

Zutphen, 31 mei 2011

Burgemeester en wethouders van Zutphen hebben op 24 december 2010 een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'het gebruiken van gronden i.s.m. het bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), betreffende de uitbreiding van de woning en bouw van een bijgebouw (zijnde een garage) op het perceel kadastraal bekend als gemeente Zutphen, sectie C, nummer 1852 en plaatselijk bekend Weg naar Vierakker 37 te Zutphen.

Burgemeester en wethouders van Zutphen zijn voornemens om overeenkomstig de besluitvormingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegende dat,

de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

de volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- ruimtelijke onderbouwing d.d. feb. 2011 met identificatiecode NL.IMRO.0301.OMG07WnVierakker37.on01;
- de aanvraag met de bijbehorende stukken.

de aanvraag voldoet aan het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor). Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Per activiteit is het toetsingskader verder uitgewerkt.

I Het bouwen

Bestemmingsplan:

- het bouwplan past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuid-Oostkwartier";
- de ter plaatse geldende bestemmingen zijn "Wonen (W), Tuin (T) en Grondwaterkwaliteit";
- middels een ruimtelijke procedure kan medewerking verleend worden aan dit bouwplan;

Bouwverordening en Bouwbesluit:

- de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

Commissie ruimtelijke kwaliteit:

- er is advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap;
- deze heeft op 3 januari 2011 positief geadviseerd.
- op basis van dit advies is het college van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aan de activiteit bouwen verbind ik de volgende voorwaarden:

- a. Deze toestemming en het door of namens het college gewaarmerkte exemplaar van de bij de aanvraag behorende tekening(en) moeten steeds op het werk aanwezig zijn;
- b. **Voor de aanvang en na voltooiing van de werkzaamheden moeten de bij dit besluit gevoegde formulieren 'AANVANG WERK' en 'GEREEDMELDING' ingevuld en ondertekend worden ingediend bij de afdeling Klantcontact of u kunt de gevraagde gegevens doormailen naar info@zutphen.nl;**
- c. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat de uitgewerkte constructiegegevens **minimaal 3 weken voordat u met de bouw van betreffende onderdelen begint moeten zijn ingediend en deze gegevens voor de start van deze werkzaamheden door mij moeten zijn goedgekeurd.** Het gaat hier om de constructiegegevens van de woninguitbreiding en de nieuwe garage.
- d. Hemelwater moet via het maaiveld geïnfiltreerd worden. (mits de dakbedekking bestaat uit niet uitloogbare materialen. Indien dit niet het geval is, dan ook hemelwater aansluiten op de riolering.)
- e. Vuilwater wordt via deugdelijk leidingwerk aangesloten op de riolering.
- f. Aanleg / gebruik van een olietank voor verwarming of koken is niet toegestaan.
- g. Het perceel ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. U dient voldoende maatregelen te nemen om te voorkomen dat de bodem of het grondwater wordt verontreinigd.
- h. Op basis van beleid beroep aan huis mag 33,3% van het vloeroppervlakte van het pand, met een maximum van 50 m², gebruikt worden voor het bedrijf aan huis.
- i. De nieuwe verblijfsruimten moeten voldoende ventilatievoorzieningen hebben.
- j. **Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt 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.**

II Het gebruiken van gronden in afwijking van een bestemmingsplan

- de activiteiten worden uitgevoerd op gronden die gelegen zijn in het bestemmingsplan “Zuid-Oostkwartier”;
- de gronden zijn bestemd als “Wonen (W), Tuin (T) en Grondwaterkwaliteit”. De uitbreiding van de woning en bouw van een garage is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplansregels;
- gelet op het feit dat de uitbreiding van de woning en bouw van een garage strijd oplevert met het vigerende bestemmingsplan 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 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan 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 uitbreiding van de woning en bouw van een garage aan de Weg naar Vierakker 37 te Zutphen geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende goede ruimtelijke onderbouwing d.d. met identificatiecode NL.IMRO.0301.OMG07WnVierakker37.on01;
- de activiteiten naar onze mening geen afbreuk aan de waarden van het project-gebied doen;
- conform artikel 6.12 van het Bor is een kennisgeving van het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen toegezonden aan de gedeputeerde staten en de inspecteur;
- gedeputeerde staten en de inspecteur wel/geen (nader invullen) reactie hebben ingediend;
- de aanvraag, de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken, incl. de goede ruimtelijke onderbouwing vanaf 2 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor het indienen van zienswijzen;
- de ingediende zienswijzen wel/geen (nader invullen) aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen van het plan;

- de raad van de gemeente Zutphen in zijn vergadering van 14 maart 2011, met toepassing van artikel 6.5, derde lid, van het Bor heeft besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- dit raadsbesluit op 23 maart 2011 ingevolge het bepaalde in artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bekend is gemaakt;
- het onderhavige plan tot een dergelijke aangewezen categorie (categorie 2.1 Wonen) behoort;
- 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 in de vergadering van 14 maart 2011 gedelegeerd is aan burgemeester en wethouders;
- het een particulier initiatief betreft waarbij alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeentelijke apparaatskosten gedekt worden door de leges en er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is gesloten;
- de kosten anderszins zijn verzekerd en om die reden er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

de bekendmaking van het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is op 1 juni 2011 op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier gepubliceerd;

de bekendmaking van dit voornemen heeft tevens plaatsgevonden op de gemeentelijke website (www.zutphen.nl, wonen, werken en leven, bouwen en verbouwen, ruimtelijke plannen en dan omgevingsvergunning Wabo) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerpomgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouw en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeksrapporten zijn via deze pagina's als pdf-bestand beschikbaar gesteld. Dit geldt niet voor de overige stukken;

de aanvraag, de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 1 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijzen naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Awb;

er tijdens deze termijn zienswijzen zijn ingediend;

gelet op;

artikel 2.1, eerste lid onder a en c en artikel 2.2, eerste lid onder a en e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

1. aan de heer E. Boogman omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de woning en bouw van een garage aan de Weg naar Vierakker 37 te Zutphen;
2. aan de heer E. Boogman omgevingsvergunning te verlenen voor het van het bestemmingsplan afwijkend gebruik van de gronden dat voortvloeit uit de werkzaamheden zoals vermeld onder 1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Zutphen,

de secretaris,

de burgemeester,

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met de inhoud van dit besluit kunt u binnen zes weken, ingaand op de dag na de datum van verzending van deze brief een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zutphen, sector bestuursrecht, Postbus 205, 7200 AE Zutphen. Voor de behandeling van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Beroep bij de rechter is alleen mogelijk voor wie voorafgaand tegen het bestreden besluit bezwaar heeft gemaakt / in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 Awb een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit nu al geldt. Indien onverwijld spoed dat vereist kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zutphen, sector bestuursrecht, Postbus 205, 7200 AE Zutphen. In dat geval is griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal een beroepschrift indienen of om een voorlopige voorziening vragen bij genoemde rechtbank. Ga hiervoor naar <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> en maak gebruik van het voorgeschreven webformulier. Om hiervan gebruik te maken moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.