



OMGEVINGSVERGUNNING MET UITGEBREIDE PROCEDURE

Project: het bouwen van 17 & 18 appartementen
Locatie: Reesinkhof ongenummerd/Noorderhaven (Veld 1), Zutphen
Kadastraal: Gemeente Zutphen, sectie: F, nummer: 11779.
Zaaknummer: 115197
Verzonden: 10 juli 2018

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2, artikel 2.12 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zutphen 2011 (uitweg) besluit ik aan u, Heijmans Vastgoed B.V., de heer P.T. van Balen, Plotterweg 24, 3821 BB Amersfoort, de omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 & 18 appartementen op het perceel Reesinkhof ongenummerd/ Noorderhaven (Veld 1) te verlenen voor de activiteiten:

1. Bouwen;
2. Aanleggen van een werk;
3. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn onderdeel van het besluit.

Bestanden behorend bij dit besluit:

De volgende 24 (geheel of gedeeltelijk) via het Omgevingsloket online (aanvraagnummer: 3382659) ingediende bestanden horen bij dit besluit:

2018-07-10__01v24 besluit 115197_Eindevaluatie sanering Veld 1- F11779.pdf
2018-07-10__02v24 besluit 115197_P173512 RBM II-rapport Noorderhaven toekomstig.pdf
2018-07-10__03v24 besluit 115197_Verbeelding Veld 1.pdf
2018-07-10__04v24 besluit 115197_20171222-0812__publiceerbareaanvraag.pdf
2018-07-10__05v24 besluit 115197_20180123-0748__180119_Bouwbesl_berek.pdf
2018-07-10__06v24 besluit 115197_20180125-1347__180125_205_VG-plan-ontwerp_OGV.pdf
2018-07-10__07v24 besluit 115197_2018-03-06 2017-11-16 akoestisch rapport.pdf
2018-07-10__08v24 besluit 115197_2018-03-27 2018-03-20 situatietek met hwa (07-59).pdf
2018-07-10__09v24 besluit 115197_2018-04-25 2018-04-24 Rapp externe veiligheid aangepast.pdf
2018-07-10__10v24 besluit 115197_2018-04-25 2018-04-24 Ruimtelijke onderbouwing veld 1 aangepast.pdf
2018-07-10__11v24 besluit 115197_2018-04-25 mitigatie Noorderhaven Achtermars
overzicht_130314.07_20180207.pdf
2018-07-10__12v24 besluit 115197_115197 - constructieve toetsnummer 1a.pdf
2018-07-10__13v24 besluit 115197_180314_205_Veld 1_OGV_aanvulling.pdf
2018-07-10__14v24 besluit 115197_Bijlage 2a. Actualiserend bodemonderzoek 2009.pdf
2018-07-10__15v24 besluit 115197_Bijlage 2b. Aanvullend bodemonderzoek.pdf
2018-07-10__16v24 besluit 115197_Bijlage 1. Adviesformulier welstand (115197).pdf
2018-07-10__17v24 besluit 115197_Bijlage 2c. Onderzoek Marstunnel.pdf
2018-07-10__18v24 besluit 115197_Bijlage 3a. Rapport asbestonderzoek.pdf
2018-07-10__19v24 besluit 115197_Bijlage 3b. Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek 2017.pdf
2018-07-10__20v24 besluit 115197_Bijlage 5a. ExplosievenPvO Reesinkterrein Zutphen Definitief 1 0.pdf
2018-07-10__21v24 besluit 115197_Bijlage 5b. Vrijgave PvO Havenstraat Zutphen.pdf
2018-07-10__22v24 besluit 115197_Bijlage 6. Akoestisch onderzoek Noorderhaven_def.pdf



2018-07-10__23v24 besluit 115197_Bijlage 7. 21-11-2017 FF quickscan veld 1 en 15-16-17 Noorderhaven Zutphen (2).pdf

2018-07-10__24v24 besluit 115197_Bijlage 8. Onderzoek spoortrillingen Noorderhaven definitief totaal.pdf

Bovenstaande bestandsnamen zijn opgebouwd uit de datum van dit besluit __ nummering van het bestand en zaaknummer __ het moment van indienen via het Omgevingsloket online __ uw bestandsnaam.

Deze bestanden zal ik u per e-mail of via www.sharefile.com doen toekomen (niet per post).

PROCEDURE

Bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat ik bevoegd ben om een beslissing te nemen op uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht). De voorbereiding tot het nemen van een besluit heb ik uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 van de Wabo).

Publicatie ingekomen aanvraag

Ik heb de ontvangst van uw aanvraag op 28 december 2017 gepubliceerd in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld en op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Publicatie ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op 18 mei 2018 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en heeft 6 weken ter inzage gelegen. Ook is de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit gepubliceerd op 17 mei 2018 in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Publicatie besluit

Het besluit wordt gepubliceerd in en op www.officielebekendmakingen.nl op 12 juli 2018 en in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld, maar alleen door (rechts)personen die ook een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Niet eens met het besluit ?

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

OVERWEGINGEN

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan 'Noorderhaven'. Het perceel heeft de bestemmingen 'Centrum-Uit te werken', 'Verkeer – Spoor', 'Waarde - archeologie 2' en 'Waarde - archeologische verwachting 2' met de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 1', 'Overig - veld 1', 'Veiligheidszone – spoor', 'Geluidszone – spoor', 'Geluidszone – weg' en 'Wro-zone wijzigingsgebied 3'.

Uw bouwplan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat er voor het realiseren van de 17 & 18 appartementen op deze locatie moet worden voldaan aan de (uitwerkings)regels van het bestemmingsplan Noorderhaven die zijn opgenomen in artikel 10.2 en artikel 10.3. Het bouwplan voldoet niet aan de uitwerkingsregels, dit doordat de bebouwing niet parallel aan de weg te worden gesitueerd, waardoor er geen sprake is van een geluidafschermende functie.

Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan is de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' automatisch een aanvraag om omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het geldende bestemmingsplan. Dit is wettelijk geregeld.



Uit de bij de aanvraag ingediende Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GROB) blijkt dat er geen beletselen aanwezig zijn tegen deze ruimtelijke ontwikkeling. In deze GROB wordt onderbouwd dat de realisatie van de 17&18 appartementen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dit doordat de noodzaak van een geluid afschermende functie van deze bebouwing nu niet aanwezig is. Er bevinden zich op dit moment geen functies achter deze bebouwing die vanuit akoestisch oogpunt beschermd moeten worden. Ik ben het eens met de conclusies uit de GROB, het bouwplan ruimtelijk inpasbaar.

Gezien bovenstaande overwegingen kan ik afwijken van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2007" middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2. Welstand

De commissie Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie heeft uw bouwplan op 12 februari 2018 getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet van redelijke eisen van welstand. Hiermee ben ik het eens.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Zutphen. U heeft aannemelijk gemaakt dat uw plan, na opvolging van de door mij opgestelde voorschriften, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Zutphen. Deze voorschriften vindt u onder de kop "Voorschriften".

4. Bodem

Uit de bodemrapporten blijkt dat de bodemkwaliteit van het terrein is geschikt voor woningbouw. Wel moet de bovenlaag nog worden opgeschoond en moet deze worden gescand op niet gesprongen explosieven. Deze werkzaamheden worden eind mei 2018 afgerond. De evaluatierapporten moeten van het bodemonderzoek/asbest en rapportage van het explosievenonderzoek moet voor 29 juni 2018 zijn aangeleverd, dit zodat dit kan worden verwerkt in het ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende stukken en kan meegenomen in de definitieve besluit.

5. Archeologie

Het projectgebied is vrijgegeven tot een diepte tot 5,5 meter boven NAP. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt niet dieper gegraven dan 5,5 meter boven NAP. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek.

6. Geluid

De aanvraag omgevingsvergunning is aanleiding voor het vaststellen een hogere waarde op grond van de Wet geluidshinder aangevraagd. Naast het besluit op de omgevingsvergunning, moet worden bekendgemaakt dat de hogere waarde voor uw bouwplan zijn vastgesteld.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden. Ik raad u aan om deze en de bijlagen zorgvuldig door te nemen, omdat u **verplicht bent deze voorschriften na te leven**.

- a. Minimaal 2 werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, en uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient u ons hiervan in kennis te stellen. U kunt dit per brief doen of door een email te sturen naar omgevingsloket@zutphen.nl. Vermeld daarbij alstublieft uw telefoonnummer en ons zaaknummer 115197.
- b. Deze (digitale) vergunning met de bijbehorende bijlagen (inclusief tekeningen) moet altijd op het werk aanwezig zijn.
- c. De opmerkingen die door de constructeur van de gemeente zijn gemaakt op de door u aangeleverde constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) moeten drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden zijn aangeleverd bij de gemeente. Pas nadat deze gegevens akkoord zijn bevonden, kan worden gestart met deze werkzaamheden (bij niet tijdig aanleveren van de constructieve gegevens kan de bouw worden stilgelegd). Voor vragen kan contact op worden genomen met de constructeur, de heer Gertjan Timmer (woensdags aanwezig), te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575.



- d. Uitrिट: voor de aanleg van de uitrit op gemeenteground kunt u contact opnemen met de heer Hermen de Gelder (Noorderhaven), te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575.
- e. Er dient tijdig een het programma van eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie opgemaakt te worden en afgestemd wordt met de gemeente. Let op het pand mag niet eerder in gebruik genomen worden nadat er een inspectiecertificaat is afgegeven (let op de enorm lange afhandelingstermijnen van de keurende instanties).
- f. Hemelwaterafvoer: de berekening moet worden aangepast, er moet worden uitgegaan van 40 mm bij zowel dakverharding als terreinverharding. Deze berekening moet uiterlijk drie weken voor de start van de bouw worden aangeleverd bij de gemeente ter goedkeuring. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer Hermen de Gelder, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575.
- g. De situatietekening moet worden voorzien van peilmaten die zijn afgestemd met Hermen de Gelder. Deze tekening moet worden aangeleverd voor de start van de werkzaamheden.
- h. De definitieve positie van de brandkraan moet worden afgestemd met de heer Hermen de Gelder, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575. De situatietekening met daarop de definitieve positie van de brandkraan moet worden aangepast en worden aangeleverd drie weken voor de start van de bouw;
- i. Brandveiligheid:
 - Het pand met de "zorgappartementen" mag pas in gebruik genomen worden genomen nadat er een positief besluit is genomen aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
 - Het pand met de "zorgappartementen" mag pas in gebruik genomen worden genomen nadat de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is voorzien een inspectiecertificaat. Een certificaat wordt niet verstrekt als er niet voldaan wordt aan de technische eisen, tevens dient er een getekend programma van eisen en rapport van oplevering te zijn e.e.a. conform de normen NEN 2535 en 2575. (Zorg ervoor dat vier weken voor aanvang de het programma van eisen proces afgerond is. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer H. Worm, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575).
 - Het pand met de "zorgappartementen" moet worden voorzien van sleutelbuizen;

OPMERKINGEN

- Het is belangrijk om met de werkzaamheden (bouwen en slopen) te starten binnen zesentwintig weken ná de datum van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wabo). Als er in deze periode nog niet is begonnen, kán de omgevingsvergunning worden ingetrokken.
- Steigers en containers: bent u van plan een steiger, container, bouwmaterialen of andere objecten te plaatsen op de openbare weg? Dan moet u een melding doen of een vergunning aanvragen 'Voorwerpen plaatsen op openbare plaats'. Meer informatie en een digitaal formulier 'Voorwerpen plaatsen op openbare grond' kunt u vinden op www.zutphen.nl.
- Advies Brandveiligheid:
 - Namens de brandweer het dringende verzoek om bij beide trappenhuizen een zogenaamde hoge druk droge buisleiding (HD DBL) aan te brengen. Deze wens van de brandweer is ingegeven door het feit dat een succesvolle blussing van een brand de meeste kans heeft als deze zo snel mogelijk geblust kan worden.
 - Er wordt geadviseerd om de deuren naar de zorgappartementen niet alleen brandwerend te maken maar ook rookwerend SA200 en zelfsluitend te maken. Waarbij er ook wordt geadviseerd om ook gestuurde vrijloopdrangers toe te passen.
 - Er wordt geadviseerd om het pand met de "zorgappartementen" uit te voeren met brandmeldinstallatie met volledige bewaking in plaats van een brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking.
 - Er wordt geadviseerd om brandweerliften toe te passen.
- Bouwverkeer: geadviseerd wordt om de start van de werkzaamheden overleg te hebben over het bouwverkeer en de daar bijhorende aspecten.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan:

- de heer R. Pierik, team Ruimte Economie en Duurzaamheid.



Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
Klantmanager Team Vergunningen & Handhaving,

Charlotte Burgers

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? U kunt dan beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. Let op: u kunt alleen beroep instellen als u ook een zienswijze heeft ingediend over het ontwerp-besluit. Dit moet **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit aan u is verzonden. Beroep instellen kan (met DigiD) via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze website leest u de precieze voorwaarden.

Schriftelijk beroep instellen kan ook. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. In uw beroepschrift moet staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer (waarop u overdag te bereiken bent)
- de datum en een omschrijving van het besluit
- de reden waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Stuur ook een kopie van het besluit mee.

Voorlopige voorziening

Kunt u niet wachten op een uitspraak over uw beroepschrift? U kunt dan om een 'voorlopige voorziening' vragen bij de voorzieningenrechter. Dat kan alleen als u een beroepschrift heeft ingediend.

Een voorlopige voorziening vragen kan (met DigiD) via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze website leest u de precieze voorwaarden. Schriftelijk een voorlopige voorziening vragen kan ook. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Kosten

Voor het instellen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening moet u betalen. De rechtbank kan u daar meer over vertellen.