

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: D16/013406

Aanvraag

Op 28 juni 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 22 woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AF, nummer 5398, plaatselijk bekend Laan van Zuidbroek (**nieuwe adressen: Laan van Zuidbroek 61, 63, 65, 67,69, 71, 73, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 en Oranjetipje 6, 8 en 10) te Apeldoorn.**

Aanvrager:
Nikkels Bouwbedrijf BV
t.a.v. de heer H. Klunder
Zuiderlaan 1
7391 TZ Twello

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

- Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo)
- Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

De aanvraag is geregistreerd onder nummer D16/013406.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het ontwerp-besluit heeft van 19 september 2016 tot en met 30 oktober 2016 ter inzage gelegen. Tegen de voorgenomen vergunning zijn zienswijzen ingediend, de beoordeling over de eventuele gegrondheid is verwerkt in de zienswijzennota. De zienswijzennota maakt deel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van het gestelde in paragraaf 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor de realisering van het project een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2010 de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie zijn 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_o Wabo verlenen zonder dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Het oprichten van 22 woningen valt onder de categorieën van gevallen die de gemeenteraad in deze Notitie heeft aangewezen waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit nader gemotiveerd.

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 het besluit behorende stukken, de bij dit besluit gewaarmerkte bijlagen.

Besluitgegevens:

Besluitnummer: D16/013406

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Gewaarmerkte bijlagen:

- Aanvraagformulier
- Technische tekeningen: combinatievloer, isolatie-dak, isolatie-spouw
- Overzichtstekeningen en situatietekening
- Principedetails
- Productinformatie combinatievloer, ribbenvloer
- Ruimtelijke onderbouwing
- Statische berekening
- Tekening erfafscheiding
- zienswijzenota

Leges specificatie

Notabedrag (totaalleges) [...]
(nota volgt)

NB.

1. 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 beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

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

Registratienummer: D16/013406

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 22 woningen op het perceel: Laan van Zuidbroek (nieuwe adressen: Laan van Zuidbroek 61, 63, 65, 67,69, 71, 73, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 en Oranjetipje 6, 8 en 10) te Apeldoorn.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zuidbroek" geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming "woondoeleinden nog uit te werken" heeft;
- het bouwplan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming niet is uitgewerkt. Daarnaast is het noodzakelijk om het bouwverbod op te heffen ;
- uit de beoordeling van de activiteit "planologisch afwijkend gebruik" de conclusie getrokken kan worden 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 6 september 2016;
- 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 van de Gemeente Apeldoorn, afdeling Ruimtelijke Leefomgeving worden voorgelegd. Wij verzoeken u de bedoelde gegevens en bescheiden zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer.

De 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 (met uitzondering van de constructieve gegevens welke reeds zijn aangeleverd en onderdeel zijn van de verleende bouwvergunning).

Bij de uitvoering van een fundering op staal dient een deugdelijke werkvloer te worden toegepast. De werkvloer kan worden uitgevoerd in (stamp- of vloei-)beton die wateronttrekking en zakkingen voorkomt. Als alternatief kan een voor dit doel geschikte (noppen-)folie worden toegepast die vooraf ter goedkeuring van de Gemeente Apeldoorn, afdeling Ruimtelijke Leefomgeving dient te worden voorgelegd. In geval van inadequate folie dient een met 50 mm verhoogde betondekking te worden toegepast conform artikel 4.4.1.3 van NEN-EN1992-1-1.

Luchtdichtheidsmeting:

Minimaal 3 weken voor ingebruikname van het pand of kort (minimaal één week) voor de oplevering van het pand moet er een blowertest c.q. luchtdichtheidsmeting plaatsvinden waarbij aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de EPC-berekening inzake de luchtdichtheid qv waarde van $0.40 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$;

EPC

Voor het ventilatiesysteem is een luchtdichtheidsklasse ventilatiekanalen Luka D aangegeven, aantonen middels een certificaat.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

Registratienummer: D16/013406

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 22 woningen op het perceel **Laan van Zuidbroek** (nieuwe adressen: **Laan van Zuidbroek** .

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit betrekking heeft, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Zuidbroek” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “uit te werken woondoeleinden” heeft;
- het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat bestemming is niet uitgewerkt. Daarnaast is het noodzakelijk om het bouwverbod op te heffen;
- 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 1a, 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;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage is bijgevoegd en in die vorm onderdeel is van deze overwegingen;
- Het ontwerp-besluit heeft van 19 september 2016 tot en met 30 oktober 2016 ter inzage gelegen. Tegen de voorgenomen vergunning zijn zienswijzen ingediend, de beoordeling over de eventuele gegrondheid is verwerkt in de zienswijzennota. De zienswijzennota maakt deel uit van dit besluit.
- 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 en het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn geen voorschriften verbonden.

Zienswijzennota

behorende bij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo voor het bouwen van 22 woningen aan de Laan van Zuidbroek in Apeldoorn

1 Inleiding

- a. De onderhavige omgevingsvergunning betreft de realisatie van 22 woningen aan de Laan van Zuidbroek in Apeldoorn. Het geldende bestemmingsplan Zuidbroek laat de realisatie van het project niet bij recht toe.
- b. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning 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.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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.
- d. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.
- e. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
- f. De hoofdcategorie betreft projecten in binnen- en buitenstedelijk gebied waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotities, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de raad.
- g. Voor het bestaand stedelijk gebied en de dorpen geldt de aanvullende voorwaarde dat sprake moet zijn van één of meer van de in de notitie genoemde specifieke categorieën van projecten.
- h. Het onderhavige bouwplan is een project waarvoor al een door de raad vastgestelde ruimtelijk kader bestaat in de vorm van bestemmingsplan Zuidbroek. Daarnaast valt het project onder categorie II (realiseren van woningbouw waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 50 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen) van de onder d. genoemde notitie. Daardoor is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.
- i. De ruimtelijke onderbouwing voor het project bestaat uit de ruimtelijke onderbouwing 'Laan van Zuidbroek – Distelminderlaan'.
- j. De ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben met ingang van 16 september 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- k. Over de ontwerp-stukken is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- l. In paragraaf 2 is de zienswijze beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

2.1 Een zienswijze ingediend door de volgende personen:

- a. [...];
- b. [...];
- c. [...];
- d. [...];
- e. [...];
- f. [...];
- g. [...];
- h. [...];
- i. [...];
- j. [...];
- k. [...];
- l. [...];
- m. [...];

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 oktober 2016.

Inhoud van de zienswijze

Reclamanten zijn tegen de uitbreiding van het bouwvlak zoals aangegeven in het uitwerkingsplan (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing). Het huidige bouwvlak, zoals aangegeven op bladzijde 9, afbeelding 3, geeft de mogelijkheid tot huizenbouw aan de Laan van Zuidbroek. Dat doet geen afbreuk aan het karakter van de Kleine Vos. Het in het uitwerkingsplan aangepaste bouwvlak, zoals aangegeven op bladzijde 11, afbeelding 6 doet wel afbreuk aan het karakter van de Kleine Vos. Dat is daarom voor reclamanten onacceptabel. Het stedenbouwkundige karakter van de Kleine Vos is een van de belangrijkste redenen waarom reclamanten gekozen hebben om hier te gaan worden. Dat karakter wordt door de gemeente omschreven als 'woningen met een landelijke karakteristiek'. Gesteld is dat: 'In dit deel van de Kleine Vos wordt gerefereerd aan de landelijke dorps architectuur van bebouwing aan oude landwegen'. Ook worden de termen landelijk en dorps in dit kader veelvuldig gebruikt. Het uitwerkingsplan is in strijd met deze stedenbouwkundige intentie.

Beoordeling

De beide, aangehaalde afbeeldingen uit het uitwerkingsplan betreffen alleen afbeeldingen om de locaties van de geplande nieuwbouw globaal aan te duiden. De rode lijnen geven alleen de grenzen van de planlocaties aan (inclusief de tuinen) en niet de grenzen van het bouwvlak. De beoogde bouwvlakken zijn aangegeven op de plankaarten van het uitwerkingsplan. Daaruit wordt duidelijk dat beoogd wordt de nieuwe woningen te situeren aan de Laan van Zuidbroek en voor een klein deel aan het Oranjetipje. Ook het onderhavige bouwplan is wat dat betreft duidelijk: de woningen worden gesitueerd aan beide genoemde wegen en niet aan de Kleine Vos. De nieuwe woningen gaan met hun achter- en zijtuinen aan de Kleine Vos grenzen en aan de twee woonpercelen aan de oostelijke zijde van de Kleine Vos; de Kleine Vos 70 en 76. Wel is waar dat afbeelding 3 de grens van de het besluitgebied niet geheel goed weergeeft. Daardoor lijkt het of een gedeelte van de gronden ten noorden van de woning aan de Kleine Vos 76 niet tot het besluitgebied horen, in afwijking van wat afbeelding 6 aangeeft. Ambtshalve is afbeelding 3 aangepast.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige intenties voor het besluitgebied en de Kleine Vos geldt het volgende.

De locatie ligt in het deelgebied het Mozaïek. Hiervoor is een boekwerk 'Beeldkwaliteit Zuidbroek - Mozaïek' (december 2005) gemaakt waarin de ruimtelijke voorwaarden zijn opgesteld. Deze specifieke plek valt onder deelgebied 'De Lanen'. De architectonische uitgangspunten voor dit deelgebied zijn onder andere: 'royale villa's, modern klassiek, met verticale belijning'. Het onderhavige bouwplan voor 22 woningen voldoet geheel aan deze uitgangspunten.

Voor de Kleine Vos zijn in het boekwerk 'Beeldkwaliteit Zuidbroek - Mozaïek' geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen. Wel is er voor dit deel van de Kleine Vos een aparte folder uitgebracht met informatie over de kavels met een omschrijving van de ruimtelijke karakteristiek en beeldkwaliteit-bepalingen. (<http://www.apeldoorn.nl/ter/fl-zuidbroek-mozaiek-type-b>). De boogde sfeer is hier getypeerd als 'Woningen met een landelijke karakteristiek'. Deze sfeer sluit aan bij een aan deze straat gelegen erf met de oude boerderij aan de Kleine Vos 76, welke al dateert van voor de plannen voor de wijk Zuidbroek.

Een deel van de 22 te bouwen woningen grenst met de achtertuin aan de Kleine Vos. Als overgang tussen deze kavels en de Kleine Vos is op deze plek een openbare groenstrook van 5 meter breed opgenomen. Dit 'verzacht' de overgang tussen de straat en eventuele erfafscheidingen van de woningen. Voor een groenstrook is mede ook gekozen om aan te sluiten bij de landelijke, groene karakteristiek van de Kleine Vos.

De Laan van Zuidbroek en de Kleine Vos lopen naar elkaar toe in een driehoekige groene 'punt' waarin een alzijdig gebouw is opgenomen (voormalige infocentrum Zuidbroek, nu een fysiotherapie-praktijk). Dit driehoekige gebied wordt zoals gezegd omsloten door de Laan van Zuidbroek en de Kleine Vos. Een derde straat, Het Oranjetipje, verbindt deze twee straten. Aan deze straat is het meest noordelijke blokje (met drie woningen) van onderhavig bouwplan georiënteerd. Er zijn drie argumenten voor deze positie:

1. Door deze positie vormt het blokje de ruimtelijke inleiding ('de kop') van de Laan van Zuidbroek, komende vanuit het noorden.
2. Door de positie van de driekapper wordt een ruimtelijke verbinding gelegd met de twee straten (de Laan van Zuidbroek en de Kleine Vos) en krijgt de driehoekige groenplek (met fysiotherapie-gebouw) een ruimtelijke begrenzing met voorkanten.
3. De twee kopwoningen van de driekapper hebben een dubbele oriëntatie in de vorm van een eenlaagse uitbouw op zowel het Oranjetipje als de respectievelijke zijstraten. Hiermee ontstaat er ruimtelijk gezien een goede overgang/inleiding naar de straathoeken. Dit past bij de landelijke karakteristiek van de Kleine Vos.

Resumerend past het project dan ook in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de te bouwen woningen langs de Laan van Zuidbroek en is sprake van een passende, stedenbouwkundige aansluiting op de Kleine Vos en de daar aanwezige woningen. Van strijd met de stedenbouwkundige intenties voor de Kleine Vos is met onderhavig bouwplan dan ook geen sprake.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.