

OMGEVINGSVERGUNNING

(definitief besluit)

Nummer: W12/003284

Aanvraag

Op 20 februari 2012 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 28 woningen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie W, nummers 1178 en 1192, plaatselijk bekend als locatie Caretex, alle woningen genummerd aan Morinistraat zoals blijkt uit bij deze vergunning behorende bijlage met objectnummering.

Aanvrager:

Stichting De Woonmensen/Sja
Postbus 831
7301 BB APELDOORN

De aanvraag heeft betrekking op de volgende, in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven, activiteit(en):

- **Bouwen van een bouwwerk (Art.2.1 lid 1a Wabo)**
- **Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo)**

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W12/003284.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, moeten de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie zijn te verhalen, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is, doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten, en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 Wro niet noodzakelijk is.

Conform de Wet geluidhinder is beschikt op het verzoek tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan winkelcentrum Orden en omgeving, betreffende de nieuwbouw van 51 woningen waaronder een aantal woningen dat onder deze omgevingsvergunning valt. De reden hiervoor is, dat uit onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de Laan van Spitsbergen bij een aantal geluidgevoelige bestemmingen (woningen) een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde zal optreden.

Besluit

Gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, **verlenen** wij de gevraagde omgevingsvergunning.

In afwijking van artikel 6.1, lid 2, sub b, van de Wabo treedt dit besluit op grond van artikel 6.2 van de Wabo in werking terstond na de bekendmaking daarvan.

Zie voor de overwegingen, de aan de activiteit verbonden voorschriften en de bij het besluit behorende stukken, de bij dit besluit gewaarmerkte bijlagen.

Apeldoorn,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
namens hen,
de teamleider Vergunningen/ Bouwzaken,

Besluitgegevens:

Besluitnummer: W12/003284

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Gewaarmerkte bijlagen:

- 2 bijlagen met overwegingen en voorschriften
- 1 bijlage met objectnummering woningen
- 1 zienswijzennota
- 1 beoordeling bodemgeschiktheid
- 1 situatie afbakening besluitgebied
- 1 aanvraagformulier omgevingsvergunning
- 3 bouwkundige tekeningen
- Toets waterhuishouding
- Tekening waterhuishoudingsplan en riolering (a1)
- Kleur- en materiaalstaat
- Voorbeeld basistrap
- Statische berekening (Lucassen)
- Veiligheids- en gezondheidsplan
- Aanvulling bouwbesluit en EP-berekening blok 1 + 2
- Aanvulling bouwbesluit en EP-berekening blok 3
- Bouwbesluit en EP-berekeningen, Caretex
- Bouwbesluit en EP-berekeningen, 1 laag met kap
- Bouwbesluit en EP-berekeningen, 2 lagen met kap
- Details bouwaanvraag (a3)
- funderingsadvies
- Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels
- Beschikking Wet geluidhinder, vaststellen hogere grenswaarden
- Ruimtelijke onderbouwing

Leges specificatie

Bouwen: [...]

Uitzetten rooilijnen: [...]

Planologisch afwijkend gebruik: [...]

Notabedrag (totaalleges) [...]

(nota volgt)

NB.

Tegen het definitieve besluit kan binnen een termijn van zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- Adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het definitieve besluit treedt terstond na bekendmaking daarvan in werking.

Een beroepschrift gericht tegen dit besluit moet worden ingediend bij Rechtbank Zutphen, sector bestuursrecht, Postbus 205, 7200 AE Zutphen.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zutphen.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo)

Registratienummer: W12/003284

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 28 woningen: **Laan van Orden/
Caretexlocatie.**

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Brinkhorst en Orden" geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden, verblijfsgebied en bedrijfsdoeleinden (milieuzone 2) wasserij en strijkinrichting" heeft;
- het bouwplan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat woningbouw niet binnen deze bestemmingen past;
- op grond van artikel 2:10, lid 2, van de Wabo, deze aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- uit de beoordeling van die activiteit de conclusie kan worden getrokken, dat er geen bezwaar bestaat tegen de afwijking van het bestemmingsplan ;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals blijkt uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) van 17 april 2012;
- uit de verklaring van afdeling Milieu van 29-06-2012 blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (bodemgeschiktheidsverklaring);
- het aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden wordt voldaan aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwbesluit

Minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de hierna bedoelde gegevens en bescheiden ter goedkeuring bij de afdeling Bouwzaken worden voorgelegd:

- de constructieve berekening(en) en tekeningen van de fundering en sporenkap, waarbij aangetoond wordt dat wordt voldaan aan paragraaf 2.1.1 van het Bouwbesluit, waarin staat dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructies bij fundamentele belastingscombinaties en bijzondere belastingscombinaties niet mag worden overschreden;
- werktekeningen.

Archeologie

De omgevingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat een archeologische proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden. De wijze waarop dit onderzoek moet worden uitgevoerd, zal in een Programma van Eisen moeten worden aangeleverd en nadat de gemeente Apeldoorn dit PvE heeft goedgekeurd moeten worden uitgevoerd.

Parkeren

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt hieraan tegemoet gekomen. De parkeerplaatsen die haaks op de Morinistraat worden gerealiseerd, dienen circa 2 meter in zuidelijke richting te worden verschoven ten opzichte de situatie volgens de ontwerpvergunning.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

Registratienummer: W12/003284

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 28 woningen: **Laan van Orden/
Caretexlocatie.**

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop het pand staat, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Brinkhorst en Orden" geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden, verblijfsgebied en bedrijfsdoeleinden (milieuzone 2) wasserij en strijkinrichting" heeft;
- het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat woningbouw niet past binnen de bestemmingen;
- op grond van artikel 2.10, lid 2 de aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- burgemeester en wethouders pas bevoegd zijn deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (artikel 6.5, lid 3 Bor). Het college kan in die gevallen, waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, de omgevingsvergunning afhandelen en oordelen of een activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

- van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie zijn de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voor die categorieën van gevallen kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a onder 3° Wabo verlenen zonder dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- deze aanvraag onder de Lijst met categorieën valt, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist;
- de ruimtelijke onderbouwing bestaat uit het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Orden en omgeving, augustus 2012;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage is bijgevoegd en in die vorm onderdeel is van deze overwegingen;
- het beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de ontwerp omgevingsvergunning met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- er zienswijzen zijn ingediend door:
 - de heer en mevrouw T. van Essen, Germanenlaan 97, 7312 HX Apeldoorn
 - de heer B. Klein, Germanenlaan 350, 7312 JH Apeldoorn, namens een aantal medebewoners en basisschool Spitsbergen (zie voor adressen de zienswijzennota)
- de zienswijzen tijdig zijn ontvangen en ontvankelijk zijn;
- inhoudelijk op de zienswijzen is gereageerd in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte zienswijzennota;
- aan de ingebrachte zienswijzen van reclamant 1 niet wordt tegemoet gekomen en aan de zienswijzen van reclamanten onder 2 deels tegemoet wordt gekomen door de te realiseren haakse parkeerplaatsen aan de Morinistraat met circa 2 meter in zuidelijke richting te verschuiven. Dit conform de tekening bij de zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning;
- conclusie: uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn geen voorschriften verbonden.