

Beschikking omgevingsvergunning
Nummer 0269201700554

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

gezien de op 28 september 2017, van
ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee seniorenwoningen met
bijgebouwen en de aanleg van een uitrit, op het perceel Bovenheigraaf 182A en 182B (voorheen
Oranjeboomlaan 16) in Wezep;

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee seniorenwoningen met
bijgebouwen en de aanleg van een uitrit, zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking
behorende gewaarmerkte bescheiden en plaatsvindt op het perceel Bovenheigraaf 182A en
182B in Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie R, nummer 404;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende documenten, informatie, voorwaarden,
voorschriften, inhoudelijke overwegingen en conclusies, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 28 mei 2020.

burgemeester en wethouders van Oldebroek,



, secretaris a.i. A. Doornbos,



, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.

Bijlage van de beschikking omgevingsvergunning met zaaknummer 0269201700554 en datum besluit 28 mei 2020 voor het bouwen van twee seniorenwoningen met bijgebouwen en de aanleg van een uitrit, op het perceel Bovenheigraaf 182A en 182B in Wezep;

Inhoud bijlage:

- documentenlijst
- Informatie rechtsbescherming en daaruit volgend risico
- Voorschriften en voorwaarden verbonden aan de beschikking (let op de informatieplicht)
- Toelichting van de beoordeling

Documentenlijst:

- aanvraagformulier, ontvangen op 28 september 2017;
- Akoestisch onderzoek, ontvangen op 28 september 2017;
- Wateradvies, ontvangen op 28 september 2017;
- Archeologisch onderzoek, ontvangen op 28 september 2017;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 28 september 2017;
- Document Groepsrisico LPG tankstation, ontvangen op 28 september 2017;
- EPC berekeningen, ontvangen op 28 september 2017;
- Bouwtekening A03 details 12-19, ontvangen op 28 september 2017;
- Bouwtekening A02 details 01-11, ontvangen op 28 september 2017;
- Bouwtekening A01 gevels, plattegronden etc., ontvangen op 2 april 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing¹, ontvangen op 26 maart 2020;
- document communicatie naar omwonenden, ontvangen op 26 maart 2020;
- Situatietekening A04, ontvangen op 26 maart 2020;
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, 19 april 2018;
- besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder, 28 mei 2020;
- Aanvraagformulier Hogere waarden Wet geluidhinder.

Informatie over de rechtsbescherming en daaruit volgend risico

1. Als u of een andere belanghebbende het niet eens is met dit besluit, kunt u of de andere belanghebbende binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd. In afwachting van een uitspraak op het beroepsschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd. In het beroepsschrift vermeldt u tenminste:
 - uw naam, adres, datum en ondertekening;
 - een omschrijving van het besluit waar het bezwaar tegen gericht is;
 - de reden waarom u bezwaar instelt.
2. Tijdens de beoordeling van een bezwaar blijft het besluit van kracht. Het kan zijn dat uw belangen hierdoor worden geschaad. U kunt dan een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Hiervoor betaalt u griffiekosten. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op deze site is meer informatie te vinden.
3. Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat een eventueel beroep is afgehandeld, handelt u op **eigen risico** en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze beschikking, de gemeente niet aansprakelijk houden.

¹ met uitzondering van de tekst die in rood doorgekruist is

4. Het bevoegde gezag (de gemeente) kan deze beschikking (vergunning) bij besluit geheel of gedeeltelijk intrekken, in de gevallen zoals genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorschriften en voorwaarden verbonden aan de beschikking:

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, lid 2, onder b Wabo treedt de beschikking (vergunning) pas in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn (= zes weken) voor het indienen van een beroepsschrift.

Kennisgevingen voor en tijdens de uitvoering:

De volgende kennisgevingen over de uitvoering van het werk stuurt de vergunninghouder per e-mail aan handhaving@oldebroek.nl. Bij het onderwerp altijd het zaaknummer **0269201700554** vermelden.

1. Vooraf een bericht wanneer het werk zal starten en na uitvoering dat de werkzaamheden gereed zijn
2. Wanneer het bouwwerk is uitgezet. Als het bouwtoezicht het uitzetwerk heeft goedgekeurd en de peilhoogte van het bouwwerk heeft aangegeven mag het werk worden voortgezet.
3. de aanvang van grondverbeteringswerk, de aanvang van heiwerk en/of de aanvang van het betonstorten.

Voorschriften algemeen:

1. Het afschrift van deze beschikking met de bijbehorende documenten (hierna vergunning) moet op de werklocatie (eventueel digitaal) beschikbaar zijn en, als dat wordt gevraagd, aan de toezichthouder worden voorgelegd.
2. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals in de vergunning is aangegeven. Voorgenomen afwijkingen van deze vergunning mogen alleen worden uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van het bevoegde gezag (hierna gemeente).
3. Wijziging van de vergunninghouder moet schriftelijk worden doorgegeven aan de gemeente.
4. De vergunninghouder zorgt dat de nodige maatregelen worden genomen voor het de veiligheid van personen, roerende- en onroerende goederen in het werkgebied. Als de situatie dat vraagt worden de te treffen maatregelen vooraf met een bouw- of sloopveiligheidsplan inzichtelijk gemaakt. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk:

1. De riolering moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorwaarden voor aansluiting en inlichting over de plaats van de aansluiting moet u vooraf contact opnemen met het Klant Contact Centrum, 0525 638200.

Voorschriften afwijkend planologisch gebruik:

1. de schuur die aanwezig is in het zuidelijke/oostelijke gedeelte van het projectgebied dient gesloopt en verwijderd te worden voordat met de bouw van de woningen 182A en 182B wordt begonnen. Deze schuur mag niet meer worden teruggebouwd.
2. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt, dient ter plekke te worden vastgehouden en/of te worden geïnfiltreerd. Het hemelwater mag niet afgevoerd worden via de riolering.
3. U dient de activiteit uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven.
4. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die zijn gesteld in de in deze beschikking opgenomen ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nagekomen en uitgevoerd.

Voorschriften voor het aanleggen van een uitweg:

1. De aansluiting van de uitweg, breed 3,50 meter, zal op de grond van de gemeente worden uitgevoerd conform de voorwaarden (toe te passen bestratingmaterialen en constructieopbouw) van de gemeente Oldebroek.
2. De plannen over de uitweg dienen overlegd te worden met de aanwonenden (Bovenheigraaf 172 t/m 184).
3. De kosten voor het aanleggen van de uitweg zijn voor uw rekening en zal door de gemeente Oldebroek worden uitgevoerd.
4. Voor het tijdstip van aanleggen dient u, uiterlijk 4 weken van te voren, contact op te nemen met de heer K. Dijkman van de het team beheer en onderhoud, telefoon 0525 638200.

Toelichting van de beoordeling

gelet op

- de aanvraag om omgevingsvergunning, die op 26 maart 2020 ontvankelijk is verklaard;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid onder:
 - a. het bouwen van een bouwwerk;
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.2, eerste lid onder:
 - e. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;
- artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de Bouwverordening Oldebroek, Algemene Plaatselijke verordening 2009, beleidsnotitie Uitwegen 2009, de Parkeernota Oldebroek, de Wet geluidhinder en het bestemmingsplan Wezep West 2011;

Toets, overwegingen en beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- De aanvraag voldoet aan de criteria voor het in behandeling nemen volgens artikel 2.7 tot en met 2.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De aangevraagde activiteit staat niet als vergunningsvrij in het Besluit omgevingsrecht (Bor) vermeld, daarom is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Wezep West 2011 met de bestemming Wonen-1.
- De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
- Meewerken aan de afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV208-VG01.
- ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de gevraagde omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 (projectafwijkingbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

- volgens artikel 6.5, lid 1, van het Bor is voor het toepassing van het projectafwijkingsbesluit een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Op 19 april 2018 is de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen in de gemeenteraad behandeld en heeft besloten om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.
- De (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van 19 april 2018 maakt onderdeel uit van deze beschikking (vergunning).
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- bij de aanvraag is een archeologisch rapport overlegd, waarin aanbevolen wordt om geen nader archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Vanuit archeologie wordt het terrein vrijgegeven met betrekking tot het omgevingsaspect archeologische waarden met inachtneming van enkele archeologische kaders die elders in onderhavig document genoemd worden.
- in het gebied waar het bouwwerk is gepland, volgens de op 6 maart 2014 vastgestelde welstandnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet, geen eisen van welstand gelden.
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- dat het bouwwerk is in gebruik of wordt in gebruik genomen overeenkomstig de gewaarmerkte aanvraag.
- de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en).
- op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- op basis van de overgelegde gegevens het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening gemeente Oldebroek.
- tijdens de ter inzage legging van 1 april 2020 tot en met 12 mei 2020 zijn geen zienswijzen ontvangen.
- de beschikking (vergunning) is ten opzichte van de ontwerp beschikking niet inhoudelijk gewijzigd.
- de inhoud van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
- de aanvraag voldoet aan artikel 2:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009;
- de aanvraag voldoet aan de Beleidsnotitie uitwegen 2009;
- de aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en er bestaat geen grond tot weigering van de omgevingsvergunning.

Procedure

Voor de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3. van de Wabo gevolgd.

Op 20 maart 2018 met kenmerk 1004436 hebben burgemeester en wethouders besloten de procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo te doorlopen. Naar aanleiding van de aanvankelijk onvolledige aanvraag is op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de gelegenheid geboden de aanvraag aan te vullen. Op grond van artikel 4:15, eerste lid, van de Awb is de beslistermijn voor de aanvraag hierdoor opgeschort met een aantal dagen.

Bevoegd gezag

Gelet op de aanvraag en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

De aanvraag bevat, gelet op artikel 2.8 van de Wabo die is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), voldoende informatie voor een goede beoordeling.

Aanwijzing Rijk of provincie

De Omgevingsverordening bevat geen rechtstreeks werkende normen. De aanvraag is niet in strijd met de Omgevingsverordening. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding. Op 11 november 2015 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening vastgesteld en deze is op 22 december 2015 gepubliceerd.

Exploitatieplan

De aanvraag gaat om een plan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, is aan ons gedelegeerd bij besluit van de gemeenteraad. Er wordt afgezien om een exploitatieplan vast te stellen, conform het genomen besluit van de raad van 19 april 2018, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening doen zich hier voor. Er is in mei 2018 een anterieure overeenkomst gesloten met aanvrager.

Archeologie

Volgens artikel 5.10 uit de Erfgoedwet, geldt de regel: 'degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. In de praktijk betekent dat dit gemeld moet worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wanneer voorwerpen of gedeelten van voorwerpen worden gevonden, moeten daarvan ter plekke een foto's worden gemaakt en moet schriftelijk vastgelegd waar het is gevonden.

Wet natuurbescherming

In de gemeente Oldebroek ligt het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied "De Veluwe". Er moet worden beoordeeld of een uit te voeren project de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied negatief kan beïnvloeden. Als dat het geval is dan is een natuurtoestemming nodig van provincie Gelderland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Die toestemming haakt dan aan als een Verklaring van geen bedenkingen bij deze omgevingsvergunning.

Gelet op het voorliggende plan acht ons college het aannemelijk dat de Wnb het verlenen van deze omgevingsvergunning niet belemmert. Dit gezien het hierna volgende:

- de inhoud van de beleidslijn Beleidsnota Lokale aanpak stikstofproblematiek gemeente Oldebroek. Die beleidslijn gaat over kleine plannen, respectievelijk woningen. Omdat voorliggende aanvraag om maximaal 2 woningen gaat: Op basis van de lokale beleidsnota hoeft voor dit plan geen berekening overlegd te worden.
- de afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (de Veluwe) circa 900 meter is.

Deze omgevingsvergunning neemt niet weg dat de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de Wnb bij de initiatiefnemer blijft liggen. Als nog blijkt dat wel een Wnb is vereist, mag van deze omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt worden totdat de Wnb-vergunning van kracht is. U kunt de gemeente niet aansprakelijk houden voor eventuele vertraging die hiervan het gevolg is.

Wettelijke adviezen

Naar aanleiding hiervan zijn er geen adviezen vereist.

Ruimtelijke Onderbouwing

De aanvraag voorziet in het bouwen van twee seniorenwoningen met bijgebouwen en de aanleg van een uitrit. Dit op het perceel Bovenheigraaf 182A en 182 (voorheen Oranjeboomlaan 16) te Wezep.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Wezep West 2011, vastgesteld in 2013. Het projectgebied heeft de bestemmingen Wonen-1 en Waarde Archeologie. De voor "Wonen-1" aangewezen grond ter plekke is onder andere bestemd voor een vrijstaande woning (binnen het bouwvlak) met daarbij behorende bijgebouwen, tuin, erf etc.

Het bestemmingsplan laat de bouw van de gevraagde woningen met bijgebouwen niet toe. In het bestemmingsplan is hiervoor geen afwijkmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In geval van strijd dient te worden beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo. Dit artikel stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Dit verbod kan echter op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, Wabo op de volgende wijzen worden opgeheven:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur (= Bor) aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van een onder 3 genoemde situatie. Het is niet mogelijk de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen door middel van het doorlopen van een procedure genoemd onder 1 of 2. Volgens het genoemde onder 3 kan vergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag is een verzoek om op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan Wezep West 2011 in het bijzonder de bestemming Wonen-1.

De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de voorwaarden van het genomen besluit van de gemeenteraad van Oldebroek van 19 april 2018. Bij deze omgevingsvergunning behoort tevens de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing van 26 maart 2020 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV208-VG01.

Daarnaast zijn ook de andere bij deze beschikking behorende bescheiden relevant.

Om de volgende redenen voldoet voorliggende aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening:

- Ten eerste wordt verwezen naar de bij de aanvraag ontvangen ruimtelijke onderbouwing en de ingediende onderzoeken/stukken, te weten: bodemonderzoek, archeologisch en akoestisch onderzoek en watertoets. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

Ten tweede zijn aanvullend daarop de hierna volgende (ruimtelijke) argumenten relevant:

- Vanuit stedenbouw is het plan stedenbouwkundig acceptabel. Toelichting: De twee woningen zijn van het type patiobungalow en zijn 1 bouwlaag hoog. Een deel van de woning heeft een schuin lessenaarsdak. De woningen zijn geschakeld door middel van een pergola om een ruimtelijke eenheid te creëren. De woningen worden met hun in- en uitrit aangesloten op een bestaande verkeersaansluiting gelegen bij de woningen Bovenheigraaf 172 t/m 182. Deze woningen zijn samen met een vrijstaande woningen recentelijk gerealiseerd. Het huidige achtererf van Oranjeboomlaan kenmerkt zich door een grote diepte. Het terrein is in de huidige situatie opgedeeld in een achtertuin met bijgebouwen behorend bij de woning en een onbebouwd tuindeel aansluitend op een groenzone. In dit deel wil men de twee seniorenwoningen realiseren. Dit plan sluit dan aan op de reeds gerealiseerde woningen Bovenheigraaf (plan Stoffers). De noordelijke grens sluit aan op een tuin. Een van de woningen

wordt op de noordelijke erfgrans geplaatst. Voor dit plan heeft aanvrager een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Het plan voor deze twee seniorenwoningen sluit goed aan op de (recente) bebouwingstructuur van de woningen gelegen aan de Bovenheigraaf. De beperkte hoogte (1 bouwlaag hoog) van de nieuwbouw past in maat en schaal goed in dit gebied dat bepaald wordt door tuinen en kleinschalige woningbouw. De bestaande woonontsluiting aan de Bovenheigraaf wordt goed benut. Er ontstaat hier een afrondend geheel met de bestaande woningen, met als resultaat een intiem woonhofje met een goede woonsfeer en woonkwaliteit. De bestaande groenstructuur in dit gebied wordt gerespecteerd. Dit geeft ook een meerwaarde aan de plek. Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid uit 2008 met betrekking tot 'uitgangspunten voor de bouw van 1 en 2 extra woningen'. Conclusie: er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Het plan past in deze omgeving.

- Ter voorkoming dat er een verrommeld beeld ontstaat en om de verstening enigszins te compenseren, dient een aanwezige schuur (in zuidelijk/oostelijk gedeelte van het projectgebied) verwijderd te worden.
- Vanuit aspect water is het plan akkoord. Hemelwater dat valt op nieuw verhard oppervlak dient niet aangesloten te worden op het riool. Het perceel is voldoende groot om regenwater te verwerken in de bodem ter plekke.
- Verkeer en parkeren: het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de beide woningen. Op basis van de Parkeernota 2014 zijn voor deze twee woningen minimaal 5 parkeerplaatsen vereist. Daar wordt aan voldaan. De verbinding met de Bovenheigraaf gaat via het al bestaande hofje. De door deze nieuwbouw veroorzaakte verkeersbewegingen geven geen aanleiding om de situatie aan te passen.
- Vanuit volkshuisvesting is het initiatief positief. Het plan voorziet in de oprichting van twee grondgebonden seniorenwoningen. Door de vergrijzing en de gewijzigde wetgeving neemt de vraag naar seniorenwoningen toe. De toevoeging van woningen op korte afstand van (centrum)voorzieningen is daarbij wenselijk. Het plan voldoet aan de doelstelling van de woonvisie. Het woningaanbod in de gemeente is best eenzijdig. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad is wel geschikt om aan te passen aan het langer zelfstandig thuis wonen, maar het is positief om seniorenwoningen, zoals blijkt uit voorliggend plan, toe te voegen. Daardoor ontstaat er meer variatie in het woningaanbod. Hiermee wordt ook bijdragen aan het creëren van een aanbod voor kleine (1 en 2 persoons) huishoudens. Die zijn nauwelijks aanwezig in de gemeente Oldebroek.
- In de Bestuursovereenkomst 2018-2022 is ten aanzien van het thema Wonen onder meer de volgende doelstelling opgenomen: "Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek". Hierbij staat aangegeven dat om deze doelstelling te halen, ingespeeld moet worden op een aantal trends, zoals de vergrijzing, de huishoudens die kleiner worden, de verduurzamingsopgave en het langer thuis blijven wonen van jongeren, ouderen en kwetsbare personen. Een deel van de woningvoorraad is geschikt om aan te passen aan die ontwikkeling. Bij nieuwbouw wil de gemeente inspelen op levensloopbestendige woonvormen waar lokaal behoefte aan is. De aanvraag ziet op nieuwbouw van een levensloopbestendige woonvorm.
- De hogere waarde procedure Wet geluidhinder. Zie ook hieronder.
- Met aanvrager is een anterieure overeenkomst (inclusief aspect planschade) gesloten.

Wet Geluidhinder hogere waarde

Op grond van het Besluit geluidhinder mag het weggekluid bij de gevels van nieuw te bouwen woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van de nieuw te bouwen woning Bovenheigraaf 182B (meest zuidelijke woning) bedraagt echter meer. Op grond van artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld. Die procedure wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Als bijlage bij deze beschikking is het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bijgevoegd en maakt onderdeel uit van onderhavige

beschikking (vergunning). Ook het aanvraagformulier Hogere waarden Wet geluidhinder en het akoestisch onderzoek maken deel uit van deze beschikking (vergunning).

Advisering

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies gezonden aan de gemeenteraad van Oldebroek. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen/besluiten ontvangen: In 2018 is door de gemeenteraad een advies is uitgebracht in de vorm van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (kenmerknummer 1004436) voor de gevraagde omgevingsvergunning. Dit besluit van de gemeenteraad is overgenomen.

Het project is getoetst aan de gestelde randvoorwaarden, zoals bepaald in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening en dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtechnische tekeningen geconcludeerd kan worden dat de aanvraag daaraan voldoet.

Conclusie

De strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen worden opgeheven door middel van het doorlopen van de procedure ex. artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wabo. Volgens het genoemde onder 3 van dit artikel kan de aanvraag in procedure worden gebracht, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op de inhoud van deze beschikking, de bij de aanvraag ingediende stukken, bezien vanuit de aspecten ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, water, parkeren/verkeer, anterieure overeenkomst, etc. is er voor de aanvraag sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling. Hierdoor voorziet de aanvraag omgevingsvergunning in een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan het initiatief.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Squit nr.: 0269201800171

Onderwerp.

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 0269201700554 voor het oprichten van 2 woningen op het perceel Oranjeboomlaan 16 te Wezep, kadastraal bekend Oldebroek sectie R nr. 404, plaatselijke bekend Bovenheigraaf 182A en 182B te Wezep stellen Burgemeester en Wethouders ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast.

1. Overwegingen

- 1.1 De aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 0269201700554 heeft betrekking op het bouwen van twee seniorenwoningen op het perceel Oranjeboomlaan 16 te Wezep.
- 1.2 Ingevolge artikel 76 Wet geluidhinder worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, ter zake van de geluidsbelasting vanwege die weg, van de gevels van woningen de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt.
- 1.3 De woningen zijn gelegen in een zone als bedoeld in artikel 74, lid 1, a 1°. van de Wet geluidhinder (Bovenheigraaf).
- 1.4 De woningen zijn gelegen in stedelijk gebied.
- 1.5 Ingevolge artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder is voor woningen binnen een zone de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB.
- 1.6 De geluidsbelasting L_{den} op de te realiseren zuidelijke woning bedraagt vanwege de Bovenheigraaf maximaal 49 dB (na aftrek van 5 dB ex. artikel 110 g, Wet geluidhinder).
- 1.7 Maatregelen als bedoeld in artikel 110a, lid 5 Wet geluidhinder, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg door middel van bronmaatregelen zijn niet realistisch. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn in de voorliggende situatie praktisch niet toepasbaar.
- 1.8 De vast te stellen hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen." Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

- 1.10 Maatregelen aan de gevels die tot gevolg hebben dat het binnenniveau voldoet aan de waarde van 33 dB dienen gebaseerd te zijn op de berekende geluidbelasting zonder rekening te houden met de genoemde aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder.

Overwegende:

Gelet op het bovenstaande en de artikelen 83 en 110 a van de Wet geluidhinder,

2. BESLUITEN:

de hoogst toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van de te realiseren woning als volgt vast te stellen:

Betreft locatieadres + waarneempunt	Aantal woningen	Vastgestelde hogere waarde	waarneemhoogte in m.	Toegepaste aftrek in dB (art. 110 g Wgh)	Geluid afkomstig van...
Zuidelijke woning Oranjeboomlaan 16	1	49	4,50	5	Bovenheigraaf

dat het akoestisch onderzoek "Akoestisch onderzoek 2 woningen Oranjeboomlaan 16 te Wezep" van 25 augustus 2016 onderdeel uitmaken van dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Oldebroek,



Frans Pieter Witteveen
teammanager Ruimte

Kenmerk: 1004436

**Behoort bij besluit
met zaaknummer
0269201700554
d.d. 28 mei 2020**

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 maart 2018;

overwegende:

dat ter plaatse het bestemmingsplan Wezep West 2011 van toepassing is en dat dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek op 4 juli 2013;

dat op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat voor de gevraagde activiteiten een omgevingsvergunning nodig is voor het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het bouwen van een bouwwerk;

dat op 28 september 2017 een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend met het zaaknummer 0269201700554 voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor het bouwen van twee seniorenwoningen en het aanleggen van een uitrit op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep;

dat de locatie waarop de activiteiten zullen worden uitgevoerd de bestemming Wonen - 1 heeft;

dat volgens de bestemmingsbepalingen van het bestemmingsplan Wezep West 2011 op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep het gevraagde gebruik en/of de activiteit niet is toegestaan;

dat de aanvraag in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan Wezep West 2011;

dat op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van twee seniorenwoningen en het aanleggen van een uitrit op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep tevens dient te worden opgevat als een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan indien er een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan aanwezig is;

dat op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat op 14 februari 2018 een ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende locatie onderzoeken is ingediend, met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV208-VG01;

dat hierin aandacht is besteed aan alle relevante ruimtelijke aspecten en milieuonderzoeken;

dat ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt onderzoek verricht naar relevante feiten waaronder gezondheidsaspecten zoals bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering. In de ruimtelijke onderbouwing is daarvan een beschrijving opgenomen.

dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd kan worden dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is en dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daartegen geen ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische bezwaren bestaan;

Wet Geluidhinder: hogere waarden

dat op grond van het Besluit geluidhinder het wegverkeerslawaaï bij de gevels van nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van de zuidelijk gelegen vrijstaande seniorenwoning op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep bedraagt echter maximaal 49 decibel. Op grond van artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 49 decibel niet te boven mag gaan, voor de zuidelijk gelegen geplande seniorenwoning. De noordelijk gelegen seniorenwoning voldoet aan de gestelde wegverkeerslawaaï van 48 decibel uit het Besluit geluidhinder.

Om de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van twee seniorenwoningen en het aanleggen van een uitrit op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep te kunnen verlenen is het noodzakelijk dat de bedoelde hogere waarden van 49 decibel voor de zuidelijk gelegen geplande seniorenwoning is vastgesteld. Daarvoor dient een zogenaamde hogere waarde procedure te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder dient gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd.

economische uitvoerbaarheid

dat de raad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bij een omgevingsvergunning een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij de economische uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd;

dat voor dit project een anterieure en planschadeovereenkomst is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer, waardoor de economische uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

advies

dat een positief advies is ontvangen van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland en dat dit advies wordt overgenomen en de voorgestelde voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning;

de mogelijkheden die het artikel 2.27, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt en in het bijzonder het artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht;

vooroverleg en inspraak

dat in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het initiatief is besproken met het waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Gelderland. De reacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. In het kader van de inspraak heeft initiatiefnemer de directe omwonenden geïnformeerd door middel van een informatieavond op 3 oktober 2016 en op 7 december 2017. Van deze avonden zijn verslagen gemaakt en deze zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing;

dat de ontwerpbesluiten (de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning) conform het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid wordt geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

B E S L U I T:

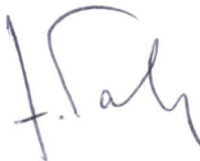
1. Voor deze aanvraag om omgevingsvergunning af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
2. Voor de aanvraag om omgevingsvergunning, met kenmerk 0269201700554, voor het planologisch mogelijk maken van het bouwen van twee seniorenwoningen en het aanleggen van een

uitrit op het perceel aan de Bovenheigraaf in Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie R gedeeltelijk nummer 404, een verklaring van geen bedenkingen af te geven;

3. De aanvraag om omgevingsvergunning in procedure te brengen, met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV208-VG01.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek
op 19 april 2018.

 , voorzitter mr. A. Hoogendoorn,

 , griffier J. Tabak.

