsplan in werking getreden;
- als gevolg hiervan is het 'bouwverbod' in artikel 11.5, lid c van het bestemmingsplan van toepassing;
- het project wijkt af van de uitwerkingsregels van de regels van het bestemmingsplan:
- een aantal hoofdgebouwen is op een afstand van meer dan 1,5 meter van de grens van het bouwvlak geprojecteerd;
- woningbouw is op de bestemming 'Groen' geprojecteerd, terwijl op de bestemming 'Groen' woningbouw niet is toegestaan.

- op grond van artikel 2.11, lid 2, Wabo is de aanvraag om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c., Wabo en wordt de aanvraag slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- aan de aanvraag om omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 1°, Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- op grond van artikel 2.27, Wabo juncto artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- de gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist;
- op 14 maart 2011 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- voor deze aanvraag omgevingsvergunning (fase 1) is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist omdat het project niet pas in de categorie 1 (vastgesteld raadsbeleid) en categorie 2 (stedelijk gebied);
- met het project wordt afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader voor het plangebied Noorderhaven (categorie 1) en het project voorziet niet in het realiseren van maximaal 15 woningen (categorie 2);
- op 8 juli 2014 is de gevraagde verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad verleend;
- bij deze aanvraag omgevingsvergunning (fase 1) is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
- deze ruimtelijke onderbouwing is gedateerd 4 juni 2014 en heeft kenmerk: NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-on01;
- in de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten voldoende beschreven, uitgewerkt en afgewogen;
- het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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.

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 € 5.250,00. 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.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 24 juli 2014 voor een ieder, gedurende 6 weken ter inzage gelegen, om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend 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*

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Zutphense koerier en op overheid.nl op 19 november 2014.

Gefaseerde aanvraag

Uw aanvraag voor deze activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is fase 1 van een gefaseerde aanvraag.

Bij een gefaseerde aanvraag geldt dat beide besluiten (fase 1 en fase 2) tegelijkertijd in werking treden. Dit gebeurt op de dag dat de laatste vergunde fase in werking treedt.

Bestanden behorend bij dit besluit:

De volgende 24 (geheel of gedeeltelijk) via het omgevingsloket online (aanvraagnummer: 1281669) ingediende bestanden horen bij dit besluit:

2014-11-17_papierenformulier_OLO20140425-1330_1v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_t_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_2v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_i_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_kaart_3v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb21_4v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb1_5v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb2_6v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb3_7v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb4_8v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb5_9v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb6_10v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb7_11v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb8_12v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb9_13v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb10_14v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb11_15v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb12_16v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb13_17v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb14_18v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb15_19v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb16_20v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb17_21v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb18_22v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb19_23v24 besluit 24893.pdf
2014-11-17_b_NL.IMRO.0301.OMG02RestVeld1314-vs01_tb20_24v24 besluit 24893.pdf

Bovenstaande bestandsnamen zijn opgebouwd uit de datum van deze brief __ uw bestandsnaam __ het moment van uploaden naar het omgevingsloket __ nummering van het bestand __ het zaaknummer van de gemeente. Deze bestanden zullen wij u per e-mail of via www.wetransfer.com doen toekomen (niet per post).

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 24893/20140242 te vermelden.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan de afdeling Klantcontact, team Omgeving, t.a.v. de heer R. Pierik.

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.