



Heijmans Vastgoed BV
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>	4249/20130417	<i>Uw brief dd.:</i>	13 augustus 2013
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	6 november 2013	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Uitgebreide omgevingsvergunning Dreef 55 t/m 141				

Geachte heer Van Bladel,

Op 13 augustus 2013 heb ik uw aanvraag om een omgevingsvergunning (fase 2) ontvangen voor het realiseren van 44 appartementen en het aanleggen van een uitrit op de locatie Langenberghof (ong) (Dreef 55 t/m 141) te Zutphen:

1. Bouwen
2. Het maken van een uitweg.

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. 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;
- het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 12 september 2013 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 bij het college ingediend;

Archeologie:

- er is een selectiebesluit Noorderhaven (11 april 2011) waarin een aantal voorwaarden zijn opgenomen, wanneer er werkzaamheden dieper dan 5,5m + NAP en meer 1.000 m2 wordt ontgraven wordt. Er is aangegeven dat het Peil 8,60 + NAP is, de verwachting is dat er niet meer dan 1.000m2 wordt ontgraven en er dan ook geen aanvullend onderzoek nodig is;

Welstand:

- er is advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap;
- volgens het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 30 oktober 2013 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand, met inachtneming van de voorgestelde aanpassing in de gevelcompositie.
- het plan met de voorgestelde gevelcompositie is opnieuw voorgelegd aan welstand, de geveltekeningen van zijn aangepast op dit het bouwplan voldoen aan de redelijke eisen van welstand, waarmee het college het eens is;

2. Het maken van een uitweg:

Hierbij verleen ik u een omgevingsvergunning, overeenkomstig artikel 2.2 lid 1 e van de Wabo en het bepaalde in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zutphen 2011, voor het aanleggen van een uitrit aan de Dreef ten behoeve het appartementencomplex op de locatie Langenberghof (ong) in Zutphen.

Voorwaarden

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

Algemene voorwaarden:

- 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.

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

- a. riolering: het rioleringsplan waarop alle leidingafmetingen zijn aangegeven dient nog te worden ingediend;
- b. constructie: de onderstaande gegevens dienen minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden aangeleverd, deze gegevens moeten voor de start van de werkzaamheden door de Gemeente Zutphen te zijn goedgekeurd.
 - stippenplan: de vraag met betrekking tot de diepte van de sonderingen in relatie met de gehanteerde paalpuntniveau's staat nog open, er dienen nog aanvullende (diepere) sonderingen gemaakt te worden, de eventuele consequenties dienen te worden verwerkt in het palenplan;
 - tekening palenplan met de bijbehorende berekeningen van de palen;
 - wapeningsberekening – en tekeningen van:
 - in het werk te storten betonconstructies en fundering;
 - prefab betonconstructies (galerijen, balkons, kanaalplaatvloeren etc.)
 - breedplaatvloeren;
 - overzichtstekeningen staalconstructies en detailberekeningen van de staalconstructie;
 - berekening verankeringen van de staalconstructies en betonconstructies;
 - berekening en tekeningen van:
 - stalen trappen, hekwerken, balusters etc.;
 - geveldragere en lateien;
- c. geluid: er dient voor de start van de bouw nog een aangepast geluidsrapport te worden aangeleverd, hierbij wordt gevraagd om op een situatietekening de ligging van de diverse type appartementen(type A tot en met H) op te nemen en de ligging van de Dreef aan te geven., tevens dient de datum op pagina 4 en 9 te worden verandert van het akoestisch onderzoek dit is 17 november 2011 i.p.v. 12 oktober 2011.
- d. parkeren: de afmetingen van de parkeervakken in de garage voldoen aan de minimale maatvoeringseisen die zijn gesteld in NEN 2443, wel wordt hier de kanttekening gemaakt dat de ervaring leert dat door de toegenomen ontwerpafmeting van voertuigen dit in de praktijk kan zorgen voor problemen.
- e. energieprestatiecoëfficiënt: het plan voldoet aan de eisen, voor de appartementen op etage 2 en 3 waar extra daglichtopeningen zijn toegevoegd moet in een aangepaste berekening worden aangetoond dat deze voldoen aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit, dit moet worden aangeleverd voor de start van de bouw.
- f. brandveiligheid:
 - bluswatervoorziening, er dient een bluswatervoorziening aanwezig te zijn waarbij de afstand tussen de brandweeringang en de bluswaterwinplaats niet groter mag zijn dan 40 meter.
 - brandweeropstelplaats: ter hoogte van de brandweeringang dient een brandweeropstelplaats te zijn;

- g. Natuurbeschermingswet: in verband met bescherming van het Natura-2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel' moet aan de navolgende voorwaarden worden voldaan:
- werkzaamheden met een hoge geluidproductie (zoals heien) moeten worden uitgevoerd buiten het overwinteringsseizoen van de aangewezen niet-broedvogelsoorten om eventuele geluidverstoring te voorkomen. Het gaat hierbij om werkzaamheden die ter hoogte van het Natura-2000-gebied de 42 dB(A) contour of (in het geval de huidige geluidcontour al hoger ligt) de bestaande geluidcontour overschrijden;
 - bij voorkeur werken tijdens de daglichtperiode. Indien toch verlichting gebruikt moet worden, mag de verlichting niet uitstralen naar de omgeving.

2. aan de activiteit, het aanleggen van de uitweg, verbind ik de volgende voorwaarden:

- a. er dient in overleg met de Gemeente Zutphen te worden gekeken hoe de verkeersveiligheid van de voetgangers kan worden gewaarborgd, voordat er gestart wordt met de bouw moet er oplossing worden aangeleverd dient dit door de gemeente te zijn goedgekeurd;
- b. de uitweg dient in uw opdracht op uw kosten te worden aangelegd conform de bijgevoegde situatietekening en voorschriften (incl. aanvullende voorwaarden);
- c. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkend bestratingsbedrijf of een erkende aannemer.
- d. u dient rekening te houden met de aanwezigheid van kabels en leidingen onder de aan te leggen uitweg. Hiervoor dient u, voorafgaande aan de door u te verrichten werkzaamheden, een melding te doen bij Kadaster online. Dat kan per e-mail via klic@kadaster.nl of telefonisch via 0800 00 80;
- e. werkzaamheden van de diverse nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg van kabels en/of leidingen of ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden, dienen te allen tijde mogelijk te zijn. Enige vorm van vergoeding van schade die door de uitvoering van deze werkzaamheden ontstaat, is niet mogelijk;
- f. de inrit (bestrating en opsluiting) welke op openbare grond ligt, dient gedurende de looptijd van deze vergunning door u of namens u op uw kosten te worden onderhouden;
- g. de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die verband houdt met het gebruik van deze vergunning;
- h. u dient de gemeente te vrijwaren voor aanspraken van derden op schadevergoeding die verband houden met het gebruik van deze vergunning;
- i. het hoofd van de afdeling Stadsbedrijven, of de namens haar optredende ambtenaar, is te allen tijde bevoegd het werk stil te leggen. Indien niet aan één van de in deze vergunning genoemde voorwaarden wordt voldaan kunnen onderdelen ook na gereed komen van het werk afgekeurd worden;
- j. u dient voor aanvang met de werkzaamheden contact op te nemen met de heer D. Pardijs van de afdeling Stadsbedrijven, team Openbare Ruimte, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575;
- k. het gereedkomen van het werk dient u eveneens bij de heer D. Pardijs te melden, zodat controle op naleving van de voorschriften kan plaatsvinden;
- l. alle uit te voeren werkzaamheden dienen conform de eisen gesteld in de Standaard RAW Bepalingen 2010 te worden uitgevoerd;
- m. alle toe te passen bestratingsmaterialen dienen te zijn voorzien van het KOMO-keur;
- n. eventueel aanwezige lichtmasten moeten in overleg met de gemeente op uw kosten verplaatst worden.

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.

Gefaseerde aanvraag

Uw aanvraag voor de activiteit bouwen is fase 2 van een gefaseerde aanvraag. Op 19 juni 2013 heeft u fase 1 voor de activiteit handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening aangevraagd (ons kenmerk: 20130303). Bij een gefaseerde aanvraag geldt dat beide besluiten tegelijkertijd in werking treden. Dit gebeurt op de dag dat de laatste vergunde fase in werking treedt.

Betaling leges

De leges zijn, op basis van de projectkosten inclusief omzetbelasting, als volgt berekend:

Leges bouwen	€ 106.504,20
Leges uitweg/inrit	€ 86,50
Leges welstand	€ 4.112,00

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 € 110.702,70. 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 6 november 2013.

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 de 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 voorwaarden.