

Beschikking omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo) en besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B in Oldebroek

Burgemeester en wethouders van Oldebroek maken bekend dat zij in het kader van de Wabo met toepassing van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, een omgevingsvergunning hebben verleend. De vergunning is verleend voor de percelen Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B in Oldebroek. De vergunning maakt het planologisch mogelijk om ter plaatse een bestaande woning te vervangen door een rijtje van drie seniorenwoningen. Het zaaknummer van de vergunning betreft 0269201800704.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek maken bekend dat de hogere waarden voor het vervangen van de bestaande woning door drie woningen op bovengenoemde percelen is vastgesteld conform het ontwerpbesluit. Het definitieve besluit hogere waarden wordt op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

De ontwerpbeschikking is op 23 juli 2019 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis courant en de Staatscourant en heeft vanaf 24 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tijdens de ter inzagetermijn.

Wijzigingen beschikking omgevingsvergunning

De beschikking omgevingsvergunning is ten opzichte van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning gewijzigd en/of aangevuld op een aantal onderdelen, te weten:

- a. in de beschikking is "het perceel Zuiderzeestraatweg 179" gewijzigd in "de percelen Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B";
- b. in de bijlage bij de beschikking is onder het kopje "Documentenlijst" het document Aeriusberekening toegevoegd. Dat document maakt tevens als bijlage deel uit van de beschikking;
- c. in de bijlage bij de beschikking is een nieuw kopje genaamd "Wet natuurbescherming", met daarbij behorende tekst, opgenomen. Daarin wordt gemotiveerd dat het project niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie op een hiervoor gevoelig Natura 2000-gebied.

Definitieve beschikking omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan)

De definitieve beschikking en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van woensdag 9 oktober tot en met woensdag 20 november 2019 ter inzage. U kunt de betreffende stukken tijdens openingstijden inzien in het gemeentehuis in Oldebroek. De beschikking is ook digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Definitief besluit hogere waarden

Op grond van de Wet geluidhinder mag het weggeluid op de gevels van nieuw te bouwen woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevels van de drie nieuw te bouwen woningen bedraagt echter maximaal 58 decibel. Burgemeester en wethouders hebben in verband daarmee voor de bedoelde woningen een hogere geluidsbelasting toegestaan van maximaal 58 decibel.

Het definitieve besluit en de daarbij bijbehorende stukken liggen met ingang van woensdag 9 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Oldebroek.

Beroep beschikking omgevingsvergunning

Het is mogelijk om in beroep te gaan tegen deze omgevingsvergunning. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM in 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.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep kan worden ingediend wanneer:

- u ook een zienswijze hebt ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en u belanghebbende bent;
- u belanghebbende bent en u redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- u belanghebbende bent en u het niet eens bent met de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbeschikking.

Beroep hogere waarden geluid

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een belanghebbende, die tijdig zijn zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende, aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 110c van de Wet geluidhinder juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders naar voren heeft gebracht, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Het college van de gemeente Oldebroek,
Oldebroek, 8 oktober 2019

Beschikking
Nummer 0269201800704

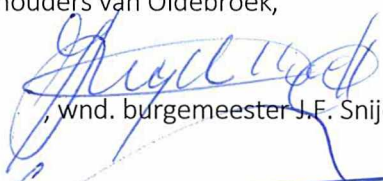
gezien de op 29 december 2018, van
ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vervangen van een woning door drie
seniorenwoningen, op de percelen Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B in Oldebroek;

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor het vervangen van een woning door drie seniorenwoningen, zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte bescheiden en plaatsvindt op de percelen Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B in Oldebroek, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie H, nummers 6370, 6371 en 6372;
- op grond van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze beschikking in werking na bekendmaking;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende documenten, inhoudelijke overwegingen en voorschriften, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 1 oktober 2019.

burgemeester en wethouders van Oldebroek,



, wnd. burgemeester J.F. Snijder-Hazelhoff



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

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 beroepsschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.

Bijlage van de beschikking met zaaknummer 0269201800704 en datum besluit 1 oktober 2019 de onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ro, op de percelen Zuiderzeestraatweg 179, 179A en 179B in Oldebroek.

Documentenlijst:

- het aanvraagformulier, ontvangen op 29 december 2018.
- foto's huidige situatie, ontvangen op 29 december 2018.
- 3D impressies, ontvangen op 29 december 2018.
- Brief principeverzoek, ontvangen op 29 december 2018.
- Buurtonderzoek, ontvangen op 29 december 2018.
- Tekeningen: Blad 1 (ontwerp woningen), Blad 2 (constructiegegevens), Blad 3 (details), Blad 4 (bouwbesluit), Blad 6 (installatietekening), ontvangen op 26 januari 2019.
- Drie Bouwbesluitboeken, ontvangen op 26 januari 2019.
- KOMO attest vloeren, ontvangen op 26 januari 2019.
- KOMO attest ventilatie, ontvangen op 26 januari 2019.
- Info spouwmuren technisch productieblad, ontvangen op 26 januari 2019.
- Statische berekeningen, ontvangen op 5 maart 2019.
- Aanvraagformulier Handelen in strijd regels ro, ontvangen op 21 maart 2019.
- Brief verzoek versnelde inwerkingtreding, ontvangen op 21 maart 2019.
- Tekening Blad 7 situatietekening, ontvangen op 12 april 2019.
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 27 mei 2019.
- Quicksan ecologie, ontvangen op 27 mei 2019.
- Akkoord waterschap taludbescherming, ontvangen op 27 mei 2019.
- Akoestisch onderzoek, ontvangen op 27 mei 2019.
- Acceptatie waterschap, ontvangen op 27 mei 2019.
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 28 mei 2019.
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
- Aanvraagformulier Hogere waarden Wet geluidhinder.
- Verklaring van geen bedenkingen van 11 juli 2019.
- Aeriusberekening, ontvangen op 28 september 2019.

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. Als activiteiten zijn uitgevoerd die niet meer zichtbaar zijn kan de toezichthouder eisen dat u onderdelen demonteert om controle mogelijk te maken.
5. Direct na het gereedkomen van elke activiteit moet het bericht dat de activiteit gereed is worden ingeleverd.
6. De vergunninghouder zorgt dat de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen voor de omgeving, gebruikers van de weg, - de open erven en terreinen en - naburige bouwwerken. Het kan noodzakelijk zijn om vooraf een bouw- of sloopveiligheidsplan te maken. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

7. Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat de beroepstermijn 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.
8. 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. 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.
2. Voordat met het bouwen wordt begonnen, dienen monsters van de toe te passen gevelsteen c.q. gevelplaat, dakbedekking en een kleurenschema van het buitenschilderwerk ter goedkeuring aan het bevoegde gezag te zijn voorgelegd.
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.
4. De riolering moet worden aangesloten op het rioleringssysteem 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.
5. Voordat met het bouwen wordt begonnen, dient u op grond van het Bouwbesluit een aanvullend bouwkundig akoestisch onderzoek op te laten stellen en aan de gemeente te overleggen.
6. U mag pas beginnen met bouwen als voldaan is aan het hierboven genoemd voorschrift 5, de gemeente akkoord heeft gegeven op het aanvullend bouwkundig akoestisch onderzoek en met inachtneming van de overige voorschriften in onderhavige beschikking.

Indieningsvereisten documenten voor de start van het werk

Op grond van artikel 2.7, Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) kan worden bepaald dat de gegevens en documenten uiterlijk binnen een termijn van 3 weken vóór de start van de uitvoering van de betreffende handeling worden overgelegd.

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. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (artikel 8.1, Bouwbesluit 2012). Om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan dit voorschrift dienen de navolgende gegevens, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter beoordeling te worden aangeboden:
 - Een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften onderdeel afwijkend planologisch gebruik:

1. U dient de activiteit uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven.
2. U dient binnen vier maanden na oplevering van de drie woningen de beplanting (de hagen), zoals dat is aangegeven op tekening blad 7 situatietekening (ontvangen op 12 april 2019), aan te planten en nadien in stand te houden.
3. U dient binnen vier maanden na oplevering van de drie woningen een passende beeldbepalende boom van minimaal 2e categorie (toekomstige boomhoogte 12 meter) aan te planten en daarna in stand te houden. De locatie van de aan te planten boom is weergegeven op tekening blad 7 situatietekening (ontvangen op 12 april 2019).
4. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die zijn gesteld in de in deze beschikking opgenomen ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nagekomen en uitgevoerd.

Besluit burgemeester en wethouders

Op 3 juni 2019, met kenmerk 1022086 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 treed een beschikking (vergunning) uitgebreide procedure Wabo pas in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn (= zes weken) voor het indienen van een beroepschrift. Echter, gezien de motivatie zoals verwoord in een document die onderdeel uitmaakt van de aanvraag is in deze beschikking toepassing gegeven aan de mogelijkheid om de beschikking eerder in werking te laten treden. Dit op grond van artikel 6.2 van de Wabo.

Toelichting en beoordeling

gelet op

- de aanvraag om omgevingsvergunning, die op 27 mei 2019 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;
- artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning;
- Algemene wet bestuursrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de Bouwverordening Oldebroek, Parkeernota Oldebroek, het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 299, de Wet geluidhinder en de Welstandsnota gemeente Oldebroek;

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 het de onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ro.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 met de bestemming Wonen-2 en Waarde- Archeologie
- 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, 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 digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV228-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 (projectafwijkingsbesluit) 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 11 juli 2019 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 verklaring van geen bedenkingen van 11 juli 2019 maakt onderdeel uit van deze beschikking (vergunning).
- op 28 januari 2019 is door de welstandscommissie een positief advies over de aanvraag uitgebracht. Dit advies van de welstandscommissie is overgenomen.
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- De acceptatie van de melding voor de aanleg van een uitstroomvoorziening voor lozing van hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam A door het waterschap.
- bij de aanvraag is geen/een archeologisch rapport overlegd conform art. 56.2 lid 1 van het bestemmingsplan. Het college van B & W kan afwijken van de plicht tot het indienen van een rapport, (2.12 lid 1 onder a onder 1) conform art. 56.4 van het bestemmingsplan. Dit kan als uit eerder onderzoek al is gebleken dat door werken of werkzaamheden de archeologische waarden niet onevenredig kunnen worden geschaad. In 2014 heeft de gemeente naar aanleiding van archeologisch onderzoek een beleidskaart opgesteld met archeologische verwachtingswaarden. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is hier sprake van een middelhoge archeologisch verwachting waarbij voor plannen met een grondbeslag van 500 m2 of meer een archeologisch onderzoek zou moeten gebeuren. De te bouwen woningen worden gebouwd op een locatie waar deels de bestaande woning nog staat. Die grond moet als reeds verstoord worden beschouwd. Gelet daarop, gezien de inhoud van de onderbouwing en dat de m2 onder de 500 m2 blijven worden de archeologische waarden niet onevenredig geschaad. De gemeente kan ten gunste van het plan afwijken van de verplichting om een archeologisch rapport in te dienen, conform artikel. 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo jo. artikel 56.4 van het bestemmingsplan. Conclusie: In het kader van archeologie hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.
- 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 het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening gemeente Oldebroek.
- er is geen vermoeden aanwezig dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Er is geen verontreinigde bodem zoals bedoeld in de gemeentelijke Bouwverordening..
- op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- tijdens de ter inzage legging van 24 juli tot en met 3 september 2019 zijn geen zienswijzen ontvangen.
- de beschikking (vergunning) is ten opzichte van de ontwerp beschikking wel inhoudelijk gewijzigd.

- toepassing te geven aan de mogelijkheid zoals deze is verwoord in artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (versnelde inwerkingtreding), gelet op de noodzaak en/of de opgegeven motivatie zoals verwoord in de aanvraag.
- 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. 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 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 11 juli 2019, 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 juni 2019 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

Bij een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die overbelast zijn met stikstofdepositie geldt dat moet worden beoordeeld of een 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. Die toestemming haakt dan aan als een Verklaring van geen bedenkingen bij deze omgevingsvergunning. In de gemeente Oldebroek ligt het Natura 2000-gebied de Veluwe.

Voorliggend plan leidt ons inziens niet tot een toename van stikstof met significante gevolgen op Natura 2000-gebieden. Dit gezien het volgende:

De door aanvrager ingediende aeriusberekening van de stikstofuitstoot van het project tonen aan dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op een hiervoor gevoelig Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet beïnvloedt. De vergunning- of aanhaakplicht op grond van de Wet natuurbescherming is hierom niet van toepassing. De gedane aeriusberekening maakt als bijlage deel uit van deze beschikking.

Wettelijke adviezen

Naar aanleiding hiervan zijn er geen adviezen vereist.

Ruimtelijke Onderbouwing

Op 29 december 2018 is een aanvraag ontvangen om een woning te vervangen door drie woningen (rijtje van drie woningen). Dit op het perceel Zuiderzeestraatweg 179.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009, vastgesteld op 28 juni 2011. Het perceel heeft de bestemmingen Tuin, Wonen-2 en Waarde Archeologie. De voor "Wonen-2" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen (binnen het bouwvlak). De bestemming "Tuin" is bestemd voor tuinen. Op gronden met die bestemming mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd.

Het bestemmingsplan laat de bouw van de gevraagde woningen 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 Oldebroek Dorp 2009 in het bijzonder de bestemmingen Wonen-2 en Tuin.

De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de voorwaarden van het genomen besluit van de gemeenteraad van Oldebroek van 11 juli 2019. Bij deze omgevingsvergunning behoort tevens de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing van 27 mei 2019 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV228-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: quickscan ecologie, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, akkoord waterschap en situatietekening met beplanting en parkeren. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

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

- Vanuit stedenbouw is het initiatief een goede invulling voor deze locatie. De woningen worden traditioneel gebouwd en de perceelindelingen worden gemarkeerd met groene haagbeplanting, zoals blijkt uit de situatietekening. Het plan past in volume, opzet en beeld binnen de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Al met al wordt er een goede woonkwaliteit gerealiseerd.
- Vanuit volkshuisvesting is het initiatief positief. Daarbij is gekeken naar de beleidsnotitie 'Prioritering van woningbouwprojecten'. Uit de ruimtelijke onderbouwing van aanvrager blijkt dat het project aan die notitie voldoet. Die mening delen wij. In de praktijk worden nog geen scores toegekend aan woningbouwprojecten. Tijdens de beoordeling van voorliggend project zijn wel informeel scores toegekend aan het project. Daaruit blijkt dat het project behoorlijk wat punten scoort. Dit ten aanzien van volkshuisvesting, woningbouwbehoefte, marktvraag, draagvlak en ruimtelijk kwaliteit.

Daarnaast is het zo dat er in de nieuwbouw weinig levensloopbestendige of seniorenwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, terwijl daar zeker wel vraag naar is. Dit gezien de vergrijzing en het beleid waarvan het uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. In het woningmarktonderzoek uit 2017 wordt ook geconcludeerd dat het van groot belang is dat er woningen worden toegevoegd die geschikt zijn voor mensen met een functiebeperking (levensloopbestendige woningen). De locatie is ook erg geschikt voor seniorenwoningen gezien de ligging nabij de voorzieningen in 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.
- Initiatiefnemer is in 2018 bij omwonenden/winkeliers langs geweest om het project kenbaar te maken. Tevens heeft initiatiefnemer aan de omwonenden een brief over het project verstrekt. Uit de ontvangen informatie blijkt dat het initiatief overwegend positief is ontvangen in de directe omgeving. Hieruit blijkt dat er groot draagvlak is voor het project.
- De hogere waarde procedure Wet geluidhinder
- Met aanvrager is een anterieure overeenkomst (inclusief aspect planschade) gesloten.
- Het parkeren is akkoord, er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Vanuit het Bouwbesluit is nog een aanvullend bouwkundig akoestisch onderzoek nodig. Dat is als voorschrift opgenomen in de beschikking.

Wet Geluidhinder hogere waarde

Op grond van het Besluit geluidhinder mag het weggeluid 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 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).

Vanuit het Bouwbesluit is er nog een aanvullend bouwkundig akoestisch onderzoek nodig (binnenwaarde 33 dB) naar de geluidwering gevel. Er moet namelijk aangetoond worden dat de geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij een Hogere Waarde stelt het Bouwbesluit dat de binnenwaarde moet voldoen aan max. 33 dB vanwege geluid van buiten (wegverkeer). De verplichting voor dat onderzoek is als voorschrift in deze beschikking opgenomen.

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 2019 is door de gemeenteraad een advies is uitgebracht in de vorm van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (kenmerknummer 1022086) 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 sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er vindt geen (onevenredige) aantasting plaats aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. 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.