

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: W13/007562

Aanvraag

Op 6 juni 2014 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een kerkelijk centrum op het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie N, nummer 8960, plaatselijk bekend **Condorweg 1, 7332 AC te Apeldoorn**.

Aanvrager:

<.....>

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

- **Bouwen van een bouwwerk (Art.2.1 lid 1a Wabo)**
- **Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo)**
- **Uitweg maken of veranderen (Art. 2.2 lid 1 e Wabo)**

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W13/007562.

Procedure

Op 26 september 2014 is een besluit genomen op deze aanvraag conform de reguliere besluitvormingsprocedure uit paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tegen dat besluit is bezwaar ingediend en tijdens de bezwaarprocedure is gebleken dat het besluit conform de uitgebreide procedure had moeten worden voorbereid. Met onderliggend besluit wordt dit gebrek hersteld en is de besluitvormingsprocedure alsnog uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Besluit

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

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

Apeldoorn,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
namens hen,

P. Guis

Teammanager vergunningverlening Wabo a.i.

Besluitgegevens:

Besluitnummer: W13/007562

Behandeld door: <....>

Doorkiesnummer: (055) 580

Gewaarmerkte bijlagen:

- aanvraagformulier
- bijlage bij vergunning activiteit bouwen
- bijlage bij vergunning activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
- bijlage bij vergunning activiteit uitweg
- 1 ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 april 2016
- 12 bouwtekeningen
- A4, acties bouwbesluitrapportage van 07-08-2014
- Rapport Alcedo 07-08-2014, gelijkwaardigheid vloerisolatie
- Rapport Alcedo 18-09-2014, bouwbesluitberekeningen
- Concrét, 06-06-2014, kleur- en materiaalstaat
- Rapport Alcedo 07-08-2014, toetsing brandveiligheid
- Rapport EPG-berekening 06-06-2014
- Rapport MOS grondmechanica, 21-11-2013, grondonderzoek nieuwbouw De Basis
- Rapport MOS grondmechanica, 19-12-2013, funderingsadvies
- Rapport Bouwhuis bouwtechniek BV, 06-06-2014, statische berekening

Leges specificatie

<....>

Nb.

1. Tegen het 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.
 - 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.
2. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

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

Registratienummer: W13/007562
Behandeld door: <....>
Doorkiesnummer: (055) 580

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een kerkelijk centrum op het perceel: **Condorweg 1 te Apeldoorn**.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kanaal Zone Zuid - Kayersmolen" geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming "bedrijf, bedrijf tot en met categorie 2" heeft met als nadere functieaanduiding: "specifieke vorm van bedrijf: ijzer- en staalgieterij";
- het bouwplan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals blijkt uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) van 22 juli 2014;
- 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:

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 nadere constructieve berekening(en) en tekeningen waarbij aangetoond wordt dat voldaan wordt aan afdelingen 2.1 en 2.2 van het Bouwbesluit, waarin staat dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructies bij fundamentele belastingscombinaties en bijzondere belastingscombinaties niet mag worden overschreden.
- het programma van eisen van het ontwerp en aanleg van de vereiste brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 en de vereiste

ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in artikel 6.23 van het Bouwbesluit. Het betreft de brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking en een geldig inspectiecertificaat afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallatie.

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: W13/007562

Behandeld door: <....>

Doorkiesnummer: (055) 580

Legesverplichting: <....>

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een kerkelijk centrum op het perceel: **Condorweg 1 te Apeldoorn**.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop het pand staat, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kanaal Zone Zuid - Kayersmolen" geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming "bedrijf, bedrijf t/m categorie 2" heeft met als nadere functieaanduiding: "specifieke vorm van bedrijf: ijzer- en staalgieterij";
- het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat een kerkelijk centrum een maatschappelijke functie is en ter plaatse alleen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan;
- op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, de 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;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het afwijkend gebruik vergunning kan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zoals blijkt uit de hiervoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 april 2016 welke geacht wordt onderdeel uit te maken van dit besluit en als bijlage bij dit besluit is opgenomen;
- ingevolge artikel 2.5.30 van de Bouwverordening op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen dient te worden voorzien;
- uit de voorgestelde terreininrichting zoals weergegeven op tekeningnr UO-0.1 d.d. 23-10-2015 blijkt dat op eigen terrein in de 126 benodigde parkeerplaatsen zal worden voorzien en het plan dus voldoet aan het gestelde uit de Bouwverordening met betrekking tot parkeren;

- aanvrager daarnaast nog een overeenkomst heeft overgelegd waaruit blijkt dat tevens gebruik gemaakt mag worden van de parkeerplaatsen van ROC indien en voor zo ver sprake is van incidentele piekbelasting;
- door Goudappel Coffeng een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd (rapport APD240/Vnj/1509.03 d.d. 19 november 2015) en daaruit blijkt dat de realisatie van het bouwplan geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling in de buurt, mits als voorwaarde aan de vergunning wordt gesteld dat bezoekersstromen op werkdagen buiten de spijstijden plaats vinden;
- voor de afwijking van het bestemmingsplan geen specifieke verklaring van geen bedenkingen vereist is aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist;

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

- in verband met een goede verkeersafwikkeling is het houden van bijeenkomsten op werkdagen alleen toegestaan tussen 10.00 – 16.00 uur en na 19.00 uur.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2, lid 1e, Wabo)

Registratienummer: W13/007562

Behandeld door: <....>

Doorkiesnummer: <....>

Legesverplichting: <....>

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een kerkelijk centrum : **Kayersdijk/
condorweg**.

In de Algemene plaatselijke verordening 2014 (APV) is in artikel 2.12 een regeling opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning een uitweg te maken en/of te veranderen. De regeling dient ter bescherming van de bruikbaarheid van de weg, de verkeersveiligheid en de waarden van stads- en dorpschoon.

Een vergunning kan geweigerd worden, dan wel onder voorschriften verleend worden, in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat met het maken van de gevraagde uitweg geen sprake is van aantasting van de bruikbaarheid van de weg, verkeersveiligheid of waarden van stads- en dorpschoon.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de APV, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Het aanleggen van de uitweg wordt uitgevoerd door de eenheid Beheer en Onderhoud. De kosten voor deze werkzaamheden komen voor rekening van de aanvrager. De prijsopgave voor het aanleggen van de uitweg wordt separaat verzonden, nadat de vergunning is verleend.

ZIENSWIJZENNOTA

Behorende bij omgevingsvergunning:W13/007562

Op 16 september 2015 is het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een kerkelijk centrum op het perceel Condorweg 1 te Apeldoorn gepubliceerd. Gedurende de zienswijzeperiode van 17 september tot en met 28 oktober 2015 hebben wij de volgende zienswijze ontvangen:

1. <.....> (d.d. 27 oktober 2015, ontvangen op 28 oktober 2015)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling zienswijze.

De ingediende zienswijze is hierna kort samengevat en voorzien van een reactie.

'De anterieure overeenkomst heeft onterecht niet ter inzage gelegen. Verzocht wordt om alsnog inzage te krijgen in deze overeenkomst.'

Reactie:

In artikel 6.24, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), in samenhang met artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat van het sluiten van een anterieure overeenkomst door burgemeester en wethouders kennis moet worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Hieraan is voldaan.

Door de Raad van State is uitgesproken dat de, ten behoeve van de grondexploitatie gesloten anterieure overeenkomsten niet worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in artikel 3:11, eerste lid van de Awb (o.a. zaaknr. 201007248/1/R1). Het college is derhalve niet verplicht geweest om de inhoud van de overeenkomst ter inzage te leggen.

'Kijkend naar de plattegronden, dan bevat het gebouw ook een foyer, een grote zaal en ongeveer 10 kleinere zalen waardoor de indruk wordt gewekt dat het om een congrescentrum gaat vermomd als kerkelijk centrum. Verzocht wordt daarom om in de vergunning op te nemen dat alleen gebruik als kerk is toegestaan.'

Reactie:

In het aanvraagformulier wordt gevraagd om het mogen bouwen van een kerkelijk centrum. Dit hebben wij als zodanig opgenomen in het ontwerp besluit. Ook in het definitieve besluit (zie bijgevoegd) wordt alleen gesproken van een kerkelijk centrum. Conform de landelijk vastgestelde richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP2012) behoort de functie van congrescentrum tot de hoofdbestemming 'kantoor'. Het perceel is conform het bestemmingsplan 'Kanaal Zone Zuid – Kayersmolen' bestemd als 'Bedrijf'. Indien en voor zover het gebouw gebruikt zou gaan worden ten behoeve van een congresfunctie, is dit in strijd met zowel onderliggende vergunning als met het bestemmingsplan. Op dit moment hebben wij geen redenen om aan te nemen dat niet conform de aanvraag gebruik zal worden gemaakt van het gebouw.

'Er is een onvolledige procedure gevoerd. Indien deze omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, is alsnog een bestemmingsplanherziening nodig. Alleen met een andere bestemming zoals bijvoorbeeld 'maatschappelijke doeleinden' kan worden voorkomen dat het gebruik voor een congrescentrum wordt uitgesloten.'

Reactie:

Met de activiteit 'planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt ontheffing verleend van het geldende bestemmingsplan maar verklaart het geldend bestemmingsplan niet buiten toepassing. Er is sprake van een eenmalige toestemming om ten behoeve van het concrete project zoals omschreven in de aanvraag omgevingsvergunning, af te wijken van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is dan niet nodig. Ook de angst dat ter plaatse op deze manier een congrescentrum kan ontstaan, is ongegrond. Het betreft alleen toestemming om te bouwen en te gebruiken conform de omgevingsvergunning. Daarin staat een kerkfunctie met enkele ondergeschikte functies. Indien en voor zo ver blijkt dat er toch congressen worden georganiseerd, is dit in strijd met zowel de vergunning als met het bestemmingsplan en kan handhavend worden opgetreden.

'De aangeleverde berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is onvolledig. Daarnaast kan aan de gesloten overeenkomst met het ROC geen juridische betekenis worden toegekend omdat deze ieder moment ontbonden kan worden en bovendien sowieso eindig is.'

Reactie:

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van parkeernormen. Deze zijn vastgesteld in de gemeentelijke Parkeernota uit 2004. Voor functies die niet in deze nota zijn genoemd, worden de normen gebruikt uit de publicatie 'kerncijfers parkeren en verkeergeneratie'(CROW 2012). In deze normen zijn zowel bezoekers als personeelsleden verdisconteerd.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte op basis van de aanvraag omgevingsvergunning, is uitgegaan van de peksituatie waarbij 590 bezoekers in de grote zaal verblijven. De parkeernorm bedraagt 0,2 parkeerplaats per zitplaats. In deze parkeernorm zit verwerkt dat bij een bijeenkomstenfunctie ook enkele algemene functies aanwezig zijn zoals een administratieve ruimte, een bergruimte, een foyer, ruimte voor een conciërge etc.

Niet gangbaar voor een kerkfunctie en daarom apart van een parkeernorm voorzien, zijn de ruimtes waar de kinderen tijdens de dienst worden opgevangen. Gezien de schaal van deze opvangvoorziening (gezamenlijk circa 500 m²) is overeenkomstig de functie 'kinderdagverblijf' een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m² als extra parkeereis opgenomen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 126 parkeerplaatsen.

Ten tijde van het ontwerpbesluit, lag een terreininrichtingstekening ter inzage dat voorzag in 121 parkeerplaatsen. Zoals reeds in de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit is opgemerkt, was op het perceel zelf nog voldoende ruimte beschikbaar om de ontbrekende 5 parkeerplaatsen te realiseren. Als gevolg van deze zienswijze is aanvrager gevraagd om de terreininrichtingstekening aan te passen zodat duidelijk blijkt dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Op 28 oktober 2015 is deze gewijzigde inrichtingstekening (tekeningnr. UO-0.1 d.d. 23-10-2015 ter vervanging van tekeningnr. TO-0.1) ontvangen. Hieruit blijkt dat geheel op eigen terrein kan worden voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van 126 parkeerplaatsen. Deze nieuwe tekening wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd. Aangezien de nieuwe terreininrichting ook gevolgen heeft voor de inhoud van het parkeeronderzoek, zijn Bijlage 5 (Akoestisch onderzoek), bijlage 6 (Onderzoek Luchtkwaliteit) en bijlage 8 (Verkeersonderzoek) van de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.

Aanvullend wordt bovendien nog voorzien in een overloopfunctie voor parkeren tijdens incidentele peksituaties. In dergelijke gevallen kan worden uitgeweken naar het parkeerterrein van ROC Aventus waarmee een overeenkomst is gesloten. Dat de overeenkomst eindig is en niet notarieel is vastgelegd, doet niets af aan het feit dat aanvrager voldoet aan de parkeernormen zoals de gemeente Apeldoorn heeft vastgelegd en daarmee tevens aan een goede ruimtelijke ordening.

'de kenmerken van de LPG-opslag zijn onvoldoende beschouwd. Er dient alsnog een uitgebreide, deugdelijke en aan de wet voldoende beschouwing te worden gemaakt'.

Reactie:

Het gaat hier om een LPG-vulpunt ten behoeve van het nabijgelegen tankstation (afleverstation). Er vindt geen levering plaats aan andere partijen en het betreft geen zelfstandige opslag. Daarmee is een zone van 700 meter niet aan de orde. Er is geen reden om aan te nemen dat een richtafstand van 200 meter te klein zou zijn. De 200 meter zone uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' sluit aan bij het invloedgebied van 200 meter dat vanuit de wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid wordt gehanteerd (BEVI/REVI). Op die manier is ook naar het groepsrisico gekeken en is geconcludeerd dat het gewijzigde groepsrisico door het gebruik van een kerkelijk centrum op de voorgestelde locatie onder de oriënterende waarde blijft. De bij de ruimtelijke onderbouwing behorende notitie 'beoordeling externe veiligheid ten behoeve van ruimtelijke onderbouwing Condorweg 1' d.d. 7 september 2015 voldoet aan de wettelijke regels als het gaat om het aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanvraag ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland concludeert dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast doet ze enkele aanbevelingen inzake de algemene veiligheid. Zoals geadviseerd door hen, is het brandweercluster EVA betrokken bij de vergunningverlening en is de Condorweg inmiddels vanuit twee zijden benaderbaar doordat een vaste paal aan de kant van de Laan van de Mensenrechten is vervangen door een klappaaltje (x-last paal). Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij het advies van de OVIJ (bijlage 7) in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Overigens zal deze zienswijze in een eventuele gang naar de bestuursrechter geen stand houden in verband met het relativiteitsvereisten zoals opgenomen in artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel houdt in dat een beroep op een rechtsregel alleen kan slagen indien die rechtsregel strekt tot bescherming van de belangen van degene die er een beroep op doet. Reclamant is geen eigenaar van de inrichting waar de LPG-opslag plaats heeft en heeft ook anderszins geen rechtstreeks belang bij de handhaving van deze rechtsregel.

'niet alle op de bijbehorende situatietekening vermelde bouwwerken zijn in de omgevingsvergunning opgenomen'.

Reactie:

Reclamant doelt hier op de 2 locaties waar fietsen gestald kunnen worden. Het klopt dat een overdekte fietsenstalling geen onderdeel uit maakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Maar het is dan ook niet gezegd dat het om een gebouwde fietsenstalling zal gaan. Met de inrichtingstekening(en) heeft aanvrager inzichtelijk gemaakt dat op eigen perceel in voldoende fietsparkeerplaatsen kan worden voorzien. Zolang daarvoor geen bouwwerk met 2 of meer wanden en/of een dak wordt geplaatst en de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt, kan dit zonder vergunning plaats vinden. Indien initiatiefnemer toch besluit een bouwwerk ten behoeve van het fietsparkeren te willen bouwen, zou hij de wettelijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen kunnen gebruiken. Indien die mogelijkheden onvoldoende ruimte bieden, kan alsnog een aparte aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan.

Conclusie.

De ingediende zienswijze hebben aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij deze beschikking, op de volgende onderdelen aan te passen:

- een nieuwe inrichtingstekening is als bijlage bij de omgevingsvergunning toegevoegd waaruit blijkt dat op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien;
-

- bijlagen 5, 6 en 8 van de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast aan de nieuwe terreininrichtingstekening;
- paragrafen 4.2.1. en 4.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast als gevolg van de nieuwe inrichtingstekening.