

OMGEVINGSVERGUNNING L20190363
ONTWERPBESCHIKKING d.d.

Oprichten van 45 appartementen en handelen in strijd met regels
ruimtelijke ordening (Bestemmingsplan)

Waddenlaan 12 t/m 56

Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V.

ONTWERP

Vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (projectbesluit)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden en maken onderdeel uit van dit besluit:

4556523_1563539507163_20190719_Doclijst_TSBVA.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546731_215-Bbt.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546745_215-Doc.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546752_215-F5100.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546768_215-F5200.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546784_215-F5201.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546934_215-F5202.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546951_215-F5203.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546966_215-F5204.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546982_215-F5205.pdf	19-07-2019
4556523_1563539546997_215-F5206.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547012_215-F5207.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547021_215-F5208.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547036_215-F5209.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547042_215-F5210.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547048_215-F5220.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547061_215-F5221.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547076_215-F5222.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547090_215-F5223.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547102_215-F5224.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547112_215-F5225.pdf	19-07-2019
4556523_1563539547118_215-F5300.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587432_215-F5400.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587497_215-F5401.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587652_215-F5500.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587713_215-F5910.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587757_215-F5911.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587800_215-F5912.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587843_215-F5913.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587886_215-F5914.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587927_215-F5915.pdf	19-07-2019
4556523_1563539587971_215-F5916.pdf	19-07-2019
4556523_1563539588013_215-F5917.pdf	19-07-2019
4556523_1563539588056_215-Vgd.pdf	19-07-2019
4556523_1563539588064_215-Vgp.pdf	19-07-2019
4556523_1563539588074_N0190163aaA0.mj.pdf	19-07-2019
4556523_1563539626657_183064-def.pdf	19-07-2019
4556523_1563539627230_D-99-03-01-3D.pdf	19-07-2019
4556523_1563539627251_R1900126-02.pdf	19-07-2019
4556523_1563539645828_BB-01.pdf	19-07-2019
4556523_1571146045091_Verk_bodemonderzoek-.pdf	15-10-2019
4556523_1571146094905_RC-equivalent_ber..pdf	15-10-2019
4556523_1574676739956_20191125_Notitie_NOx_Waddenlaan_Lelystad.pdf	25-11-2019
4556523_1578914455100_Aanmeldingsnotitie_versie_2.pdf	13-01-2020
4556523_1578914455141_RO_IOM_versie_2.pdf	13-01-2020

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- definitieve constructieve bescheiden
- Een akoestische berekening van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimten / trappenhuizen;
- Een (nader uitgewerkt) bouwveiligheidsplan;
- Een tekening met de bouwplaatsinrichting;

Voorwaarden

Zie de deelbeschikking

Het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de vergunningenregisseur van het team Wabo en bestemmingsplannen,

E. Westerink.

Terinzagelegging

Een ieder kan de ontwerpbeschikking, alsmede de aanvraag en de daarbij behorende stukken inzien bij de afdeling Dienstverlening in het Stadhuis, Stadhuisplein 2 te Lelystad. Inzage is bij voorkeur mogelijk op werkdagen tussen 09:00 uur en 12:00 uur. Buiten deze tijden wordt u verzocht telefonisch een afspraak te maken. Dit kan vanaf de datum van terinzagelegging **6 februari 2020** tot het einde van de zienswijzentermijn. Op verzoek zullen de stukken mondeling worden toegelicht.

Zienswijzen

Binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking kan iedereen daartegen gemotiveerde zienswijzen (schriftelijk of mondeling) inbrengen. De schriftelijke zienswijzen moeten worden ingebracht bij het college van de gemeente Lelystad, Postbus 91, 8200 AB Lelystad. Na afloop van de zienswijzentermijn wordt een definitieve beschikking (omgevingsvergunning) opgesteld. Tegen deze uiteindelijke beschikking kan vervolgens eventueel beroep aangetekend worden door:

1. de adviseurs die van de gelegenheid gebruik hebben gemaakt om advies uit te brengen;
2. belanghebbenden, die eerder in de procedure hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;
3. belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij het geven van de beschikking ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn aangebracht;
4. belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om eerder hun zienswijzen kenbaar te maken.

Inlichtingen

Nadere inlichtingen over de procedure of een toelichting op de stukken die ter inzage liggen kunt u krijgen bij de afdeling Dienstverlening, telefoonnummer 14 0320.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

I. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen alleen mag en moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Bouwbesluit

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen en voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Lelystad.

Bestemmingsplan

- Het bouwwerk is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Atolwijk-Zuiderzeewijk' en heeft de bestemming 'Gemengd' zoals bedoeld in artikel 7;
- Het bouwwerk is hiermee in strijd;
- Voor de daarvoor benodigde afwijking van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Welstand

- Volgens het positieve welstandsadvies voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies over.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Voor het vaststellen van de plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient u tenminste een week van tevoren contact op te nemen met de behandelend inspecteur van het team Wabo en bestemmingsplannen;
- De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2. Hierbij worden de navolgende opmerkingen gemaakt.

Hoofdpunten:

- Toelichting op factor CdCd (0,85) is niet akkoord.
Onduidelijk is welke situatie is beschouwd. De factor per vleugel aantonen waarbij verwacht wordt dat deze zal afwijken bij wind op de korte zijdes van het gebouw.
Daarnaast wordt in de toelichting geen volledige uitwerking van deze factor gegeven.

Detailpunten:

- 2.12. memo: er is onvoldoende toegelicht hoe de drukkracht wordt opgevangen, dit i.v.m. de speling in het standaard oplegdetail.
- Bijlage D3 in de memo: onduidelijk hoe de overdracht van de opwaartse kracht op de vloer geschiet. Zowel op detailniveau als voor de hoofd draagconstructie.
Bij een spreiding over een plaatbreedte (bijlage F1) treden er momenten op haaks op de kanaalplaten.
Detail dient daarnaast ontworpen te worden op trek- en drukkrachten.
- De lengte van de opleghanden zijn niet vermeld en hierdoor niet gecontroleerd.
Deze gegevens dienen in een volgende fase (tijdig) ingediend te worden.
- Detail 1.08 verduidelijken. De hoeklijn t.b.v. het hoeklijn staat niet aangegeven.

- IPE240: op tekening verduidelijken, op dit moment is alleen een detail getekend t.p.v. de opgelaste platen. De ligger wordt getoetst (knik) met over de gehele lengte opgelaste platen.
- Bijlage D5 van de memo is onvoldoende leesbaar.

De constructie is nog niet definitief. Voor de uiteindelijke beoordeling dient u zorg te dragen voor het tijdig, doch minimaal 3 weken voor de start van de bouw, indienen van definitieve bescheiden. Over de goedkeuring op de hoofdconstructie en overige onderdelen wordt u middels aparte brieven nader geïnformeerd.

- Onderstaande aanvullende bescheiden dienen alsnog bij het bouw- en woningtoezicht, via het Omgevingsloket te worden ingediend en te zijn goedgekeurd voordat met de bouw wordt gestart:
 - Een akoestische berekening van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimten / trappenhuizen;
 - Een (nader uitgewerkt) bouwveiligheidsplan;
 - Een tekening met de bouwplaatsinrichting;
- De aanvullende bescheiden moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- De deuren op de begane grond van de trappenhuizen draaien tegen de vluchtrichting in, dit is niet toegestaan. Alle deuren op de begane grond van de verticale vluchtwegen (trappenhuizen) dienen met de vluchtrichting mee te draaien. (Bouwbesluit artikel 6.25)
- De toegangsdeuren van de woningen gelegen in het hoofdtrappenhuis zijn niet voorzien van een vrijloopdranger. Deze toegangsdeuren moeten zijn voorzien van een zelfsluitende voorziening (Bouwbesluit artikel 2.104 lid 4)
- De brandwerendheid (w.b.d.b.o.) tussen de bergruimten en woningen wordt aangegeven 30 min. W.b.d.b.o., maar dit moet een w.b.d.b.o. hebben van 60 min. (Bouwbesluit artikel 2.84)
- Van materialen en bouwdelen waarvoor het bouw- en woningtoezicht dit noodzakelijk acht dienen vooruitlopend op de verwerking daarvan kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken te worden overgelegd.

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

I. Overwegingen

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, toch worden verleend. De activiteit wordt ruimtelijk verantwoord geacht, wat blijkt uit de goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De aanvraag voldoet aan het besluit van de gemeenteraad d.d.12-10-2010 waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

II Motivering

Het bouwplan is in strijd met artikel 7 van het bestemmingsplan Atolwijk-Zuiderzeewijk omdat er geen nadere aanduiding wonen is aangegeven (er mag dus niet gewoond worden), de maximale bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden (wordt 15 meter) en het bebouwingpercentage van 15% wordt overschreden.

Er kan middels artikel 2.12.lid 1, onder a, sub 3 aan worden meegewerkt aangezien er een goede ruimtelijke onderbouwing is ingediend (zie bijlage bij deze beschikking)

III Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.