

ONTWERPBESLUIT Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Heerde hebben het voornemen conform aanvraag, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11, 2.12, 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

- I Omgevingsvergunning te verlenen aan De Nederlandse Hervormde Gemeente Vorchten, op het perceel Kerkweg 19 in Vorchten, voor:
- het uitbreiden van de pastorie door middel van een fietsenberging, bijkeuken en consistorie;
 - het realiseren van een multifunctioneel centrum;
 - het kappen van 8 bomen;
 - het realiseren van de parkeerplaats incl toegangsweg;
 - het realiseren van de speelweide met speeltoestellen.
- II te besluiten dat het realiseren van een uitrit aan de openbare weg niet Omgevingsvergunningplichtig zijn en dus buiten deze vergunning vallen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 291619.

De Omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De Omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- kappen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het besluit omgevingsvergunningvrij (benoemd onder II) geldt voor de volgende activiteiten:

- het aanleggen of veranderen van een uitrit.

Voor de overwegingen met betrekking tot deze activiteiten wordt verwezen naar de 'Bijlage ontwerpbesluit Omgevingsvergunning 291619'. Verder zijn aan de vergunning voorschriften verbonden zoals in dit ontwerpbesluit is vermeld.

Procedure

Voor de voorbereiding van dit besluit is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd. Deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing omdat het plan in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Oost" en "Hoorn, Veessen en Vorchten" en deze strijdigheid alleen opgelost kan worden via artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Onderdeel van de uitgebreide procedure is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad van Heerde. De vvgb heeft alleen betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening'. De raad is niet bevoegd tot het beoordelen van de overige activiteiten van het project.

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) en de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Heerde 2014 (APV).

Terinzagelegging ontwerpbesluit en zienswijze

Vanaf woensdag 4 november 2015 tot en met dinsdag 15 december 2015 ligt het ontwerpbesluit ter inzage samen met de daarop betrekking hebbende stukken inclusief de aanvragen. Deze stukken kunnen op afspraak worden ingezien bij het Publiekscentrum van de gemeente Heerde, Eperweg 5 te Heerde, op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur. Hiervan wordt kennisgegeven in de Staatscourant, in huis-aan-huisblad de "Schaapskooi", op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoe kunt u zienswijzen indienen?

Van woensdag 4 november 2015 tot en met dinsdag 15 december 2015 kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit. Stuur uw schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit onder vermelding van 'ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Kerkweg 19 in Vorchten' naar: Burgemeester en wethouders van Heerde, Postbus 175 8180 AD in Heerde.

Als u mondeling een zienswijze naar voren wil brengen over het ontwerpbesluit kunt u daarvoor een afspraak maken met de heer C. Niemeijer, bereikbaar via telefoonnummer 0578-699494. Van een mondeling naar voren gebracht zienswijze wordt verslag opgemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde betrekken de ingediende zienswijzen bij het nemen van het definitieve besluit. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend wordt geïnformeerd over wat daarmee is gedaan.

Tegen het uiteindelijke besluit kan beroep worden ingediend als men belanghebbende is en als men een zienswijze naar voren heeft gebracht over het betreffende ontwerpbesluit, tenzij redelijkerwijs niet kan worden verweten dat geen zienswijze naar voren is gebracht.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

1. aanvraagformulier;
2. stukkenlijst bouwaanvraag;
3. kleur- en materiaalstaat;
4. terreininrichtingsplan;
5. tekening blad BA.001 situatie met te kappen bomen;
6. tekening blad BA.100 plattegronden, gevels en doorsneden MFC;
7. tekening blad BA.110 plattegrond en gevels pastorie (bestaand en nieuw)
8. tekening blad BA-01 constructie;
9. tekening blad WT.800 details;
10. tekening blad BA.1000 gebruiksoppervlakte, verblijfsgebieden en functies;
11. rapport nr 14.2131R01 geotechnisch funderingsadvies;
12. statische berekeningen;
13. bouwfysisch rapport (EPC en ventilatieberekeningen);
14. berekening Rc-waarden muurconstructie;
15. rapportage brandveiligheid multifunctioneel centrum;
16. werktuigkundige- en de elektrotechnische installaties;
17. ruimtelijke onderbouwing;
18. verkennend bodemonderzoek;
19. quickscan flora en fauna;
20. vleermuisonderzoek.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- wapeningstekening van de funderingsbalken.

Heerde, (datum)

namens burgemeester en wethouders van Heerde,

Ronald van den Berg,

teamcoördinator Vergunningen en Handhaving

Bijlage ontwerpbesluit Omgevingsvergunning 291619

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning, aangevraagd door De Nederlands Hervormde Gemeente Vorchten, de heer H. Bredenhoff, op het perceel Kerkweg 19 in Vorchten, voor:

- het uitbreiden van de pastorie door middel van een fietsenberging, bijkeuken en consistorie;
- het bouwen van een multifunctioneel centrum;
- het kappen van 8 bomen;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit 'bouwen':

(het uitbreiden van de pastorie en de nieuwbouw van een multifunctioneel centrum)

- Voor de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, indien van toepassing, moet het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Heerde, ten minste twee dagen voor de aanvang ervan, in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de bouwwerkzaamheden, ontgravingen daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
 - c. het storten van beton;
 - d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

U kunt dit telefonisch of per e-mail doorgeven. Telefoon (0578) 69 94 94 (telefonisch bereikbaar tussen 8.30 en 12.30 uur), gemeente@heerde.nl;

- alle aanwijzingen betreffende bouwactiviteiten, gegeven door het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Heerde, moeten stipt worden nageleefd;
- mocht tijdens de bouw afwijking van de tekening en/of omschrijving nodig of gewenst zijn, dan mag hiertoe niet worden overgegaan zonder overleg, en na goedkeuring van burgemeester en wethouders van Heerde. Niet inachtneming hiervan is strafbaar;
- de houder van de vergunning moet er voor zorgen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en ter inzage kan worden gegeven aan het 'bouwtoezicht';
- er moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening;
- indien de (graaf)werkzaamheden anders worden uitgevoerd en de bodemverstoring de vrijstellingsgrens (zie punt hieronder) overschrijdt, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- de verplichting tot een archeologisch onderzoek is van toepassing bij een ontgraving van 100m² of groter en dieper dan 0,4 meter;
- mocht tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondst worden gedaan dan zal dit moeten worden gemeld volgens artikel 53 van de Monumentenwet;
- er wordt geadviseerd eventueel ter plaatse opgepompt grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken;
- bij grondverzet vrijkomende grond kan zonder beperking op het onderzochte perceel worden hergebruikt. Bij grondafvoer moet overleg plaatsvinden met de gemeente;
- verstoring van vleermuizen is uitgesloten wanneer de werkzaamheden plaatsvinden in de periode half november-half maart. Dit is de meest gunstige periode om te slopen;

- de actieve periode van vleermuizen loopt meestal van april t/m oktober. Gedurende deze periode mogen vleermuizen in de naastgelegen gebouwen niet verstoord worden. Bovendien moet het terrein rondom de kerk gebruikt kunnen worden als foerageergebied. Vooral bouwlampen kunnen een versturende invloed uitoefenen. Er dient voorkomen te worden dat het dak van de kerk en pastorie direct beschenen wordt met fel licht. Ook dienen eventuele bouwlampen uitgerust te worden met speciale armaturen die lichtverstrooiing naar boven toe voorkomen. Tenslotte dienen zowel frequentie als intensiteit van geluidspieken zoveel mogelijk beperkt te worden om verstoring van slapende vleermuizen te voorkomen;
- bij werkzaamheden in de periode mei-juli moet naast vleermuizen ook rekening worden gehouden met gierzwaluwen die onder de oostelijke kerkdakrand broeden. Dit kan door geluidsoverlast en fysieke aanwezigheid tot een minimum te beperken.
- worden tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen dan dient de sloop direct te worden stilgelegd, waarna met een ter zake kundige overlegd wordt om tot een oplossing te komen;

Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':

(het anders gebruiken van het perceel met de bestemming 'Agrarisch' en 'Maatschappelijk')

- het is niet toegestaan om de bouwwerken en bijbehorende gronden anders te gebruiken dan deze Omgevingsvergunning toestaat en/of voorschrijft;
- het is niet toegestaan om het terrein anders te gebruiken dan de ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende terreininrichtingsplan voorschrijft.

Activiteit 'kappen':

(het kappen van 8 bomen)

- het is niet toegestaan bomen te kappen als daarin (bewoonde) nesten of holen zitten (Flora- en Faunawet);
- het is niet toegestaan bomen te kappen als daarin vogels zitten te broeden (Flora- en Faunawet);
- als er zoogdieren en/of amfibieën in de directe omgeving van de bomen zijn, moet er een passende, diervriendelijke en verantwoorde oplossing worden gekozen (Flora- en Faunawet).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit 'bouwen':

(het uitbreiden van de pastorie en de nieuwbouw van een multifunctioneel centrum)

Bij het nemen van het besluit is er overwogen dat:

de gronden van dit project zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten' en in het bestemmingsplan 'Buitengebied-oost';

de gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied-Oost' bestemd zijn voor agrarisch gebruik en er de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde' voor deze gronden geldt;

de gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten' bestemd zijn voor maatschappelijk gebruik en er de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' voor deze gronden geldt;

het project niet realiseerbaar is binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied-Oost', omdat de realisatie en het in gebruik nemen van een multifunctioneel centrum niet mogelijk is binnen de geldende agrarische bestemming. Het beoogde gebruik van de omliggende gronden (toegangsweg, parkeerplaats en recreatie) is ook niet toegestaan op de als agrarisch bestemde gronden;

het project niet realiseerbaar is binnen het geldende bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten', omdat de realisatie van een multifunctioneel centrum niet mogelijk is buiten het op de plankaart aangegeven bouwblok;

dit betekent dat de gevraagde Omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels zoals verder uitgewerkt wordt onder de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';

het project niet in strijd is met de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingswaarde' en 'archeologisch waardevol gebied';

bij de ontwikkelingen van de plannen de archeologische waarden bekend waren en in die zin is gezocht naar een constructiemethode waarbij zo min mogelijk de bodem wordt geroerd;

bij het multifunctioneel centrum wordt gefundeerd met een zo'n klein mogelijk aantal schroefpalen;

de parkeerplaats en toegangsweg zodanig aangelegd wordt, dat de bodem nagenoeg niet wordt vergraven en dat op het huidige maaiveld (eventueel na verwijdering van de zode) de ondergrond van de parkeerplaats wordt aangelegd;

de hoogstamboomgaard niet zonder (geringe) bodemverstoring kan worden gerealiseerd;

de regioarcheoloog het niet noodzakelijk acht om hier een uitgebreid archeologisch onderzoek te verlangen, mits hij bij deze graafwerkzaamheden aanwezig is om eventuele archeologische waarden veilig te kunnen stellen of in ieder geval te documenteren;

in september 2014 een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 is verricht op het perceel Kerkweg 17 in Vorchten;

uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met kwik, lood en PAK. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen aanwezig met kobalt, koper, nikkel en PAK. En in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aanwezig met barium en vinylchloride;

vanuit milieu hygiënisch oogpunt er geen belemmeringen aanwezig zijn met betrekking tot de planologische wijziging;

in het kader van de Flora en Fauna een QuickScan is uitgevoerd;

uit de QuickScan flora en fauna uitgevoerd door Econsultancy is gebleken dat 'De Rank' mogelijk fungeert als vleermuisverblijfplaats;

er daarom een aanvullend vleermuisonderzoek is uitgevoerd door bureau Ruimte voor Advies;

dit onderzoek voorziet in een aantal voorschriften. Indien deze voorschriften worden gerespecteerd is een ontheffing in het kader van de flora en fauna wet niet van toepassing;

het project volgens de welstandsnota van de gemeente Heerde in het gebied 'deelgebied 4, Vorchten' en 'deelgebied 7, monumenten, markante panden en hun omgeving' valt en hierbinnen getoetst moet worden op toets niveau 'zwaar';

het project op 17 juli 2015 is beoordeeld door de heren L. Reijmer (rayonarchitect) en W. Weijkamp (adviseur cultuurhistorie) van het Gelders Genootschap en zij het plan in alle opzichten acceptabel vinden, behoudens de kleurstelling van het grote kozijn en deur in de voorgevel van het multifunctioneel centrum. Zij hier adviseren het kozijn en de deur een andere uitstraling te geven die meer wegvalt in de gevel;

uit de aanvraag blijkt dat het advies van het Gelders Genootschap is overgenomen in de aanvraag en het project dus voldoet aan de gestelde welstandseisen;

het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':

(het anders gebruiken van het perceel met de bestemming 'Agrarisch' en 'Maatschappelijk')

Bij het nemen van het besluit is er overwogen dat:

zoals bij de activiteit 'bouwen' wordt omschreven het geplande project strijd oplevert met de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied-Oost' en 'Hoorn, Veessen en Vorchten';

hierom het bestemmingsplan moet worden herzien of dat er een Omgevingsvergunning verleend moet worden voor afwijking van het bestemmingsplan;

er in dit geval voor gekozen is om Omgevingsvergunning aan te vragen ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo;

van dit artikel alleen gebruik kan worden gemaakt wanneer hetgeen gevraagd niet is strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

in dit geval de gemeenteraad bevoegd is, op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te geven en dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gezien de bij dit ontwerp-besluit behorende ruimtelijke onderbouwing het plan geen negatieve effecten heeft op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en daarmee dus geen strijd bestaat met een goede ruimtelijke ordening;

de gemeenteraad van Heerde op 26 oktober 2015 heeft besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven;

hierna de procedure ex artikel 3.12 van de Wabo is opgestart;

het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vanaf 4 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

de gemeenteraad 13 december 2010 heeft besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve vvgb als binnen de wettelijke termijn geen zienswijzen zijn ingediend door belanghebbenden;

in dat geval de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzentermijn direct kan worden verleend.

Activiteit 'kappen':

(het kappen van 8 bomen)

Bij het nemen van het besluit is er overwogen dat:

de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Algemene plaatselijke verordening (APV) als voldaan is aan de bij dit besluit behorende voorschriften.