



OMGEVINGSVERGUNNING MET UITGEBREIDE PROCEDURE

Project - het bouwen van 110 appartementen (77 woningen en 36 zorgappartementen)
Zaaknummer - 161981
Verzonden 9 maart 2021
Locatie(s) - perceel: F 10187 Zutphen
- locatieomschrijving: Noorderhavenstraat, Ettegerpark en Statenbolwerk. (Veld 15-16-17 Noorderhaven)

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zutphen 2011(uitweg) besluiten wij aan u, Heijmans Vastgoed B.V., de heer , Postbus 197, 3800 AD Amersfoort, de omgevingsvergunning voor het bouwen van 110 appartementen (77 woningen en 36 zorgappartementen) te verlenen voor de activiteiten:

1. Bouwen.
2. Aanleggen van een werk.
3. Maken van een uitweg.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn onderdeel van het besluit.

Bestanden behorend bij dit besluit:

De volgende 53 (geheel of gedeeltelijk) via het Omgevingsloket online (aanvraagnummer: 5016219) ingediende bestanden horen bij dit besluit:

2021-03-09_01v53 besluit 161981_20200313-1519_publiceerbareaanvraag.pdf
2021-03-09_02v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_200417_Kennisgeving.pdf
2021-03-09_03v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_200417_VG_Dossier.pdf
2021-03-09_04v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_200417_VG_Plan.pdf
2021-03-09_05v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_20200417_formulier-toetsingskader-veilig-
onderhoud-2012-def.pdf
2021-03-09_06v53 besluit 161981_20200421-
1028_11892_20200417_Rapportage_bij_aanvraag_omgevingsvergunning_bouwen_met_bijlagen.pdf
2021-03-09_07v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.100_Begane_grond_wijz_A.pdf
2021-03-09_08v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.101_1e_verdieping_wijz_A.pdf
2021-03-09_09v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.102_2e_verdieping_wijz_A.pdf
2021-03-09_10v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.103_3e_verdieping_wijz_A.pdf
2021-03-09_11v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.104_Dakoverzicht_wijz_A.pdf
2021-03-09_12v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.111_Blok_1.1_wijz_A.pdf
2021-03-09_13v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.112_Blok_1.2_wijz_A.pdf
2021-03-09_14v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.120_Blok_2_wijz_A.pdf
2021-03-09_15v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.130_Blok_3_wijz_A.pdf
2021-03-09_16v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.140_Blok_4_wijz_A.pdf
2021-03-09_17v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.211_Blok_1.1_wijz_A.pdf
2021-03-09_18v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.212_Blok_1.2_wijz_A.pdf
2021-03-09_19v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.220_Blok_2_wijz_A.pdf
2021-03-09_20v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.230_Blok_3_wijz_A.pdf
2021-03-09_21v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.240_Blok_4_wijz_A.pdf
2021-03-09_22v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.300_Doorsneden_wijz_A.pdf
2021-03-09_23v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.700_Details.pdf



2021-03-09_24v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_B4.MKS11892-DO-001_Materiaal-
_en_kleurenschema.pdf
2021-03-09_25v53 besluit 161981_20200421-1028_11892_PDL11892-DO-001_projectdocumentenlijst.pdf
2021-03-09_26v53 besluit 161981_20200421-1028_19.6167_Appartementen_veld_15-17_te_Zutphen.pdf
2021-03-09_27v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3000_Blok_1_Palenplan.pdf
2021-03-09_28v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3001_Blok_1_fundatie_en_beganegron.pdf
2021-03-09_29v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3002_Blok_1_1e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_30v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3003_Blok_1_2e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_31v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3004_Blok_1_3e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_32v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3005_Blok_1_Dakvloer_dak_lift.pdf
2021-03-09_33v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3100_Blok_2_Palenplan.pdf
2021-03-09_34v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3101_Blok_2_fundatie_en_beganegron.pdf
2021-03-09_35v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3102_Blok_2_1e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_36v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3103_Blok_2_2e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_37v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3104_Blok_2_Dakvloer_3e_verdiepingsvloer_lift.pdf
2021-03-09_38v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3200_Blok_3_Palenplan.pdf
2021-03-09_39v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3201_Blok_3_fundatie_en_beganegron.pdf
2021-03-09_40v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3202_Blok_3_1e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_41v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3203_Blok_3_2e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_42v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3204_Blok_3_3e_verdiepingsvloer.pdf
2021-03-09_43v53 besluit 161981_20200421-1028_8705-3205_Blok_3_Dakvloer.pdf
2021-03-09_44v53 besluit 161981_20200421-
1028_8705_Statische_berekening_Noordhaven_veld_15_16_17_Blok_1.pdf
2021-03-09_45v53 besluit 161981_20200421-
1028_8705_Statische_berekening_Noordhaven_veld_15_16_17_blok_2_en_3.pdf
2021-03-09_46v53 besluit 161981_20200611-1150_11892_B4.000_Situatie_wijz_B.pdf
2021-03-09_47v53 besluit 161981_20200611-1150_20161950-
004_rapportage_integrale_advisering_20200611.pdf
2021-03-09_48v53 besluit 161981_20200611-1150_2020-06-04_-Riool_Uitleggers-00-RO-UI-00.pdf
2021-03-09_49v53 besluit 161981_20200611-1150_20200609_Peree_reactie_opmerkingen_vergunning.pdf
2021-03-09_50v53 besluit 161981_20200611-1150_20200610_reactie_opmerkingen_omgevingsvergunning.pdf
2021-03-09_51v53 besluit 161981_20200611-1150_Formulier_inrit_en_werkzaamheden_uitvoeren.pdf
2021-03-09_52v53 besluit 161981_20201106 - verificatie Arcadis.pdf
2021-03-09_53v53 besluit 161981_Onderzoek_gebiedsbescherming.pdf

Bovenstaande bestandsnamen zijn opgebouwd uit de datum van dit besluit __ nummering van het bestand en zaaknummer __ het moment van indienen via het Omgevingsloket online __ uw bestandsnaam.

Deze bestanden zullen wij u e-mailen of met u delen via www.sharefile.com (ze worden niet per post verzonden).

PROCEDURE

Coördinatieregeling en bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat het college bevoegd is om een beslissing te nemen op uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht). De voorbereiding tot het nemen van een besluit heeft het college uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in de mogelijkheid om bij besluit van de gemeenteraad besluiten te coördineren, als de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dit wenselijk maakt. De gemeenteraad van Zutphen heeft voor het realiseren van 110 appartementen (77 woningen en 36 zorgappartementen) op 16 december 2019 een coördinatiebesluit genomen, op grond van artikel 3.30 Wro.

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 18 maart 2020 gepubliceerd in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld en op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.



Publicatie ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is op 26 augustus 2020 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en heeft 6 weken ter inzage gelegen. Ook is de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit gepubliceerd in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Publicatie besluit

Het besluit wordt gepubliceerd in en op www.officielebekendmakingen.nl op 10 maart 2021 en in het weekblad Contact Zutphen Warnsveld. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld, maar alleen door (rechts)personen die ook een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Niet eens met het besluit ?

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

OVERWEGINGEN

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Bestemmingsplan

Ten behoeve van de realisering van het plan, het bouwen van 110 appartementen (waarvan 36 zorgwoningen) is het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 15-17' opgesteld.

Op grond van artikel 3.30 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet er bij gemeentelijke coördinatie aan het (ontwerp)bestemmingsplan worden getoetst wat in voorbereiding is en niet aan het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit (Gemeentelijke coördinatie besluit Noorderhaven veld 15-16-17) van 16 december 2019 met het zaaknummer 153579 is de omgevingsvergunning opgenomen als te coördineren.

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 15-17'.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2'.

Het perceel heeft de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – 1', 'specifieke vorm van wonen – 2', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van centrum – voorzieningen' en de gebiedsaanduidingen 'geluidszone-30', 'geluidszone-spoor', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied 1', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied 2', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied 4', 'veiligheidszone-spoor' en 'vrijwaringszone-spoor'.

Het perceel is bestemd voor maximaal 77 woningen, waarbij geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' maximaal 36 zorgwoningen zijn toegestaan, waarbij maximaal iedere 12 zorgwoningen een gemeenschappelijke wooneenheid vormen die telt als één woning als genoemd in artikel 3.1 sub a; Het aantal (zorg)woningen past binnen het totaal aantal woningen wat is toegestaan binnen deze bestemming.

Het plan voor het realiseren van 110 appartementen past binnen de regels van het in voorbereiding zijnde (ontwerp)bestemmingsplan 'Noorderhaven veld 15-17'.

2. Welstand

De commissie Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie heeft uw bouwplan op 24 april 2020 getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het college is het hiermee eens.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Zutphen. U heeft aannemelijk gemaakt dat uw plan, na opvolging van de door ons opgestelde voorschriften, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Zutphen. Deze voorschriften vindt u onder de kop "Voorschriften".

4. Bodem

Voor het bouwplan is geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Uit de bijlagen onderdeel van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 15-17' volgt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Bij het afvoeren van grond is er een aanvullend bodemrapport nodig voorzien van PFAS analyses.



5. Archeologie

Voor uw project is geen archeologisch onderzoek nodig. Uit bijlage 1 van het bestemmingsplan blijkt dat er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan is een selectiebesluit genomen. Alle archeologische waarden boven 6,5+NAP zijn in voldoende mate gedocumenteerd om het gebied vrij te geven. Alle waarden beneden 6,5+NAP zijn dat niet (met name de vestinggracht en middeleeuwse IJsselbeddingen).

6. Geluid

Voor het realiseren van de ontwikkeling is een vaststelling hogere waarde op grond van de Wet geluidshinder noodzakelijk. Gelijktijdig met dit (ontwerp)beluit op de omgevingsvergunning wordt door middel van het (ontwerp)besluit hogere waarden bekendgemaakt dat de hogere waarde voor dit bouwplan worden vastgesteld op basis van artikel 83, lid 2 onder a van de Wet geluidshinder (Wgh).

7. Wet natuurbescherming

In opdracht van Heijmans is er onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wet natuurbescherming voor beschermde soorten. De QuickScan heeft uitgewezen dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met de Wet natuurbescherming. Voor de gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming is aangetoond door middel van een Aerius-berekening behorend bij de memo van 23 oktober 2020 dat er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. De uitkomst van Aerius-berekening dd. 22 oktober 2020 is 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen ontheffing/vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden. Wij raden u aan om deze en de bijlagen zorgvuldig door te nemen, omdat u **verplicht bent deze voorschriften na te leven**.

- a. Minimaal 2 werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, en uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient u ons hiervan in kennis te stellen. U kunt dit per brief doen of door een email te sturen naar omgevingsloket@zutphen.nl. Vermeld daarbij alstublieft uw telefoonnummer en ons zaaknummer 161981.
- b. Deze (digitale) vergunning met de bijbehorende bijlagen (inclusief tekeningen) moet altijd op het werk aanwezig zijn.
- c. De constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) moeten minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden ter controle worden aangeleverd. Pas nadat deze gegevens akkoord zijn bevonden, kan worden gestart met deze werkzaamheden (bij niet tijdig aanleveren van de constructieve gegevens kan de bouw worden stilgelegd).
Het heiregister en het rapport van de akoestische metingen direct na uitvoering van het heiwerk en eventuele paalmisstanden met voorzieningen indienen. Verder wordt verwacht dat de berekeningen en tekeningen van de overige – en detail constructieonderdelen, (zoals b.v. (beton)systeemvloeren, trappen, bordessen, staalconstructies, houtconstructies, incl. houtskelet dakopbouw, (gevel)lateien), uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overlegd.
- d. Archeologie: bodemverstoringen dieper dan 6,5+ NAP zijn er archeologisch onderzoek nodig (met uitzondering van heipalen). U dient dan contact op te nemen met de gemeentelijk archeoloog de _____, tel 14 0575 of archeologie@zutphen.nl.
- e. Bodemonderzoek: voor het afvoeren van grond is een aanvullend bodemrapport nodig, voorzien van PFAS analyses.
- f. Uitrjit: voor de aanleg van de uitrit kunt u contact opnemen de heer _____, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575 of _____@zutphen.nl.
- g. Hemelwaterafvoer: het hemelwater moet worden afgevoerd richting het binnenterrein. Het definitieve infiltratieplan inclusief capaciteitsberekening moet tenminste **8 weken** voor de start van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd ter goedkeuring bij de heer _____, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575 of _____@zutphen.nl.
- h. Riolering (VWA): het definitieve plan voor de vuilwateraansluitingen moet tenminste **8 weken** voor de start van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd ter goedkeuring bij de heer _____, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0575 of _____@zutphen.nl.



i. Brandveiligheid:

- Vier weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet er overeenstemming zijn over de uitvoeringsvorm van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie middels de opmaak van de programma's van eisen van beide installaties
- Voor de start van de bouwwerkzaamheden moet op tekeningen worden aangegeven waar en welk type brandwerend glas er wordt toegepast, dit overeenkomstig het bijgeleverde rapport.
- Voor de start van de bouwwerkzaamheden moet op tekeningen worden aangegeven waar zelfsluitende deuren worden toegepast, dit overeenkomstig het bijgeleverde rapport.
- Voor de start van de bouwwerkzaamheden moet op tekeningen worden aangegeven waar deuren worden toegepast die zijn voorzien van een rookmelder gestuurde deurdranger, overeenkomstig het bijgeleverde rapport.
- Naast de eisen uit het bouwbesluit zijn er richtlijnen voor de inzet van de brandweer (Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland). Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient hierover overeenstemming te zijn. Hierover kan u contact opnemen met de heer [naam], tel 14 0575 of [e-mail]@zutphen.nl

j. Flora- en Fauna: het bouwplan moet worden voorzien van 10 voorzieningen voor dwergvleermuizen en 30 voorzieningen voor huismussen. Er dient voor de start van de bouwwerkzaamheden een tekening te worden aangeleverd waarop dit is aangegeven. Ook moet er rekening worden gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit de Quicksan, deze is als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

OPMERKINGEN

- Het is belangrijk om met de werkzaamheden te starten binnen zesentwintig weken ná de datum van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wabo). Als er in deze periode nog niet is begonnen, kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken.
 - Steigers en containers: bent u van plan een steiger, container, bouwmaterialen of andere objecten te plaatsen op de openbare weg? Dan moet u een melding doen of een vergunning aanvragen 'Voorwerpen plaatsen op openbare plaats'. Meer informatie en een digitaal formulier 'Voorwerpen plaatsen op openbare grond' kunt u vinden op www.zutphen.nl.
- k. Brandveiligheid:
- er wordt **dringend** geadviseerd om vluchtwegaanduiding met noodverlichting aan te brengen in de gangen van de bergingen;
 - er wordt **dringend** geadviseerd om overal gestuurde deurdrangers aan te brengen. In ieder geval bij de "zorgcluster woningen";
 - er wordt **speciale** aandacht gevraagd voor de (alle) deuren die zich bevinden aan de extra beschermde vluchtroute. Met name de materialisering. Binnen de extra beschermende vluchtroute dient brandklasse B gebruikt te worden, dus ook voor de deuren.

Een afschrift van dit (ontwerp) besluit zenden wij aan:

- uw gemachtigde: INBO, Postbus 57, 3930 EB Woudenberg
- de heer [naam], team Ruimte Economie en Duurzaamheid.
- de heer [naam], team Programma's, Projecten en Processen

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
medewerker Team Vergunningen & Handhaving,



Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? U kunt dan beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. Let op: u kunt alleen beroep instellen als u ook een zienswijze heeft ingediend over het ontwerp-besluit. Dit moet **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit aan u is verzonden. Beroep instellen kan (met DigiD) via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze website leest u de precieze voorwaarden.

Schriftelijk beroep instellen kan ook. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. In uw beroepschrift moet staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer (waarop u overdag te bereiken bent)
- de datum en een omschrijving van het besluit
- de reden waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Stuur ook een kopie van het besluit mee.

Voorlopige voorziening

Kunt u niet wachten op een uitspraak over uw beroepschrift? U kunt dan om een 'voorlopige voorziening' vragen bij de voorzieningenrechter. Dat kan alleen als u een beroepschrift heeft ingediend.

Een voorlopige voorziening vragen kan (met DigiD of eHerkenning) via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze website leest u de precieze voorwaarden. Schriftelijk een voorlopige voorziening vragen kan ook. Het adres is: Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Kosten

Voor het instellen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening moet u betalen. De rechtbank kan u daar meer over vertellen.