
OMGEVINGSVERGUNNING MET UITGEBREIDE PROCEDURE

Project	- het bouwen van een bouwmarkt
Zaaknummer	- 302603
Verzonden	- 13 juni 2023
Locatie(s)	- perceel: O 4566 Zutphen - locatieomschrijving: Holtmede ong

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 10:4 (reclame), artikel 11:3 (uitweg) van de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Zutphen 2021, besluiten wij aan u de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwmarkt te verlenen voor de activiteiten:

1. bouwen;
2. handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening;
3. aanbrengen van handelsreclame;
4. maken van een uitweg.

Het bouwplan heeft een kleine wijziging ondergaan ten opzichte van het ontwerpbesluit.

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 23 (geheel of gedeeltelijk) via het Omgevingsloket online (aanvraagnummer: 6606169) ingediende bestanden horen bij dit besluit:

2023-06-13_01v23 besluit 302603_20211230-1436_publiceerbareaanvraag.pdf
2023-06-13_02v23 besluit 302603_20220228-0850_R2103778-01.pdf
2023-06-13_03v23 besluit 302603_20220323-2216_V-06a_-_Details_horizontaal_d.d._23-03-2022.pdf
2023-06-13_04v23 besluit 302603_20220323-2216_V-06b_-_Details_verticaal_d.d._23-02-2022.pdf
2023-06-13_05v23 besluit 302603_2022-04-12 Adviesformulier RKC (302603).pdf
2023-06-13_06v23 besluit 302603_20220802-1234_Bedrijfsgebouw_Schroevenonline_Zutphen_aanvulling_20220726.pdf
2023-06-13_07v23 besluit 302603_20220822-0928_bijlage_3_quickscan_ecologie.pdf
2023-06-13_08v23 besluit 302603_20221005-1236_Aanvulling_bewijs_referentiesituatie_planlocatie.pdf
2023-06-13_09v23 besluit 302603_20230414-1615_821332_constr_ber_bijlB2023-04-11.pdf
2023-06-13_10v23 besluit 302603_20230414-1615_Bijlage_1_Aanlegfase.pdf
2023-06-13_11v23 besluit 302603_20230414-1615_Bijlage_2_verschil_ref_-_gebruik.pdf
2023-06-13_12v23 besluit 302603_20230414-1615_Bijlage_3_Gebruiksfase.pdf
2023-06-13_13v23 besluit 302603_20230414-1615_Hubo_XL_Zutphen_Bouwbesluittoets_v2.0_20230414.pdf
2023-06-13_14v23 besluit 302603_20230414-1615_Hubo_XL_Zutphen_BRV_v3.0_20230414.pdf
2023-06-13_15v23 besluit 302603_20230414-1615_Notitie_inritten_opm._15-04-2023.pdf
2023-06-13_16v23 besluit 302603_20230414-1615_Notitie_verkeerslawaaiopm._15-04-2023.pdf
2023-06-13_17v23 besluit 302603_20230414-1615_Stikstofparagraaf_d.d._31-03-2023.pdf
2023-06-13_18v23 besluit 302603_2023-04-19 Adviesformulier RKC (302603).pdf
2023-06-13_19v23 besluit 302603_20230425-1609_ROB_HuboXL_25-04-23.pdf
2023-06-13_20v23 besluit 302603_20230612-1403_Notitie_analyse_verkeerskundige_aansluiting_30-05-2023.pdf
2023-06-13_21v23 besluit 302603_20230612-1403_Tekenset_30-05-2023.pdf
2023-06-13_22v23 besluit 302603_2023-06-12 Zienswijzenverslag.pdf
2023-06-13_23v23 besluit 302603_302603 Constructieve toets 1.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 zullen wij u e-mailen of met u delen via www.sharefile.com (ze worden niet per post verzonden).*

PROCEDURE

Ontvankelijkheid

Uw aanvraag is getoetst op volledigheid. Gebleken is dat alle voor de vergunningaanvraag noodzakelijke stukken zijn ingediend. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is en inhoudelijk beoordeeld kan worden.

Bevoegd gezag

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

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 11 januari 2022 gepubliceerd in het weekblad Contact Zutphen-Warnsveld en op www.officielebekendmakingen.nl.

Publicatie ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op 16 januari 2023 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en heeft zes weken ter inzage gelegen. Ook is de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit gepubliceerd in het weekblad Contact Zutphen-Warnsveld. Naar aanleiding van deze kennisgeving is wel een reactie binnengekomen. In het bijgevoegde zienswijzeverslag wordt hierop gereageerd.

Publicatie besluit

Het besluit wordt gepubliceerd in en op www.officielebekendmakingen.nl op 15 juni 2023 en in het weekblad Contact Zutphen-Warnsveld.

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

Ter plaatse van het perceel waarop u wilt bouwen geldt het bestemmingsplan Revelhorst – De Stoven. Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Uw bouwplan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat detailhandel niet is toegestaan op deze locatie.

Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen het toestaan van de gewenste bouwmarkt op deze locatie.

Met de heer H. Heijink is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Deze heeft zich bereid verklaard de uit de planologische maatregel voortvloeiende, voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente te compenseren.

Gezien bovenstaande overwegingen kunnen wij afwijken van het geldende bestemmingsplan ‘Revelhorst – De Stoven’ 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 april 2022 en 19 april 2023 getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de reclame-uitingen van Homed aan de bovenzijde worden uitgelijnd met de bovenzijde van de naastgelegen gevelopeningen. Hiermee zijn wij 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 ons opgestelde voorschriften, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Zutphen. Deze voorschriften vindt u onder de kop "Voorschriften".

4. Bodem

Voor het bouwplan is geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist.

5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig. Als er toch vondsten worden gedaan dient u ons daarvan direct op de hoogte te brengen. Dat kan telefonisch aan Michel Groothedde op 06-13847628 of via het algemene nummer 14 0575 en vragen naar Archeologie.

6. Milieu

Er is een melding op grond van het activiteitenbesluit ingediend. De melding is in opdracht van de Gemeente Zutphen beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek. Op 4 augustus 2022 is door de Omgevingsdienst Achterhoek aangegeven dat deze volledig is.

VOORSCHRIFTEN

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

- a. Minimaal twee 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 302603.
- b. Deze (digitale) vergunning met de bijbehorende bijlagen (inclusief tekeningen) moet altijd op het werk aanwezig zijn.
- c. De aangepaste constructieve gegevens n.a.v. de opmerkingen d.d. 24 mei 2023 van de gemeentelijk constructeur en de constructieve detailuitwerkingen (berekeningen en tekeningen) moeten minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden ter controle worden aangeleverd. Pas nadat deze gegevens akkoord zijn bevonden, kan worden gestart met deze werkzaamheden (bij niet tijdig aanleveren van de constructieve gegevens wordt de bouw stilgelegd).
- d. Indien de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw van Schroevenonline daadwerkelijk wordt gerealiseerd, bedraagt de afstand tot de zuidwestgevel van de op zelfde perceel gelegen bouwmarkt Hubo XL circa 7 meter (beide percelen zijn eigendom van dezelfde eigenaar). Deze afstand is echter onvoldoende om brandoverslag van de bouwmarkt Hubo XL naar de uitbreiding van het bedrijfsgebouw van Schroevenonline te voorkomen. Ter voorkoming van brandoverslag wordt de noordoostgevel van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw van Schroevenonline met 120 minuten brandwerendheid van buiten naar binnen uitgevoerd (criteria conform NEN 6069). E.e.a. is nader toegelicht en beschreven in rapport 'Brandveiligheid | Nieuwbouw Hubo XL | Holtmede / Boggelderink Zutphen' (versie 3.0, d.d. 14 april 2023).
Als niet voldaan wordt aan de wdbdo van 120 minuten dan is dit in strijd met de brandveiligheidseisen en is het gevolg dat een van beide panden vanuit veiligheidsoverwegingen niet gebruikt mag worden.
- e. Tijdens de beoordeling van het bouwplan is er door de VNOG een berekening gemaakt voor de hoeveelheid bluswater die noodzakelijk is. De vraaghoeveelheid die noodzakelijk is om af te schermen en te blussen is te groot ten aanzien van materiaal dat op tijd kan worden aangevoerd. De brandweer zal het gebouw en inventaris niet kunnen redden. Het enige wat de brandweer kan doen is overlast voor de belendingen en uitbreiding naar de burens voorkomen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat door u een extra geboorde put wordt aangelegd aan de noordoostzijde van Hubo XL. Deze geboorde put moet een minimale capaciteit hebben van 90 m³/uur maar het liefst 120 m³/uur. Uitvoering en plaats in overleg met VNOG (de heer E. Keuzink) en gemeente Zutphen.
- f. Uitrit: u dient de uitweg aan te (laten) leggen conform bijgevoegde en goedgekeurde situatietekening. Voor zover de uitrit op gemeentegrond komt te liggen, wordt de uitrit door de gemeente aangelegd. Voor de aanleg van de uitrit op gemeentegrond kunt u contact opnemen met Richard Belshof, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575. De kosten van de aanleg worden bij u in rekening gebracht en moeten voorafgaand aan de aanleg betaald worden. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die verband houdt met het gebruik van deze vergunning.



- g. De handelsreclame moet worden aangebracht overeenkomstig de bijlagen bij dit besluit;
- h. De handelsreclame moet zodanig bevestigd worden, dat zij geen gevaar kan opleveren voor derden;
- i. De handelsreclame moet blijvend in goede staat van onderhoud verkeren;
- j. De handelsreclame moet verwijderd worden indien er geen functionele relatie meer bestaat tussen de reclame-uiting en het betreffende pand, bijvoorbeeld bij verplaatsing of opheffing van het bedrijf.
- k. De reclame-uitingen van Homed dienen aan de bovenzijde uitgelijnd te worden met de bovenzijde van de naastgelegen gevelopeningen.

OPMERKINGEN

- Het is belangrijk om met de werkzaamheden te starten binnen 26 weken na de datum van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (artikel 2.33 van de Wabo). Als er in deze periode nog niet is begonnen, kan 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.

Een afschrift van dit besluit zenden wij per e-mail aan:

- team Ruimte Economie en Duurzaamheid (Bas Hermsen / Annemijn Tonen)
- team DIOR bij uitrit
- indiener(s) zienswijze(n).

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
medewerker Team Vergunningen & Handhaving,

Tjarda Talsma

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Ga dan in beroep bij de rechtbank.

Dit moet **binnen zes weken** na de dag waarop wij het besluit stuurden. Ga hiervoor naar de website www.rechtspraak.nl en zoek op '[Beroepsprocedure bestuursrecht](#)' (met DigiD).

Met een brief kan natuurlijk 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 bereikbaar 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

Wilt u niet wachten op een uitspraak over uw beroepschrift? Vraag dan om een 'voorlopige voorziening' bij de rechter. Dat kan alleen als u al in beroep bent gegaan. Een 'voorlopige voorziening' vraagt u via internet, met DigiD. Ga hiervoor naar de website www.rechtspraak.nl en zoek op '[Voorlopige voorziening bestuursrecht](#)'. Op deze website leest u hoe u dit moet doen.



Met een brief kan natuurlijk ook. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM, Arnhem.

Kosten

Voor de behandeling van uw beroep en de 'voorlopige voorziening' moet u betalen.