

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: D23/031389

Aanvraag

Op 22 maart 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van de bestaande HTS gebouwen in 20 appartementen op de locatie Condorweg 10 en 16 (toekomstig 16 t/m 54 even nummers) in Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie N, nummer 8980.

De aanvraag is ingediend op basis van de destijds geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht onverminderd van kracht.

Aanvrager:

[...]

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

- **Bouwen (art. 2.1, lid 1a, Wabo)**
- **Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo)**

De aanvraag is geregistreerd onder nummer D23/031389.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het ontwerpbesluit heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

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,

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: D23/031389

Behandeld door:

Doorkiesnummer:

Gewaarmerkte bijlagen:

- bijlage(n) met overwegingen en voorschriften:
 - o Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo);
 - o Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo);
- 1.0 AANVR_publiceerbareaanvraag;
- 2.0 TEK_BA.00_SITUATIE_TEKENING_20220702-A4;
- 2.1 TEK_BA.01_PLATTEGRONDEN_BESTAAND_20220702_A1;
- 2.2 TEK_BA.02_GEVEL_AANZICHTEN_BESTAAND_20220702_A1;
- 2.3 TEK_BA.03_BEGANE_GROND_GEWIJZIGDE_TOESTAND_A1_01-12;
- 2.4 TEK_BA.04_GEVEL_AANZICHTEN_GEWIJZIGDE_TOESTAND_A1_02-12;
- 2.5 TEK_BA.05_DOORSNEDE_A-A_B-B_EN_C-C_GEWIJZIGDE_TOESTAND_A1_03-12;
- 2.6 TEK_BA.06_APPARTEMENT_type A.0.3;
- 2.7 TEK_BA.07_APPARTEMENT_type A.0.7;
- 2.8 TEK_BA.08_APPARTEMENT_BG_type A.2.1;
- 2.9 TEK_BA.09_APPARTEMENT_VERD_type A.2.1;
- 2.10 TEK_BA.10_APPARTEMENT_BG_type A.2.2;
- 2.11 TEK_BA.11_APPARTEMENT_VERD_type A.2.2;
- 2.12 TEK_BA.12_APPARTEMENT_BG_type A.2.5;
- 2.13 TEK_BA.13_APPARTEMENT_VERD_type A.2.5;
- 2.14 TEK_BA.14_APPARTEMENT_type A.2.6;
- 2.15 TEK_BA.15_principe_detail_onderdorpel_entreedeur_appartementen;
- 2.16 TEK_TEKENINGENLIJST_20220615;
- 3.0 TOEL_MEMO_constructie_v1.0;
- 4.0 RAP_Ruimtelijke Onderbouwing Condorweg 10-16;
- 4.1 RAP_Vormvrije m.e.r.-beoordeling Concorweg_signed;
- 4.2 RAP_Rapport_Bouwbesluit_Condorweg_Apeldoorn_20220428pdf;
- 4.3 RAP_P00890-4_Verkennend_asbest_en_bodemonderzoek;
- 4.4 RAP_Condorweg 10 - 16 - akoestisch onderzoek - 28-11-2023.

NB.

1. tegen dit 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.

2. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingestemd 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, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6900 EM Arnhem. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan 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: D23/031389

Behandeld door:

Doorkiesnummer:

Legesverplichting: Zie legesspecificatie

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het transformeren van de bestaande HTS gebouwen in 20 appartementen op de locatie Condorweg 10 en 16 in Apeldoorn.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, in het gebied ligt waarvoor het bestemmingsplan “Kanaal Zone Zuid - Kayersmolen” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Gemegd-5” heeft;
- het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat er binnen de bestemming ‘Gemengd-5’ geen woningen 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;
- 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 19 december 2023;
- 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:

Doorvoeren brandscheidingen

Bij alle doorvoeren door brandscheidingen moeten o.b.v. artikel 2.84 en de NEN 6068, ter voorkoming van horizontale en verticale branddoorslag, gecertificeerde brandmanchetten/ brandkleppen worden aangebracht welke brandwerend zijn afgewerkt. De leidingen, kabelgoten, ventilatiekanalen e.d. die door een brandscheiding voeren dienen zodanig brandwerend te zijn uitgevoerd dat deze eenzelfde brandwerendheid bezitten als de brandscheiding. Er dient van de desbetreffende onderdelen van de brandscheiding, op verzoek, een testrapport te kunnen worden overlegd.

Constructieve gegevens

Minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen de nog niet ingediende constructieve berekening(en) en tekeningen ter goedkeuring aan de Gemeente Apeldoorn, afdeling Preventie, Toetsing en Handhaving te worden voorgelegd. Hierbij dient aannemelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan de eisen uit afdelingen 2.1 en 2.2 van het Bouwbesluit 2012.

Dat betekent onder meer dat uit de nog in te dienen stukken moet blijken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructies bij fundamentele belasting combinaties en bijzondere belasting combinaties niet worden overschreden. Wij verzoeken u de bedoelde gegevens en bescheiden, geaccordeerd door de coördinerend constructeur, zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer.

- In het bijzonder dient nog te worden voorgelegd:
 - controleberekening van bestaande constructieve onderdelen;
 - uitvoeringstekeningen en -berekeningen van de in het werk te realiseren constructie-onderdelen.

Het bevoegd gezag (de bouwinspecteur) kan naast de hier genoemde documenten aanvullende gegevens opvragen om te komen tot een gerechtvaardigd vertrouwen.

Bodemonderzoeksrapport

Het beoordeelde bodemonderzoek betreft een steekproef om de kwaliteit van grond en grondwater te bepalen. Daarom wordt geadviseerd om tijdens de grondwerkzaamheden van de bouw op de locatie alert te zijn op zintuiglijk afwijkend materiaal. Indien u dit aantreft verzoeken wij u contact op te nemen met de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (Handhaving) of info@ovij.nl.

Grondverzet

Het is mogelijk dat er bij de (bouw)werkzaamheden grond vrij komt. Voor de toepassing van grond gelden de volgende regels:

- Sterk verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Voor met arseen verontreinigde grond geldt geen uitzondering.
- Niet sterk verontreinigde grond kan worden hergebruikt op de herkomstlocatie.
- Voor de toepassing van niet sterk verontreinigde grond buiten de herkomstlocatie, dus bij afvoer van de grond, geldt het Besluit bodemkwaliteit.
- Voor grondverzet van niet sterk verontreinigde grond, binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel, is beleid vastgesteld dat in de nota bodembeheer met bij behorende bodemkwaliteitskaarten is weergegeven.
- De toepassing van grond dient vooraf te worden gemeld bij het Landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl (digitaal loket).
- Voor advies over de toepassingsmogelijkheden van grond kunt u terecht bij het milieukundig adviesbureau dat het bodemonderzoek voor u heeft uitgevoerd, zij kunnen een advies op maat verzorgen.

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: D23/031389

Behandeld door:

Doorkiesnummer:

Legesverplichting: Zie legesspecificatie

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het transformeren van de bestaande HTS gebouwen in 20 appartementen op de locatie Condorweg 10 en 16 in Apeldoorn.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, in het gebied ligt waarvoor het bestemmingsplan “Kanaal Zone Zuid - Kayersmolen” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Gemegd-5” heeft;
- het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat er binnen de bestemming ‘Gemengd-5’ geen woningen zijn toegestaan;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 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 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de tot het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

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.

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De woningen mogen pas in gebruik worden genomen wanneer de bedrijfsactiviteiten op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie N, nummer 6935, plaatselijk bekend Kanaal Zuid 12, zijn gestaakt en gestaakt worden gehouden.