



Hegeman Bouwontwikkeling B.V.
De heer G. Bloemendal
Postbus 432
7600 AK ALMELO



<i>Inlichtingen bij:</i>	Gerrit van Viegen	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	div.
<i>Afdeling</i>	Klantcontact	<i>Ons nummer:</i>	64326	<i>Uw brief dd.:</i>	29 juni 2015
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	11 november 2015	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Besluit uitgebreide omgevingsvergunning Halvemaanstraat (ong)				

Geachte heer Bloemendal,

Op 29 juni 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 17 woningen op het perceel Halvemaanstraat (ong) in Zutphen.

Omgevingsvergunning en voorschriften

Ik heb besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit en de voorschriften die gelden leest u in de bijlage.

Kosten omgevingsvergunning

Voor deze omgevingsvergunning bent u een bedrag aan leges verschuldigd van € 50.811,75. Dit bedrag is, op basis van de bouwkosten inclusief omzetbelasting, opgebouwd uit:

Leges bouwen	€ 43.173,75
Leges bp projectbesluit	€ 5.250,00
Leges welstand	€ 2.388,00

Binnenkort ontvangt u de rekening.

Starten met de uitvoering

Ik adviseer u om pas zes weken na de datum van dit besluit te starten met de uitvoering. In deze zes weken kan namelijk nog bezwaar gemaakt worden tegen uw omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt pas onherroepelijk als er geen bezwaren zijn ingediend.

Vragen

Heeft u vragen, neem dan contact op met mij via telefoonnummer 14-0575. Zorg dan dat u ons nummer 64326 erbij hebt, dan wordt u sneller geholpen.

Met vriendelijke groet,

namens Burgemeester en wethouders van Zutphen,
medewerker Vergunningen & Handhaving
van de afdeling Klantcontact,

Gerrit van Viegen



OMGEVINGSVERGUNNING MET UITGEBREIDE PROCEDURE

Project: het bouwen van 17 woningen
Locatie: Halvemaanstraat (ong)
Kadastraal: Gemeente Zutphen, sectie F en nummers 11080, 10644, 9349, 9348 en 9489
Nummer: 64326
Verzonden: 11 november 2015

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluit ik aan u, Hegeman Bouwontwikkeling B.V., correspondentieadres Postbus 432 7600 AK ALMELO de omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 woningen te verlenen voor de activiteiten:

1. Bouwen
2. 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 33 (geheel of gedeeltelijk) via het omgevingsloket online (aanvraagnummer: 1862915) ingediende bestanden horen bij dit besluit:

2015-11-11_01v33 besluit 64326_OLO20150908-0617_I-106_blok_D-_bnr_13.pdf
2015-11-11_02v33 besluit 64326_OLO20150908-0612_Detailboek.pdf
2015-11-11_03v33 besluit 64326_OLO20150701-1400_GROB_Halvemaanstraat_30-6-2015.pdf
2015-11-11_04v33 besluit 64326_OLO20150629-0752_H_5321-1-RA.pdf
2015-11-11_05v33 besluit 64326_OLO20150629-0754_H_5321-2-RA.pdf
2015-11-11_06v33 besluit 64326_OLO20150629-0756_H_5321-3-RA.pdf
2015-11-11_07v33 besluit 64326_OLO20150629-0756_H_5321-4-RA.pdf
2015-11-11_08v33 besluit 64326_OLO20150629-0757_Ontheffing Flora Fauna Huismus.pdf
2015-11-11_09v33 besluit 64326_OLO20150629-0758_OS_Saneringsplan.PDF
2015-11-11_10v33 besluit 64326_OLO20150629-0800_P_HEG00213-Verkeersbesluit.pdf
2015-11-11_11v33 besluit 64326_OLO20150629-0806_papierenformulier.pdf
2015-11-11_12v33 besluit 64326_OLO20150629-0806_publiceerbareaanvraag.pdf
2015-11-11_13v33 besluit 64326_OLO20150629-0801_R1300033-RY_1.pdf
2015-11-11_14v33 besluit 64326_OLO20150629-0801_Situatietekening_29-06-2015.pdf
2015-11-11_15v33 besluit 64326_OLO20150625-1227_DOHalvemaanstraatB3_svz_150518.pdf
2015-11-11_16v33 besluit 64326_OLO20150625-1231_DOHalvemaanstraatD5_svz_150522.pdf
2015-11-11_17v33 besluit 64326_OLO20150625-1239_GROB_Halvemaanstraat17-6-2015.pdf
2015-11-11_18v33 besluit 64326_OLO20150629-0746_12-414_deel_A1_woningen_2015-06-26.pdf
2015-11-11_19v33 besluit 64326_OLO20150629-0749_12-414_DO-01_woning_B3_2015-06-26.pdf
2015-11-11_20v33 besluit 64326_OLO20150629-0749_12-414_DO-02_woning_D5a_2015-06-26.pdf
2015-11-11_21v33 besluit 64326_OLO20150629-0750_12-414_DO-03_woning_D5b_2015-06-26.pdf
2015-11-11_22v33 besluit 64326_OLO20150629-0750_12-414_DO-04_B1_hoek_2015-06-26.pdf
2015-11-11_23v33 besluit 64326_OLO20150629-0750_12-414_DO-05_D5b_hoek_2015-06-26.pdf
2015-11-11_24v33 besluit 64326_OLO20150629-0752_Adviesformulier_welstand_54304.pdf
2015-11-11_25v33 besluit 64326_OLO20150908-0616_I-104_Blok_B-_bnr_6.pdf
2015-11-11_26v33 besluit 64326_OLO20150908-0617_I-105_blok_D-_bnr_10-11-12-14-15-16-17.pdf
2015-11-11_27v33 besluit 64326_OLO20150908-0618_I-201_Rio-Blok_B-_D_.pdf
2015-11-11_28v33 besluit 64326_OLO20150908-0618_I-202_Rio-Blok_B-_D_.pdf
2015-11-11_29v33 besluit 64326_OLO20150908-0619_I-203_Rio-Blok_B_.pdf



2015-11-11__30v33 besluit 64326_OLO20150908-0619__I-300_Brandcompartimentering.pdf
2015-11-11__31v33 besluit 64326_OLO20150908-0615__I-101_Blok_B-bnr_1-7-9.pdf
2015-11-11__32v33 besluit 64326_OLO20150908-0615__I-102_Blok_B-bnr_2-4-8.pdf
2015-11-11__33v33 besluit 64326_OLO20150908-0616__I-103_Blok_B-_bnr_3-5.pdf

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

PROCEDURE

Publicatie ingekomen aanvraag

Ik heb de ontvangst van uw aanvraag op 8 juli 2015 gepubliceerd in de Zutphense Koerier. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde zienswijzennota omgevingsvergunning Halvemaanstraat-Melatensteeg d.d. 12 oktober 2015 ga ik inhoudelijk in op de argumenten in de zienswijzen.

Bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat ik bevoegd ben om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht). De voorbereiding tot het nemen van een besluit heb ik uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo).

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier op 18 november 2015. Tegen het besluit kan door belanghebbenden, waaronder uzelf, bezwaar worden gemaakt.

Bent u het niet eens met het besluit?

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe bezwaar kan worden gemaakt dit besluit. Wilt u bezwaar maken, neem dan eerst telefonisch contact op met Gerrit van Viegen via telefoonnummer 14-0575. Dat kan voorkomen dat u een bezwaarschrift hoeft te schrijven. Zorg dan dat u ons nummer 64326 erbij hebt, dan wordt u sneller geholpen. Het besluit kan dan samen met u worden doorgenomen. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog bezwaar maken. Zorgt u er dan wel voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in de bestemmingsplannen "Halvemaanstraat" en "Hekkelmanplein". De gronden gelegen in bestemmingsplan "Halvemaanstraat" zijn bestemd als "Wonen-Gestapeld" en de gronden gelegen in het bestemmingsplan "Hekkelmanplein" zijn bestemd als "Wonen" waarbij maximaal drie woningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn de gronden gelegen in de bestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht", waarbij onder andere de kapvorm en gevelwanden zijn vastgelegd.

De realisatie van zeventien grondgebonden woningen aan de Halvemaanstraat en Melatensteeg te Zutphen is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplansregels.

Gelet op het feit dat de realisatie van deze zeventien grondgebonden woningen aan de Halvemaanstraat en Melatensteeg te Zutphen strijd oplevert met de vigerende bestemmingsplannen dient de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens te worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden verleend indien de beoogde activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De realisatie van deze zeventien grondgebonden woningen aan de Halvemaanstraat en Melatensteeg te Zutphen levert geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 17 juni 2015 met identificatiecode NL.IMRO.0301.OMG06Halvemaanstraat-on01.



De activiteiten doen geen afbreuk aan de waarden van het projectgebied.

Conform artikel 6.12 van het Bor is een kennisgeving van het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen toegezonden aan de gedeputeerde staten. Gedeputeerde staten hebben geen reactie ingediend.

De aanvraag, de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken, incl. de goede ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 6 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn van twee personen zienswijzen ontvangen. In de zienswijzennota omgevingsvergunning Halvemaanstraat-Melatensteeg d.d. 12 oktober 2015 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen van het plan.

De raad van de gemeente Zutphen heeft in zijn vergadering van 14 maart 2011, met toepassing van artikel 6.5, derde lid, van het Bor besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het raadsbesluit is op 23 maart 2011 ingevolge het bepaalde in artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bekend gemaakt.

Het onderhavige plan behoort tot een dergelijke aangewezen categorie (categorie 1.1).

Ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. De bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen is in de vergadering van 14 maart 2011 gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Alle kosten en risico's van een particulier initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke apparaatskosten worden gedekt door de leges en er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten anderszins zijn verzekerd en om die reden wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

2. Welstand en Monumentenzorg

De commissie Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie heeft uw bouwplan op 13 juli 2015 getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik kan mij verenigen met dit advies.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Zutphen. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is.

(Wel heb ik een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften heb ik onder de kop "Voorschriften" weergegeven.)

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 7 dagen 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 gericht aan het Omgevingsloket te sturen naar info@zutphen.nl. Vermeld daarbij alstublieft uw telefoonnummer en ons nummer 64326;
- 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;
- c. de rookmelders dienen te voldoen aan de primaire inrichtingseisen van NEN 2555 (artikel 6.21 van het Bouwbesluit). Dit houdt in dat de rookmelders onderling (dit mag radiografisch) gekoppeld aangebracht moet worden in elke ruimte en op elke bouwlaag gezien vanuit de verst gelegen verblijfsruimte waardoorheen gevlucht moet worden tot aan het punt waar men de woning kan verlaten. Veelal zijn dit de hal, overloop en de zolder (ook als deze een niet benoemde ruimte is tenzij de zolder door een deur in de 1^{ste} verdieping afgesloten wordt);
- d. tevens is er een eis met betrekking tot de geluidsdruk. Inhoudende dat in elke verblijfsruimte een geluidsdruk gehaald moet worden van 65 dB en in de slaapkamer 75 dB. In de praktijk kan dit wel eens problematisch zijn. Dit probleem kan opgelost worden door het bijplaatsen van signaalgevers in de ruimten (vooral de slaapkamer) waar de geluidsdruk niet gehaald wordt. De signaalgever hoeft dus geen rookmelder te zijn. Echter gezien de eigenschap van een rookmelder, hij detecteert niet alleen rook maar geeft ook signaal, verdient deze laatste onze voorkeur;
- e. indien grond wordt afgegraven en van de locatie afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is. Als er grond vrijkomt en wordt hergebruikt buiten de locatie, dan zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing;



- f. er dient eerst contact opgenomen te worden met archeologie voordat met de uitvoering van de werkzaamheden begonnen kan worden er ligt reeds een selectiebesluit naar aanleiding van het uitgevoerde vooronderzoek;
- g. de regels die de Dienst regelingen Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie stelt betreffende flora en fauna dienen te worden nageleefd;
- h. het hemelwater dient op eigen terrein geloosd te worden;
- i. berekeningen staalwerk (kolommen, liggers);
- j. er dienen nog aanvullende sonderingen te worden gemaakt;
- k. ook dient er nog een funderingsadvies te worden gemaakt mbt de draagvermogens van de mortelschroefpalen;
- l. berekeningen wapening mortelschroefpalen;
- m. wapeningsberekeningen en tekeningen van het prefab casco systeem (stabiliteitsberekening en berekening detailaansluiting) en prefab funderingsbalken;
- n. berekening en tekeningen begane grondvloeren en verdiepingsvloeren;
- o. berekeningen en tekeningen prefab kapconstructies;
- p. berekeningen geveldraggers en lateien.

Ik wijs u er nadrukkelijk op dat, conform het Besluit indieningsvereisten aanvraag Wabovergunning, de uitgewerkte constructieberekeningen en constructietekeningen minimaal 3 weken voordat u met de bouw begint moeten zijn ingediend en deze gegevens voor de start van de werkzaamheden door ons moeten zijn goedgekeurd

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

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,

de senior medewerker Vergunningen & Handhaving
van de afdeling Klantcontact,

Klaas van der Woud

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.