

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: D22/029930

Aanvraag

Op 23 juni 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 9 woningen op het perceel, plaatselijk bekend als Musicalstraat 27A, 27 B , 29 A t/m D en Operettestraat 66 tm 70, Apeldoorn (**nieuwe adressen**).

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

- **Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)**
- **Aanleggen (Art. 2.1 lid 1b Wabo)**
- **Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo)**
- **Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)**

De aanvraag is geregistreerd onder nummer D22/029930.

Procedure

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

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Op grond artikel 6.5 lid 3 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is er geen VVGB vereist indien het past in de door de gemeenteraad aangewezen gevallen. De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2010 de notitie "Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo" vastgesteld. In deze notitie staat binnen stedelijke ontwikkelingen die niet meer bedragen dan maximaal 50 woningen genoemd. Deze ontwikkeling betreft een binnenstedelijk project bestaande uit negen woningen. Gelet op het vorenstaande is er in dit geval geen verklaring van bedenkingen vereist

Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft van 2 februari tot 16 maart 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnen gekomen. De indieners hebben zowel schriftelijk als mondeling diens bezwaren kunnen uiten. Aan deze zienswijze wordt inhoudelijk geen gehoor gegeven. Zie de Zienswijzenota voor de inhoudelijke beoordeling.

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.

Apeldoorn, 4 juli 2023






























Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
namens hen,

het afdelingshoofd Omgevingsrecht en Vergunningen









































Dit besluit is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend

Besluitgegevens:

Besluitnummer: D22/029930

-  Waterparagraaf_Operettestraat
-  Technisch_blad_kavel_6-9_plattegrond
-  Technisch_blad_kavel_6-9_details
-  Technisch_blad_kavel_4-5_20-7-22
-  Technisch_blad_kavel_3
-  Technisch_blad_kavel_1-2
-  statische_berekening_kavel_6-9
-  statische_berekening_kavel_4-5
-  statische_berekening_kavel_3
-  statische_berekening_kavel_1-2
-  sonderingsonderzoek
-  R001-1281276MJE-V01-baw-NL
-  Quickscan_Bedrijven_en_milieuzonering_Operettestraat_
-  QS_Operettestraat_ong_Apeldoorn_definitief_V2
-  Operettestraat tegenover 35_vastgesteld_3
-  Operettestraat tegenover 35 ov1082 plankkaart
-  MPG_berekening_kavel_7_en_8
-  MPG_berekening_kavel_6_en_9
-  MPG_berekening_kavel_5
-  MPG_berekening_kavel_4
-  MPG_berekening_kavel_3
-  MPG_berekening_kavel_2
-  MPG_berekening_kavel_1
-  Luchtkwaliteitsonderzoek_Operettestraat_
-  _Berekening_Gevelbelasting_Geluid_Operettestraat_woningen
-  _Akoestisch_onderzoek_kavel_3-5
-  _6.1_OVERIG_legenda_situatie_9_woningen_erfafscheidingen
-  _6.0_OVERIG_Materiaaloverzicht_9_woningen_Apeldoorn_d.d._29-12-2021
-  _3.6_RAP_Quickscan_Externe_veiligheid_Operettestraat_Apeldoorn

<

-  Checklist-veilig-onderhoud
-  bouwbesluitberekening_kavel_9
-  bouwbesluitberekening_kavel_8
-  bouwbesluitberekening_kavel_7
-  bouwbesluitberekening_kavel_6
-  bouwbesluitberekening_kavel_2
-  bouwbesluitberekening_kavel_1
-  BENG_berekening_kavel_9
-  BENG_berekening_kavel_8
-  BENG_berekening_kavel_7
-  BENG_berekening_kavel_6
-  BENG_berekening_kavel_5
-  BENG_berekening_kavel_4
-  BENG_berekening_kavel_3
-  BENG_berekening_kavel_2
-  BENG_berekening_kavel_1
-  Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaa_i_Operettestraat
-  AERIUS-berekening Operettestraat, Apeldoorn (07-12-2022)
-  A22-0556 Infiltratieberekening kavel 1-9 Apeldoorn Zuidbroek
-  7076395_1673459405987_situatie_9_won_Apeldoorn_gewijzigd_11-01-2023
-  7076395_1673459405727_20220720_B01_kavel_6-9_gewijzigd_11-01-2023
-  7076395_1673459405560_20220720_B01_kavel_1_en_2_gewijzigd_11-01-2023
-  7076395_1669539743785_bouwbesluitberekening_kavel_5_dd_24-11-2022
-  7076395_1669539743785_bouwbesluitberekening_kavel_5
-  7076395_1669539709036_bouwbesluitberekening_kavel_4_dd_24-11-2022
-  7076395_1669539709036_bouwbesluitber_kavel_4
-  7076395_1669539666457_bouwbesluitberekening_kavel_3_dd_24-11-2022
-  7076395_1669539666457_bouwbesluitberekening_kavel_3
-  7076395_1669539609062_20221125_B01_kavel_4_en_5_opties
-  7076395_1669539520277_20221125_B01_kavel_3_opties
-  7076395_1663143987630_Situatietekening_met_erfafscheidingen_incl_legen...
-  7076395_1660992543822_20220720_B01_kavel_3
-  7076395_1658381543734_20220720_B01_kavel_6-9
-  7076395_1658381504619_20220720_B01_kavel_4_en_5
-  7076395_1658381327335_20220720_B01_kavel_1_en_2
-  7076395_1656019807364_publiceerbareaanvraag
-  7076395_1656018914597_Operettestraat_tegenover_35_ov1082_plankaart
-  3.2_RAP_Bureauonderzoek_en_IVO-verkennende_fase_Operettestraat_te_Ap...
-  3.2.1_RAP_Apeldoorn_Operettestraat_proefsleuven_IVO-P_rapport
-  Legespecificatie 2022 022 020020

Leges specificatie

Notabedrag (totaalleges) zie legesspecificatie
(nota volgt)

Nb

1. 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 de Rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde rechtbank. Zowel voor het indienen van een beroepschrift als voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit: Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo)

Registratienummer: D22/029930

Legesverplichting: Zie legesspecificatie

Overwegingen

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het bouwen van 9 woningen aan de Musicalstraat 27A, 27 B , 29 A t/m D en Operettestraat 66 tm 70

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 bestemmingen “Groenvoorziening” en “Woondoeleinden uit te werken” heeft;
- het bouwwerk niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat het gedeeltelijk is gelegen op de bestemming “Groenvoorziening”
- 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;
- 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 Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) van 25 oktober 2022;
- 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

Uitzetten rooilijnen

In geval van nieuwbouw (woning, en/of bedrijfsgebouw) mag met de bouw niet worden begonnen voordat de rooilijn(en) op het bouwterrein is/zijn uitgezet. U kunt uw aanvraag per mail (landmeten@apeldoorn.nl) indienen. Om de aanvraag in behandeling te kunnen nemen dienen onderstaande gegevens genoemd te worden in de aanvraag:

- het registratienummer van de omgevingsvergunning;
- de locatie van het nieuwe bouwwerk;
- een contactpersoon met telefoonnummer voor het aanwijzen van de rooilijn in het terrein.

Er wordt een termijn gehanteerd van 10 werkdagen voor het uitzetten van rooilijnen. Heeft u vragen? Stuur een e-mail naar landmeten@apeldoorn.nl of bel 14 055 (keuze 6).

BENG berekening voor ingebruikname

Bij oplevering van de woning dient de detailberekening van de BENG berekening van het gerealiseerde te worden aangeleverd voor het bouwdoosier. Wij verzoeken u de bedoelde gegevens en bescheiden zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit: Aanleggen (art. 2.1, lid 1b, Wabo)

Registratienummer: D22/029930

Legesverplichting: Zie legesspecificatie

Overwegingen

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het bouwen van 9 woningen aan de Musicalstraat 27A, 27 B , 29 A tm D en Operettestraat 66 tm 70

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 bestemmingen “Groenvoorziening” en “Woondoeleinden uit te werken” heeft;
- op grond van artikel 4.2 geldt er ter plaatse van de bestemming “Groenvoorziening” een aanlegvergunningsplicht zoals bedoeld als in artikel 2.1 onder b Wabo
- in dat artikel wordt het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanbrengen van leidingen, het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 1 meter en het aanleggen van wegen en paden vergunningplichtig gesteld.
- het plan voldoet niet aan de uitzonderingen van de vergunningsplicht zoals bedoeld in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan.
- uit de beoordeling blijkt uit het archeologische onderzoek dat de waarden niet onevenredig worden aangepast en de onderzoekslocatie is derhalve vrijgegeven

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.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit: Planologisch strijdig gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

Registratienummer: D22/029930

Legesverplichting: Zie legesspecificatie

Overwegingen

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het bouwen van 9 woningen aan de Musicalstraat 27A, 27 B, 29 A t/m D en Operettestraat 66 tm 70

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 bestemmingen “Groenvoorziening” en “Woondoeleinden uit te werken” heeft;
- het bouwwerk niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat het gedeeltelijk is gelegen op de bestemming “Groenvoorziening”
- 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 het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan mits de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- gelet op de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en diens bijlagen blijkt dat deze ontwikkeling voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening
- door de afwijking wordt het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig aangetast
- 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 2.12 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

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit: Uitweg (art. 2.2, lid 1e, Wabo)

Overwegingen

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het bouwen van 9 woningen aan de Musicalstraat 27A, 27 B , 29 A tm D en Operettestraat 66 tm 70

In de Algemene plaatselijke verordening (APV) is in artikel 2.12 een regeling opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning een uitrit 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. Ter uitvoering van bovenstaande maatstaven heeft het college de beleidsregel voor Uitwegen 2012 vastgesteld, welke dient als toetsingskader voor vergunningaanvragen.

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 de aangevraagde uitrit voldoet aan de vastgestelde beleidsregel en dat er geen sprake is van aantasting van 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.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Enkel zijn er inritten toegestaan met een maximale breedte van 3,5 m en een gecombineerde met het naastliggende perceel van maximaal 6 meter.

Zienswijzenota

Het ontwerpbesluit D22/029930 heeft tot en met 16 maart 2023 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit is één zienswijze binnengekomen op 7 maart 2023.

1 Inleiding

- a. De onderhavige omgevingsvergunning betreft <omschrijving project, bv de bouw van 9 grondgebonden woningen op locatie tegenover Operettestraat 35. Het geldende bestemmingsplan Zuidbroek laat de realisatie van het project niet 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 realiseren van 9 woningen op de in paragraaf 1.2 aangegeven locatie is een project waarvoor de gemeenteraad o.a. al een stedenbouwkundige visie voor het Mozaïek heeft vastgesteld en sluit tevens goed aan bij het aangrenzende stedenbouwkundig plan De Parkpoorten. Daarnaast ligt het project in het bestaande stedelijk gebied en valt onder de in bedoelde notitie genoemde categorie, inhoudende het "realiseren van woningbouw (met inbegrip van verbouw) in bestaand stedelijk gebied en de dorpen, waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 50 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen". Daarmee valt het project onder de Lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist.
- i. De ruimtelijke onderbouwing voor het project bestaat uit ruimtelijke onderbouwing "Operettestraat tegenover 35".
- j. De ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing } en overige bijbehorende stukken hebben tot maart 16 maart 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen
- k. Over de ontwerp-stukken is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- l. In paragraaf 2 is de zienswijze beoordeeld.

2 Zienswijzen

2.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 9 maart 2023 ontvangen en daarmee ontvankelijk..

Inhoud van de zienswijze

Deze zienswijze richt zich op een drietal punten:

1. In de huidige situatie vormt het onbebouwde stuk grond als een bufferzone tussen de woning van reclamant en de beoogde negen woningen. Door de komst van in totaal negen woningen wordt er langs de woning meer verkeer langs de woning van reclamant komt
Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid zeker met het oog op de eigen veiligheid en uiteraard geldt dat ook voor de (eigen) kinderen.
2. Het tweede punt betreft de stedenbouwkundige opzet van het plan. Achter de woningen van reclamanten wordt een blok van vier woningen beoogd. Reclamanten zijn van mening dat een blok van vier woningen over komt als een blinde muur en die past wat hen betreft niet binnen de stedenbouwkundige context van de directe omgeving. Zij achten een twee-onder-een-kapwoning meer passend dan een blok van vier.
3. Het laatste punt richt zich op de logica voor wat betreft het huisnummerbesluit die onlogisch op reclamant over kwamen doordat deze aan de Operettestraat zijn vergeven. Het leek reclamanten logischer om deze aan de Musicalstraat door te nummeren omdat die straat doorloopt.

Beoordeling :

1. De bestaande Musicalstraat zal naar aanleiding van het bouwplan verlengd worden tot aan de Nijbroekseweg. Het betreft in de nieuwe situatie geen doorgaande weg voor autoverkeer omdat er ter hoogte van de Nijbroekseweg paaltjes worden geplaatst om autoverkeer via die zijde te weren. De weg zal enkel dienen voor ontsluiting van en naar de aanliggende woningen en langzaam verkeer (lees voetgangers en fietsers).

De groenstrook aan de Musicalstraat blijft gehandhaafd, zodat reclamanten en hun kinderen veilig gebruik kunnen blijven maken van de door hen zelf gecreëerde zijingang.

2. De gemeente Apeldoorn heeft een programma van eisen neergelegd bij de ontwikkelaar zodat het bouwplan niet enkel voorziet in alleen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Door de mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengesloten woningen worden in diverse prijsklassen woningen toegevoegd. Het vervangen van de aaneengesloten woningen door 2 vrijstaand dan wel een twee-onder-een-kap woning doet afbreuk aan het aanbod aan woningbouwtypen. De twee-onder-een-kap aan de zuidzijde van de Musicalstraat aansluit bij de overige twee-onder-een-kapwoningen , de vier rijtjes aan de Musicalstraat en de vrijstaande woningen aansluiten bij het stedenbouwkundig beeld aan de Operettestraat/Nijbroekseweg.

Uit de stedenbouwkundige analyse is de huidige opzet als passend binnen de context van de wijk gelet op de afstand van 14 meter tot aan de kopgevel van de aaneengesloten woningen .

Deze maat komt elders in de wijk en in Apeldoorn ook voor. Het bouwplan heeft geen negatieve uitwerking voor wat betreft inkijk en schaduwwerking. Gelet op het vorenstaande is er geen reden om besluit te herzien.

3. Op basis van een inrichtingstekening van de openbare ruimte is gebleken dat voor 6 van de 9 woningen de huisnummers inderdaad aan de Musicalstraat genummerd moeten worden. Dit punt wordt hersteld bij het nemen van het definitieve besluit

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gelet op de huisnummering tegemoet gekomen .
Aan de overige punten is geen gehoor gegeven aan deze zienswijze.