

omgevingsvergunning

Ons kenmerk 24059-2016
Datum 10 april 2017

Burgemeester en wethouders hebben op 10 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 35 appartementen op het perceel Esdoornstraat 5 te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 24059-2016.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.30 – 3.21 van de Wet ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

De volgende afwijking vormt een onderdeel van het besluit:

- afwijking te verlenen van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning 35 appartementen, Esdoornstraat 5".

Ons kenmerk 24059-2016
Datum 10 april 2017

Leges

De leges voor de behandeling van de aanvraag bedragen € 67.318,00. Hiervoor wordt apart een rekening verstuurd.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, beroep instellen. Als u vragen heeft of als u het niet eens bent met het dit besluit adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de heer S. Kroes, 038 – 498 27 84.

Wilt u juridische stappen ondernemen, dan kunt u tegen dit besluit schriftelijk beroep instellen. Zorgt u er voor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Door het beroepschrift tijdig in te dienen, voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer in behandeling kan nemen.

Hoe kunt u beroep instellen?

U kunt uw beroepschrift schriftelijk indienen. Uw beroepschrift richt u aan de sector bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep instelt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Siegfried Kroes,
medewerker afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning 35 appartementen,
Esdoornstraat 5

Ons kenmerk 24059-2016
Datum 10 april 2017

**Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning 35 appartementen,
Esdoornstraat**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Slokker Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door de heer J.W. Zijffers, voor het bouwen van 35 appartementen op het perceel Esdoornstraat 5 te Zwolle

Huisnummerbesluit

In huisnummerbesluit 797-2017 worden de volgende huisnummers toegekend:

Esdoornstraat 5-001 t/m 5-007	8021 WB	(7x woonfunctie, bg)
Esdoornstraat 5-101 t/m 5-110	8021 WB	(10x woonfunctie, 1e verd)
Esdoornstraat 5-201 t/m 5-210	8021 WB	(10x woonfunctie 2e verd)
Esdoornstraat 5-303 t/m 5-310	8021 WB	(8x woonfunctie 3e verd)

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Toets volledigheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad besloten de herziening van het bestemmingsplan en het verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 35 appartementen gecoördineerd te laten verlopen.

Het perceel ligt in het in procedure zijnde bestemmingsplan "Diezerpoort, Esdoornstraat 9" en heeft de bestemming "Wonen - Meergezinshuis" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de bouwaanduidingen "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" en "specifieke bouwaanduiding - overbouwing".

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van uitvoering en veiligheid is het nodig voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening en voldoet hieraan.

Ons kenmerk 24059-2016
Datum 10 april 2017

Bodem

In of bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem worden verstrekt (artikel 2.4 Regeling Omgevingsrecht). Omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn wijken wij met toepassing van artikel 2.1.5, derde lid, van de Bouwverordening 2012 af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport.

welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie Het Oversticht heeft op 28 november 2016 positief geadviseerd.

provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

grondexploitatie

Het bouwplan betreft een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (een bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld).

Anterieure overeenkomst

Er kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, onder a, Wro). Voor dit project vindt kostenverhaal plaats op grond van een anterieure overeenkomst.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Om de voorgestelde constructies te kunnen beoordelen op constructieve veiligheid volgens artikel 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 van het Bouwbesluit, dienen ten minste drie weken voordat deze constructies worden gemaakt, tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.

besluit

Ons kenmerk 24059-2016
Datum 10 april 2017

3. Ten einde te kunnen beoordelen of de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand, welke worden gebruikt, gerealiseerd of aangebracht, voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit, moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de verwerking, uitvoering of aanbrenging, nadere gegevens (kwaliteitsverklaringen) in tweevoud ter goedkeuring ingediend te worden. Het bijgevoegd advies brandveiligheid omgevingsvergunning, zaaknummer VNOG 16-33026, d.d. 20-12-2016, van de Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit.
4. Tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van het plan dienen de punten genoemd in de bijlage "Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag met mapnummer: zaak 24059-2016, d.d. 06-12-2016" van de eenheid Expertisecentrum gevolgd te worden.
5. Om te voldoen aan de voorschriften betreffende de afvoer van hemelwater, dient het hemelwater van het dak te worden geïnfiltreerd op een eigen infiltratievoorziening op eigen terrein conform het "Programma van eisen, Infiltratievoorzieningen Woongebieden".