

OMGEVINGSVERGUNNING 875
BESCHIKKING d.d. 21 januari 2021

oprichten van een appartementencomplex

De Sont, 66 en 66 A

Stichting Triade

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten een appartementencomplex voor woonfunctie met zorg.

Procedure

De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide procedure.

Zienswijze

Van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2020 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden en adviseurs in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Ambtelijke wijzigingen ten opzichte van de ontwerpvergunning

Ten opzichte van de ontwerpvergunning zijn de volgende ambtelijke wijzigingen door gevoerd.

- De constructieve voorschriften zijn aangepast n.a.v. de inhoudelijke beoordeling van de constructieve bescheiden welke op 27 november 2020 zijn ingediend;
- Er zijn twee voorschriften met betrekking tot brandveiligheid toegevoegd; te weten de locatie van de opstelplaats voor de brandweer auto en de bluswatervoorziening;
- De volgende stukken zijn gewijzigd ingediend en goedgekeurd; Het akoestisch rapport voor de geluidswering van de gevels.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de hieronder genoemde documenten, die tevens op het omgevingsloket staan, deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c)

De motivering van ons besluit is per activiteit opgenomen.

Onderdeel van het besluit vormt:

Digitale set - Ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende plankaart met IMRO codering

[NL.IMRO.0995.OV00048-VG01](#)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten die ook zijn ge-upload in het omgevingsloket maken onderdeel uit van dit besluit:

5217225_1591963583433_07640_DO_Bouwbesluitberekening.pdf	12-06-2020
5217225_1591963583449_07640_DO_KM_staat.pdf	12-06-2020
5217225_1591963583515_07640_DO-102-2e_verdieping.pdf	12-06-2020
5217225_1591963583564_07640_DO-400-principe_details.pdf	12-06-2020
5217225_1591963583615_07640_DO-551-bouwbesluit_oppervlakten.pdf	12-06-2020
5217225_1591963583644_07640_DO-900-bergingen.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278333_019070_Triade_ventilatieberekening-.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278345_DO_omschr._geb._gebonden_installaties.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278370_ENE-COR-001_Coördinatie_fund.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278385_ENE-COR-002_Coördinatie_fund_berging.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278394_ENE-COR-101_Coördinatie_BG.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278416_ENE-COR-102_Coördinatie_BG_berging-.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278425_ENE-COR-111_Coördinatie_VD.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278445_ENE-COR-112_Coördinatie_dak_berging.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278454_ENE-COR-121_Coördinatie_dak.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278513_ENE-ES--001_Principeschema_data_voorz.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278569_ENE-KLI-112_-_Vloerverwarming_VD.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278582_ENE-MV--101_-_Mechanische_ventilatie_BG.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278596_ENE-MV--111_-_Mechanische_ventilatie_VD.pdf	12-06-2020

5217225_1591976278610_ENE-SAN-101_-_Sanitaire_installaties_BG.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278625_ENE-SAN-111_-_Sanitaire_installatie_VD.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278639_EP_Utiliteit_Ventilatie_type_C.pdf	12-06-2020
5217225_1591976278646_EP_Woonfunctie_Ventilatie_type_C.pdf	12-06-2020
5217225_1594018754646_20-07785.R01.V01_akoestisch_onderzoek.pdf	06-07-2020
5217225_1594018874144_R0200172aaA0_VenG_plan_ontwerpfase-.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960113_07640_200702_DO-001DL_-_documentenlijst.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960121_07640_200702_DO-050_-_situatie.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960130_07640_200702_DO-100_-_begane_grond-.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960141_07640_200702_DO-101_-_1e_verdieping.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960153_07640_200702_DO-200_-_gevels.pdf	06-07-2020
5217225_1594018960171_07640_200702_DO-300_-_doorsneden.pdf	06-07-2020
5217225_1595520100676_ENE-ELt_101_-_Elektr._installaties-_BG_hoofdgebouw.pdf	23-07-2020
5217225_1595520100726_ENE-ELt_102_-_Elektr._installaties_BG_bijgebouw.pdf	23-07-2020
5217225_1595520100733_ENE-ELt_111_-_Elektr._installaties-_1VD_hoofdgebouw.pdf	23-07-2020
5217225_1595520100743_ENE-ELt_501_-_Renvooi_elektr._installaties.pdf	23-07-2020
5217225_1595520452440_VDB_06740_20200723_DO-001DLTEK_lijst.pdf	23-07-2020
5217225_1595520452449_VDB_06740_20200723_DO-550-brandcompartimentering-.pdf	23-07-2020
5217225_1599731775082_ROB_Sont_66_en_66a_Lelystad_20200909.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981132_Bijlage_1_Onderzoek_Wegverkeerslawaaai_Sont.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981310_Bijlage_2_Sont_66_Lelystad_-_Rapport_verkennend_bodemonderzoek.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981433_Bijlage_4_AERIUS_berekening_24_zorgeenheden_Lelystad_Sont_66.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981371_Bijlage_3_Sont_66A_in_Lelystad_-_Rapport_verkennend_bodemonderzoek.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981478_Bijlage_5_Ecologische_Quickscan_Sont_66_en_66a_Noordzeestraat_63_Lelystad.pdf	10-09-2020
5217225_1606313981535_Bijlage_6_Watertoetsresultaat.pdf	10-09-2020
5217225_1607529083084_20-07785.R01.V02_rapport_geluidswering_gevels	10-12-2020

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De voorwaarden met betrekking tot de constructieve gegevens kunt u lezen in de deelbeschikking 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder hoofdstuk II Voorschriften.

Wij raden u aan deze voorwaarden bekend te maken aan de hoofdconstructeur.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

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

E. Westerink.

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 'Waterwijk – Noord' en heeft de bestemming 'bedrijventerrein – 1' zoals bedoeld in artikel 14;
- 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:

- De woning/ bouwwerk wordt onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar uitgezet inclusief vloerpeilhoogte conform de situatie tekening behorende bij de vergunning;
- Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de behandeld inspecteur die genoemd is in de begeleidende brief bij uw vergunning of een melding te doen via deze link op ["http://www.lelystad.nl/startgereedmelding"](http://www.lelystad.nl/startgereedmelding) ;
- **Constructie advies is: positief met opmerkingen, constructie bescheiden nog niet definitief**

De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld op basis van de tot nu toe ingediende constructieve gegevens conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2. Ingediende constructieve gegevens:

- B S-7706 SCI-01 B "constructie bovenbouw en fundering" 27-11-2020
- R HA-17657/ S-7706 "grondonderzoek t.b.v. won. Sont 66/66A" 02-04-2020
- T S-7706 DO-P01 A "palenplan Triade Sont 66" 12-06-2020
- T S-7706 DO-00 C "details" 26-11-2020
- T S-7706 DO-01 C "fundering" 26-11-2020
- T S-7706 DO-02 C "begane grondvloer" 26-11-2020
- T S-7706 DO-03 A "doorsnedes" 27-11-2020

- T S-7706 DO-11 A "1e verdieping Triade Sont 66" 12-06-2020
- T S-7706 DO-21 A "dak constructief" 12-06-2020

Opmerkingen:

- Principedetails zijn niet gebaseerd op toepassing kanaalplaatvloer
- Bij de balkroosterberekening volledig balkrooster invoeren (er is geen symmetrie)
- Bouwkundige en constructieve tekeningen op elkaar afstemmen (ook op detailniveau)
- Aandacht voor maximale randbelasting kanaalplaatvloer (< 20 kN/m representatief)
- Funderings- en constructieoverzicht bergingen/fietsenstalling ontbreekt

Aangezien de constructie nog niet volledig is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch minimaal 3 weken voor de start van de bouw, indienen van de volgende bescheiden:

- Definitieve berekening hoofdconstructie en fundering (UO-fase), ook van de bergingen
- Definitieve tekeningen (UO-fase) van alle constructieonderdelen incl. details

Over de goedkeuring op de hoofdconstructie en overige onderdelen wordt u via aparte brieven nader geïnformeerd.

Wij maken u erop attent dat de constructie pas na de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie in uitvoering mag worden genomen.

- 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 (nader uitgewerkt) bouwveiligheidsplan;
- De aanvullende bescheiden moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- 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.
- De navolgende aanvullende bescheiden dienen alsnog bij het bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd alvorens de (voorbereidende werkzaamheden voor de) betrokken onderdelen in uitvoering mogen worden genomen, dan wel certificaten over onderstaande onderwerpen:
 - PvE van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- De opstelplaats voor de brandweerauto dient nog te worden aangegeven. Deze dient te voldoen aan het genoemde onder 6.38 lid 3 van het Bouwbesluit (max. 40 meter vanaf de (hoofd)ingang;
- De bluswatervoorziening zoals genoemd onder 6.30 van het Bouwbesluit dient te worden aangegeven. Deze dient te voldoen aan het genoemde onder 6.30 lid 3, max. 40 meter vanaf opstelplaats. Mocht de huidige brandkranen niet voldoen dan dienen er aanvullende voorzieningen te worden gerealiseerd of een gelijkwaardige oplossing.
- Voor ingebruikname van het bouwwerk, of delen ervan, dienen handblusmiddelen te worden aangebracht. Het aantal, de plaats en het type dienen in overleg met het bouw- en woningtoezicht te worden bepaald.

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.

Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Waterwijk – Noord' omdat een woonfunctie niet voldoet aan de doeleinden omschrijving van de bestemming 'bedrijventerrein – 1'.

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 gemeenteraad heeft bij besluit van 1 december 2020 verklaring van geen bedenkingen afgegeven op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht.

II Motivering

Zie hiervoor de, bij de aanvraag bijgevoegde en deel uitmakend van deze beschikking, goede ruimtelijke onderbouwing.

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.