



Centrum voor Complementaire Geneeswijzen
De heer H. Makkink
Rozengracht 22
7201 JL ZUTPHEN



<i>Inlichtingen bij:</i>	mevrouw C. Burgers	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	div.
<i>Afdeling</i>	Klantcontact	<i>Ons nummer:</i>	20120180	<i>Uw brief dd.:</i>	30 maart 2012
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	25 juli 2013	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Uitgebreide omgevingsvergunning Rozengracht 22				

Geachte heer Makkink,

Op 30 maart 2012 heb ik uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een praktijkruimte aan de Rozengracht 22 te Zutphen met de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

Beslissing:

Ik heb gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Ik attendeer u er op dat de vergunning pas in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken), mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzieningenrechter en deze toegewezen is.

De volgende overwegingen hebben tot dit besluit geleid:

1. Bouwen:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

Bestemmingsplan:

- het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan;

Welstand:

- er is advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap;
- volgens het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 11 april 2012 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand;
- op basis van dit advies is het college van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Monumentencommissie:

- het pand is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Zutphen;
- het college dient advies te vragen aan de gemeentelijke monumentencommissie Zutphen;
- op 24 april 2012 heeft de gemeentelijke monumentencommissie Zutphen (onder mandaat) over het plan geadviseerd;
- vanuit oogpunt van monumentenzorg heeft de commissie geen bezwaren tegen de uitvoering van het plan, mits er aandacht is voor de onderstaande punten:

- de gevelbeëindiging van het naastgelegen pand, de omlopende goot wordt erg abrupt beëindigd en de zakgoot komt vrij hoog in het dak te liggen, midden een cascade oplossing is dit wellicht zowel technisch als esthetisch beter op te lossen;
- het duurzaam blinderen of afplakken van de ramen in de praktijkruimten is ongewenst, het voorstel is om dit intern op te lossen met vensterdecoratie die (alleen) wanneer nodig wordt gebruikt;

2. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening:

- het plan betreft het uitbreiden van een praktijkruimte aan de Rozengracht 22 te Zutphen;
- het project is niet in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan "Barltheze";
- de gronden waarop het project betrekking heeft zijn bestemd als "Erf", waarop enkel bijgebouwen zijn toegestaan;
- op deze gronden is geen praktijkruimte toegestaan;
- de aanvraag om omgevingsvergunning betreft automatisch een verzoek om af te wijken van het ruimtelijk kader;
- met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, van het bestemmingsplan worden afgeweken;
- voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende goede ruimtelijke onderbouwing van 16 april 2013 getiteld "Ruimtelijke onderbouwing Rozengracht 22, Zutphen", kenmerk NL.IMRO.0301.OMG05Rozengracht22-on01;
- een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is, kan pas worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 14 maart 2011 categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- dit raadsbesluit is op 23 maart 2011 ingevolge het bepaalde in artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bekend gemaakt;
- ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd of bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen;
- een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de activiteit niet valt in een categorie die in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is genoemd;
- op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning is afdeling 3:4 van de Awb van toepassing;
- het ontwerp van het besluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 6 juni 2013 gedurende zes weken, ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen naar voren te brengen;
- tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Voorwaarden

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden. Ik raad u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het is belangrijk dat u de uitvoerende van het werk informeert over deze voorwaarden. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorwaarden naleven.

1. aan de activiteit bouwen verbind ik de volgende voorwaarden:

- a. deze vergunning en het door of namens het college gewaarmerkte exemplaar van de bij de aanvraag behorende tekening(en) moeten steeds op het werk aanwezig zijn;
- b. minimaal 7 dagen voor de aanvang en na voltooiing van de werkzaamheden moeten de bij dit besluit gevoegde formulieren "melding START werkzaamheden" en "melding EINDE werkzaamheden" ingevuld en ondertekend worden ingediend bij de afdeling Klantcontact of u kunt de gevraagde gegevens doormailen naar info@zutphen.nl;
- c. er wordt aandacht gevraagd voor de gevelbeëindiging van het naastgelegen pand, de omlopende goot wordt erg abrupt beëindigd en de zakgoot komt vrij hoog in het dak te liggen, midden een cascade oplossing is dit wellicht zowel technisch als esthetisch beter op te lossen;

- d. het duurzaam blinderen of afplakken van de ramen in de praktijkruimten is ongewenst, het voorstel is om dit intern op te lossen met vensterdecoratie die (alleen) wanneer nodig wordt gebruikt;
- e. Brandveiligheid: er dient een rookvrije vluchtroute aanwezig te zijn, met de daarbij behorende vluchtroute aanduiding;
- f. Brandveilig gebruik:
 - er dienen rookmelders te worden aangebracht, deze dienen te voldoen aan de primaire inrichtingseisen van NEN 2555 (artikel 6.21 van het Bouwbesluit). Dit houdt in dat de rookmelders onderling (dit mag radiografisch) gekoppeld moeten worden in elke ruimte en aan de vluchtweg gelegen grenzende ruimte en op elke bouwlaag, gezien vanuit de verst gelegen verblijfsruimte waardoor gevlucht moet worden tot aan het punt waar men het pand kan verlaten. In elke verblijfsruimte moet een geluidsdruk gehaald worden van 65dB;
- g. Constructiegegevens:
 - er dient voor de start van de bouw een controlesondering te worden gedaan op het bouwterrein om afwijkingen uit te sluiten, ook in verband met gekozen paalkeuze (avegaar), aangezien de avegaar weinig controle mogelijkheden heeft;
 - de paalpuntniveau's ten behoeve van de avegaarpalen dienen nog te worden aangeleverd;
 - er is controle nodig ten behoeve van het opdrijven van de kelder (ook tijdens de bouwfase), graag informatie aanleveren over de bouwvolgorde;
 - graag de gegevens van het bemalingsadvies aanleveren;
 - welke maatregelen worden genomen ten behoeve van de kritische situatie met betrekking tot de bestaande berging;
 - de lichte scheidingswanden dienen meegenomen te worden in de berekening, graag aanleveren;
 - 2^e verdieping: graag aangeven hoe wordt de kap en de 2^e verdiepingsvloer opgevangen;
- h. Archeologie: zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 16 april 2013) en het daarbij behorende archeologisch onderzoek (d.d. 12-10-2012) is aangegeven is er vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project mits de bouwwerkzaamheden zich beperken tot een diepte van 1,5 m beneden maaiveld, maar wanneer de bouwwerkenheden dieper zijn dan 1,5 meter beneden het maaiveld dan dient er rekening gehouden te worden met (de kosten van) een archeologisch onderzoek, u contact opnemen met de gemeentelijke archeoloog, telefoon 14-0575 of archeologie@zutphen.nl.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wil u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor uw project komen de leges uit op € 8.297,13. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt aangegeven op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier op 31 juli 2013.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-besluit beroep worden aangetekend. Deze vergunning is dus nog niet onherroepelijk en ik attendeer u er, onder verwijzing naar de beroepsclausule onderaan dit besluit, op dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat de beroepstermijn van zes weken verstreken is.

Vragen?

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met uw klantmanager, mevrouw C. Burgers, telefoonnummer 14 0575. Zorg dan dat u het registratienummer bij de hand heeft, dan kan de klantmanager u snel van dienst zijn. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoek ik u het registratienummer 20120180 te vermelden.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan uw gemachtigde: Attika Architecten, Waterstraat 3, 7201 HM ZUTPHEN en aan de afdeling Klantcontact, team Omgeving, t.a.v. de heer R. Pierik en team Loket met bijlage.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,
de senior medewerker Vergunningen & Handhaving
van de afdeling Klantcontact,



J. van den Elst

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Oost-Nederland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. U kunt alleen beroep instellen als u ook een zienswijze heeft ingediend naar aanleiding van het ontwerp-besluit. Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

Als u van mening bent dat onverwijlde spoed het treffen van een voorlopige voorziening vereist, dan kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter, sector Bestuursrecht, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.