

**Ontwerp** Beschikking omgevingsvergunning  
Nr. 0269201700617

Burgemeester en wethouders van Oldebroek;

gezien de op 30 oktober 2017, van <naam> ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de bestemming (groen in tuin en wonen) en het bouwen van een schuur met overkapping, op een perceel aan de Korenakker nabij 13 in Wezep;

gelet op

- dat op 10 januari 2018 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvankelijk is verklaard.
- het artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het onderdeel het bouwen van een bouwwerk.
- het artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Algemene wet bestuursrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg en het raadsbesluit met kenmerksnummers 223567 / 223937;

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van de bestemming (groen in tuin en wonen) en het bouwen van een schuur met overkapping, zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte bescheiden en plaatsvindt op een perceel aan de Korenakker nabij 13 in Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie R, nummer 1067;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende documenten, inhoudelijke overwegingen en voorschriften, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, <datum>.

burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn

Bijlage met de bij deze beschikking (vergunning) behorende documenten, inhoudelijke overwegingen en de voorschriften behorende bij de beschikking van <datum> met nummer 0269201700617, met de onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ro, op een perceel aan de Korenakker nabij 13 in Wezep.

#### **Bij deze beschikking behorende documenten**

- het aanvraagformulier, ontvangen op 30 oktober 2017.
- tekening grond, ontvangen op 30 oktober 2017.
- tekeningen (5 bladzijden), ontvangen op 30 oktober 2017.
- Brief met situatietekening, ontvangen op 30 oktober 2017.
- raadsbesluit van 12 november 2015 (kenmerknummer 223567 / 223937).
- de beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen.

#### **Overwegingen**

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 het de onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ro.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg en de bestemming Groen.
- de aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
- meewerken aan de aanvraag is mogelijk door het verlenen van een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 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 IMRO code NL.IMRO.0269.OV211-VG01.
- dat 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.
- ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan en de bestemming Groen 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.
- de raad heeft bij besluit van 12 november 2015 categorieën welke niet onder de categorieën 1 tot en met 6 vallen maar waarvoor eerder al een verklaring van geen bedenking is afgegeven (Categorie 7 Overig) aangewezen als categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist.
- dat met betrekking tot archeologie wordt opgemerkt dat er in het kader van archeologie geen aanvullende onderzoek hoeft plaats te vinden.

- tijdens de ter inzage legging van 17 januari 2018 tot en met 27 februari 2018 zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.
- de beschikking (vergunning) is ten opzichte van de ontwerp beschikking wel/niet inhoudelijk gewijzigd.
- dat het perceel niet is vermeld in het register van beschermde monumenten of is gelegen in een beschermde stads- of dorpsgezicht.
- dat met betrekking tot archeologie wordt opgemerkt dat er in het kader van archeologie geen aanvullende onderzoek hoeft plaats te vinden.
- dat het bouwwerk in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte aanvraag.
- dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en).
- dat op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening gemeente Oldebroek.
- dat op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- 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**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In eerste instantie is de aanvraag opgepakt als reguliere procedure. Dat is nadien gewijzigd in de uitgebreide procedure.

#### **Bevoegd gezag**

Gelet op de beschrijving van 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. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

#### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Aanwijzing Rijk of provincie**

Op 11 november 2015 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening vastgesteld en deze is op 22 december 2015 gepubliceerd. 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.

### **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 geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld.

### **Archeologie**

In het geldende bestemmingsplan Wezep, Stationsweg is aandacht besteed aan het aspect archeologie. Zo is er voor of tijdens de procedure van het geldende bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Kortheidshalve wordt daar naar verwezen. Gezien de daaruit voortvloeiende conclusie(s) is archeologie voor dit bouwplan niet van toepassing.

Indien bij de uitvoering van de (graaf)werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Monumentenwet 1988 aanmelding van de vondsten bij het bevoegd gezag verplicht. Dit in verband met de zorgplicht. In dat geval kan een archeologisch onderzoek (alsnog) noodzakelijk zijn. Wijzend op artikel 5.10 uit de Erfgoedwet, moet '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 bijvoorbeeld (aan elkaar zittende) stukken hout aangetroffen wordt, zal dit gefotografeerd en gedocumenteerd (waar is het gevonden) moeten worden.

### **Leges**

Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om omgevingsvergunning gelden de volgende leges:

| Legesartikel | Omschrijving                                                  | Bedrag   |
|--------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| 2_2.3.4.8    | Verlaagd tarief door combinatie met grondverkoop van gemeente | € 389,00 |
| 2_2.3        | Aanvraag omgevingsvergunning (basistarief)                    | € 243,00 |
| 2_2.3.2.1    | Bouwactiviteiten                                              | € 243,00 |

De leges zijn conform titel 2 van de legesverordening 2017 van de gemeente Oldebroek opgelegd.

## **Aan de beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden:**

### **Voorschriften algemeen:**

1. Het afschrift van deze beschikking (vergunning) moet op de werklocatie beschikbaar zijn en, als dat wordt gevraagd, aan de toezichthouder worden voorgelegd.
2. Afwijking van deze beschikking (vergunning) moet vooraf ter goedkeuring aan het bevoegde gezag worden voorgelegd.
3. Wijziging van de vergunninghouder moet schriftelijk worden doorgegeven aan het bevoegde gezag.
4. Uiterlijk twee dagen voor het begin van elke activiteit moet het bericht, dat met de uitvoering van de activiteit wordt begonnen, worden ingeleverd.
5. Direct na het gereedkomen van elke activiteit moet het bericht dat de activiteit gereed is worden ingeleverd.
6. Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat de bezwarentermijn is verstreken of een eventueel bezwaar of nader beroep is afgehandeld, handelt u op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze beschikking (vergunning), de gemeente niet aansprakelijk houden.
7. Het bevoegde gezag 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 activiteit het bouwen van een bouwwerk:**

1. Drie weken voordat met het desbetreffende bouwonderdeel wordt begonnen, dienen detailtekeningen en berekeningen van de toe te passen hout-, beton-, en/of staalconstructies ter goedkeuring aan het bevoegde gezag te zijn voorgelegd.
2. Het bevoegde gezag moet vooraf in kennis worden gesteld wanneer het bouwwerk wordt uitgezet. Als het bouwtoezicht het uitzetwerk heeft goedgekeurd en de peilhoogte van het bouwwerk heeft aangegeven mag het werk worden voortgezet.
3. Het bevoegde gezag moet, ten minste twee werkdagen van tevoren, in kennis gesteld worden van de aanvang van grondverbeteringwerk, de aanvang van heiwerk en de aanvang van het betonstorten.

### **Voorschriften onderdeel afwijkend planologisch gebruik:**

1. U dient de activiteit uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven.
2. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals is gesteld in de bij deze beschikking genoemde ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nagekomen en uitgevoerd.
3. Binnen drie maanden nadat de schuur met overkapping gebouwd is, dient u de op de tekening(en) aangegeven beukenhaag aan te planten, waarna die aanwezig dient te blijven.
4. Het niveauverschil ter plaatse dient goed te worden geregeld, bij voorkeur door middel van een aarden ophoging. Dit zorgt voor een natuurlijke inpassing.

### **Ruimtelijke Onderbouwing**

De aanvraag is op een aantal onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan Wezep, Stationsweg en de bestemming Groen. De strijdigheden betreffen:

- a. Woon/tuingebruik van de grond met de bestemming Groen.
- b. Bouwen van een schuur met overkapping in de bestemming Groen.

In het bestemmingsplan is voor de strijdigheden geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In geval van strijdigheid 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.

Voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is sprake van een onder punt 3 genoemde situatie. De strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen niet worden opgeheven door middel van het doorlopen van een procedure genoemd onder de punten 1 of 2.

Volgens het genoemde onder punt 3 kan een vergunning worden verleend, indien de activiteit(en) niet in strijd zijn 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, Stationsweg en in het bijzonder de bestemming Groen.

Op 12 november 2015, met kenmerk 223567 / 223937 heeft de gemeenteraad van Oldebroek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven (strijdigheid onderdeel a). De raad heeft bij besluit van 12 november 2015 categorieën welke niet onder de categorieën 1 tot en met 6 vallen maar waarvoor eerder al een verklaring van geen bedenking is afgegeven (Categorie 7 Overig) aangewezen als categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. Het genomen raadsbesluit is bijgevoegd bij deze beschikking (vergunning) en maakt onderdeel uit van deze beschikking (vergunning).

De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de voorwaarden van de verklaring van geen bedenkingen. Bij deze omgevingsvergunning behoort tevens de beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen en daarbij behorende bijlagen, met de IMRO code NL.IMRO.0269.OV211-VG01.

Het afwijken van het geldende bestemmingsplan heeft geen invloed op de resultaten van de al opgenomen en uitgevoerde milieu toetsingen en onderzoeken, zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan Wezep, Stationsweg.

Het project is passend binnen de hoofdbeschrijving van de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan, zoals ook is verwoord in de beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen, met de IMRO code NL.IMRO.0269.OV211-VG01 en daarbij behorende bijlagen. Het project is stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord en voorziet in een goede ruimtelijke ordening, zoals is bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit onder andere gezien de locatie ter plekke: waaronder gelegen in de bebouwde kom en in een woonwijk, de omvang/vorm van de groenstrook, de soort bouwwerken en het materiaalgebruik. Daarnaast wordt het gewenste gebruik (wonen of tuin) ter plekke als een passende functie beschouwd. Dit gezien de locatie/functies in de directe omgeving.

Bij de beoordeling van de inpassing van de te bouwen bouwwerken in de bestaande omgeving zijn de volgende zaken van belang:

- a. De te bouwen bouwwerken zijn vanuit ruimtelijk oogpunt inzake bebouwingsbeeld aanvaardbaar. Dit gezien het volgende:

- de inhoud van de aanvraag / de daarbij behorende stukken.

- stedenbouw, schuur met overkapping: De aanvrager heeft een strook openbaar groen van de gemeente aangekocht/voornemen tot koop om hier een nieuw bijgebouw te plaatsen ter vervanging van de bestaande schuur achter in de tuin. Het is de bedoeling dat de huidige bestemming 'Groen' gewijzigd wordt naar wonen en tuin. Het deel voor de voorgevelrooilijn wordt dan bestemd naar 'tuin'. De locatie betreft een eindwoning van een recentelijk nieuw gebouwde woningbouwblokje gelegen aan de Korenaker. De achterzijde van het perceel sluit aan op de verbindingsweg Bovenheigraaf. Een openbare groenstrook en een geplante beukenhaag scheidt het terrein af. Geconstateerd wordt dat er een hoogte verschil is tussen de terreinen. Dit verschil wil de aanvrager oplossen door middel van een keerwand.

Ruimtelijk vormt het geen bezwaar om op de genoemde locatie een nieuw bijgebouw te plaatsen ter vervanging van de bestaande houten berging. De nieuwe berging wordt ook uitgevoerd in hout. Het zij-erf wordt uitgebreid en het nieuwe bijgebouw wordt gedeeltelijk geplaatst op de bestemming 'Groen' en gedeeltelijk op de bestemming 'Wonen'. Het is de bedoeling dat de bestemming 'Groen' aangepast gaat worden om de bebouwing mogelijk te maken. Voor een goede inpassing is het van belang dat het bijgebouw ruimtelijk goed wordt ingepast gezien de zichtbaarheid vanuit de Bovenheigraaf. De aanvrager heeft op de tekening ook aangegeven dat deze gehele zijde ingeplant gaat worden met een beukenhaag.

Gezien de goede inpassing op het perceel en de aansluiting met het openbaar gebied door middel van een beukenhaag is er vanuit de ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen de bouw van deze nieuwe berging. Verder is het van belang dat het niveauverschil goed wordt geregeld, bij voorkeur door middel van een aarden ophoging. Dit zorgt voor een natuurlijke inpassing.

- de locatie van de te bouwen bouwwerken: gelegen in de bebouwde kom, achter de voorgevelrooilijn van de woning, de aanwezigheid van een bestaande langwerpige groenstrook (parallel langs de Bovenheigraaf), de functie en de gekozen maatvoeringen qua hoogte.

- in de toekomstige situatie blijft de totale oppervlakte aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen/overkappingen op het perceel onder de binnen de woonbestemming toegestane oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

- b. Aspect verkeer in de openbare ruimte: gezien de verkeerssituatie ter plaatse worden er geen onevenredige nadelige gevolgen verwacht.
- c. Gezien het gewenste gebruik (functie t.b.v. woongenot) van de grond en de te bouwen bouwwerken, de aanwezige omliggende functies/bestemmingen (Korenakker 13 betreft een hoekperceel/woning), de locatie (op toekomstig erf/tuin behorende bij een woonfunctie doet het bouwplan geen onevenredige afbreuk aan de sociale veiligheid, een goede woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **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 is voor de aanvraag relevant: op 12 november 2015 is door de gemeenteraad een besluit uitgebracht. Dit besluit van de gemeenteraad is relevant voor onderhavige ontwerpvergunning.

### **Besluit burgemeester en wethouders**

Op 6 oktober 2015, met kenmerk 223567 hebben burgemeester en wethouders besloten de procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo te doorlopen.

### **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. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.1, 2.10, 2.12 lid 1, sub a, ten 3 van de Wabo. Ook is getoetst aan artikel 2.12 lid 1, sub a ten 1 van de Wabo, in samenhang met de van toepassing zijnde bestemmingen en/of bepalingen van het bestemmingsplan. Eveneens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

### **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 beroepschrift.

### **Informatie rechtsbescherming bezwaar en beroep:**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen zes weken na publicatie 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 beroepschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.