

**Beschikking omgevingsvergunning
Nummer 0269202000557**

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

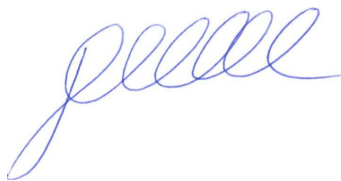
gezien de op 18 november 2020, van _____ ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee seniorenwoningen met bergingen en twee uitritten, op het perceel De Bulten 10B en 10D in Wezep;

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee seniorenwoningen met bergingen en twee uitritten, zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte documenten en plaatsvindt op de percelen De Bulten 10B en 10D in Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie M nummers 7919 en 7920.
- het realiseren van de aangevraagde uitwegen is toegestaan als u zich houdt aan de in de bijlage weergegeven voorschriften;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende documenten, informatie, voorwaarden, voorschriften, inhoudelijke overwegingen en conclusies, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 14 december 2021

Namens burgemeester en wethouders,



F.P. Witteveen
Teammanager Ruimte

Informatie over de rechtsbescherming en daaruit volgend risico en beroep

Het is mogelijk om in beroep te gaan deze omgevingsvergunning. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit hiertegen beroep worden ingediend bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden
- niet-belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit
- niet-belanghebbenden die om verschoonbare redenen niet of te laat zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit

In afwachting van een uitspraak op het beroepschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.

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.

Intrekken vergunning

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.

Bijlage van de beschikking omgevingsvergunning met zaaknummer 0269202000557 en datum besluit 14 december 2021, voor het bouwen van twee seniorenwoningen met bergingen en twee uitritten, op de percelen De Bulten 10B en 10D in Wezep;

Inhoud bijlage:

- Documentenlijst
- Voorschriften en voorwaarden verbonden aan de beschikking
- Toelichting van de beoordeling

Documentenlijst:

- Aanvraagformulier De Bulten 10B en 10D, ontvangen op 18 november 2020;
- A01 Gevels, plattegronden en doorsnede, ontvangen op 18 november 2020;
- A02 details 1-10, ontvangen op 18 november 2020;
- A03 details 11-18, ontvangen op 18 november 2020;
- A04 details 19-29, ontvangen op 18 november 2020;
- A05 situatietekening bestaand, ontvangen op 16 juli 2021;
- A06 situatietekening nieuw, ontvangen op 29 september 2021;
- A07 plattegronden en doorsnede bijgebouwen, ontvangen op 29 september 2021;
- Gegevens epc-daglicht-ventilatie, ontvangen op 18 november 2020;
- foto's bestaande situatie, ontvangen op 16 juli 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 22 oktober 2021;
- Quicksan flora en fauna, ontvangen op 18 november 2020;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 18 november 2020;
- Advies archeologie, ontvangen op 18 november 2020;
- Brief verzoek versnelde inwerkingtreding, ontvangen op 22 oktober 2021;
- Verklaring van geen bedenkingen van 30 januari 2014.

Voorschriften en voorwaarden verbonden aan de beschikking:

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 **0269202000557** 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.

5. De vergunninghouder is verplicht om de op de situatietekening weergegeven voorwaarden en maatregelen uit te voeren.

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk:

1. 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.
2. De kosten die gemoeid zijn met de nieuwe rioolaansluiting worden bij u in rekening gebracht zoals blijkt uit de gesloten overeenkomst tussen u en de gemeente.

Vereisten voordat met het werk of onderdelen daarvan mag worden begonnen

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. Dit geldt voor:

1. In verband met een benodigde bodemsanering:
 - a. U dient een saneringsplan (BUS melding) op te stellen.
 - b. Het saneringsplan dient u ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland).
 - c. Na akkoord van het bevoegd gezag dient de grond te worden schoongemaakt.
 - d. Nadat de grond is schoongemaakt, dient u een evaluatierapport van de sanering van de bodemverontreiniging te overleggen aan het bevoegd gezag.

De verontreiniging is beschreven in het nader bodemonderzoek asbest opgesteld d.d. 22 juli 2020, nr. 20173, door Boluwa Ecosystems BV.

2. Pas nadat het onder voorschrift 1 genoemde evaluatierapport door het bevoegd gezag is goedgekeurd, kan begonnen worden met de bouw van het woongebouw en de bergingen, wel met inachtneming van de overige voorschriften in deze beschikking en de Wet natuurbescherming.

De informatie en documenten kunt u toevoegen aan de aanvraag via het omgevingsloket of sturen per e-mail aan omgevingsvergunning@oldebroek.nl

Voorschriften 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 die zijn gesteld in de in deze beschikking opgenomen ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nagekomen en uitgevoerd.
3. Groen/bomen binnen het projectgebied:
 - a. U dient binnen vijf maanden nadat de woningen zijn opgeleverd binnen het projectgebied de grasbetontegels, bomen, struiken en ander groen aan te planten en daarna in stand te houden. Dit zoals blijkt uit het document "Blad A06 aanvraag omgevingsvergunning Situatietekening nieuw".
 - b. U dient er voor te zorgen dat voor de nieuwe bomen en het groen de volgende eisen in acht worden genomen:
 - minimaal drie fruitbomen aanplanten. Meer (fruit) bomen aanplanten is ook toegestaan.
 - de locaties van de aan te planten bomen zijn weergegeven op Blad A06.
4. Flora en fauna:
 - a. Advies: breng binnen het projectgebied nestvoorzieningen en andere verblijfplaatsen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen aan.
 - b. Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten en/of nestactiviteiten mogen nooit vernield worden.

- c. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen.
 - d. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart – half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor;
 - e. U dient zich ten aanzien van alle dieren en planten (beschermde of niet beschermde) te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden;
 - f. Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en dient er contact te worden opgenomen met een ter zake deskundige. Overleg met de deskundige moet dan duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.
 - g. De goedgekeurde gedragscode, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging Stadswerk kan worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende wet- en regelgeving, Wet natuurbescherming;
5. Riool/water:
- a. U dient er voor te zorgen dat op de percelen van de extra woningen vuilwaterafvoeren worden aangelegd.
 - b. De vuilwaterafvoeren van de woningen moeten in de openbare ruimte worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor moet vanuit de Bulten een rioleringsbuis en inspectieput worden aangelegd. Dit zal de gemeente op kosten van u aanleggen.
 - c. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt, dient ter plekke te worden vastgehouden en/of te worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater mag niet afgevoerd worden via de vuilwaterafvoeren en het rioleringsstelsel van de gemeente.
 - d. Voordat er begonnen wordt met bouw van de woningen, dient u aan de gemeente een (hydraulische) berekening te overleggen aan de gemeente. Hierbij geldt dat 60 mm per m² verhard oppervlak moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
6. 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. Het aanbrengen van de verharding tussen de uitweg op uw perceelgrens en de verharding van de openbare rijbaan verzorgt de gemeente. De drie uitwegen hebben een verhardingsbreedte van 3,50 meter.
2. De gemeente bepaalt de toe te passen constructieopbouw en bestratingsmaterialen, deze bestaat uit een grijze klinker van 8 cm dik opgesloten met een opsluitband 12/25. De achterzijde van deze opsluitbanden dient te worden voorzien van een steunrug van beton. Het geheel dient gefundeerd te worden op een puinfundering van 40 cm (korrel 0/31,5) en een straatlaag van 10 cm zand. De kosten voor het maken van de uitweg inclusief het verplaatsen of verwijderen van obstakels (palen, trottoirkolken e.d.) zijn voor uw rekening, tenzij het bij de grondverkoop is meegenomen.
3. Het tijdstip en de wijze van de uitvoering stemt u uiterlijk vier weken van te voren af met Koen Dijkman van het team beheer en onderhoud, telefoon 0525 638200 Hij informeert u ook over de toe te passen constructieopbouw en bestratingsmaterialen.
4. Als een erkend stratenmaker of aannemer het straatwerk op uw terrein uitvoert mag deze de werkzaamheden op gemeentegrond uitvoeren als daarvoor vooraf toestemming is gegeven door de gemeente.

Toelichting van de beoordeling

Procedure uitgebreid

Voor de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3. van de Wabo gevolgd. Op 5 februari 2020, met kenmerk 1022151 hebben burgemeester en wethouders besloten de procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a 3°, Wabo te doorlopen. Omdat het project passend is binnen actueel beleid wat door de gemeenteraad is vastgesteld, is voor dit project geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De in 2014 afgegeven verklaring is daardoor voldoende voor dit project.

De ontwerpbeschikking en de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen hebben ter inzage gelegen van 27 oktober 2021 tot en met 7 december 2021. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen.

De aanvraag is conform artikel 6.8 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toegestuurd aan het waterschap en de provincie.

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 14 dagen.

Exploitatieplan

Bij besluit van de gemeenteraad van 15 oktober 2015 is 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 voor 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, aan ons gedelegeerd en wordt er geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Wij kunnen op basis van dit delegatiebesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening doen zich hier voor. Voor dit project wordt een anterieure overeenkomst (met inbegrip van het aspect planschade) gesloten.

Wettelijke adviezen

Naar aanleiding hiervan zijn er geen adviezen vereist.

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.

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.

Verder gelet op

- het gebruiken van de mogelijkheid om op grond van artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht de termijn (tijdelijk) op te schorten;
- 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 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 2.10 tot en met 2.20 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 Oldebroek, het bestemmingsplan Wezep Noord 2009, de Bomenverordening en de Groenvisie 2014;

Toets, overwegingen en beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- De aanvraag bevat, gelet op artikel 2.7 tot en met 2.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en volgens paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), voldoende informatie voor een goede beoordeling. De aanvraag voldoet aan de criteria voor het in behandeling nemen.
- De aangevraagde activiteit staat niet als vergunningsvrij in het Besluit omgevingsrecht (Bor) vermeld, daarom is een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van twee seniorenwoningen met bergingen en twee uitritten.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan: Wezep Noord 2009 met bestemming Wonen-1 en Tuin.
- 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.OV239-VG01.
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Archeologisch aanvullend onderzoek is niet vereist want het perceel ligt in een gebied dat op de In 2014 door de gemeente naar aanleiding van archeologisch onderzoek opgestelde beleidskaart met archeologische verwachtingswaarden staat aangegeven als:

- o Waarde 2 - verwachting hoog, tot 120 m2 vrijstelling van archeologisch onderzoek

De aangevraagde activiteit beslaat een oppervlakte die niet valt binnen de aangegeven maximale waarde voor vrijstelling van nader archeologisch onderzoek. De archeologische waarden worden echter niet onevenredig geschaad op grond van het advies van de regionaal archeoloog van 17 november 2020. Hierin wordt geconcludeerd dat de verwachtingswaarde op de projectlocatie laag is en daarmee voldoet aan de vrijstelling.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de aanvrager vrij van het indienen van rapport (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo jo. artikel 56.4 van het bestemmingsplan). De archeologische waardenkaart geldt daarbij als eerder onderzoek waaruit blijkt de archeologische waarden niet onevenredig geschaad.

NB: Deze vrijstelling van Archeologisch onderzoek ontslaat de vergunninghouder niet van de plicht volgens artikel 5.10 uit de Erfgoedwet: '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.

- 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.
- 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.
- dat de aanvraag voldoet aan het genomen besluit van 5 februari 2020, met kenmerk 1022151.
- tijdens ter inzage legging van 27 oktober 2021 tot en met 7 december 2021 geen zienswijze zijn ontvangen.
- dat de beschikking (vergunning) ten opzichte van de ontwerpbeschikking niet inhoudelijk is gewijzigd.
- 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.

Informatie regelgeving drinkwaterinstallaties

Bij het verstrekken van logies zoals bijvoorbeeld Bed & Breakfast kunnen, naast de algemene zorgplicht, extra wettelijke eisen gelden voor de Legionellapreventie in de drinkwaterinstallatie. Voor informatie over legionella, de voorschriften en de vereiste goedkeuring kunt u contact opnemen met het plaatselijk waterbedrijf.

Informatie over de noodzaak van preventie, de regelgeving en certificering vindt u ook op:

<https://www.infodwi.nl/kenniscentrum/dossiers/legionella> en www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/legionella .

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 omdat:

- 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 beleidslijn hoeft voor dit plan geen berekening overlegd te worden
- het project gasloos wordt gerealiseerd.
- de afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied circa 1 kilometer 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.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag voorziet in het bouwen van 2 seniorenwoningen en bergingen op percelen in de bebouwde kom.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 vastgesteld in 2009. Het projectgebied heeft de bestemmingen Tuin en Wonen-1. De voor Tuin en Wonen-1 (artikel 21 en 24)

aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor vrijstaande woningen en tuinen.’

Het bestemmingsplan geeft in artikel 24, lid 2 onder d. aan dat ter plekke geen woningen mogen worden gebouwd.

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 Noord 2009 in het bijzonder de bestemmingen Wonen-1 en Tuin.

De omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de voorwaarden van het genomen besluit (Verklaring van geen bedenkingen) van de gemeenteraad van Oldebroek uit 2014.

Bij deze omgevingsvergunning behoort tevens de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing met de digitale planidentificatie. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV239-VG01. Daarnaast zijn ook de andere bij deze beschikking behorende bescheiden relevant. Om ruimtelijke redenen voldoet de voorliggende aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening. De motivering daarvoor wordt hieronder genoemd.

Motivering om medewerking te verlenen

Het project kan worden verleend als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daar wordt aan voldaan. Dit gezien de volgende motivering:

- Zie de inhoud van de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing en enkele andere documenten. Daarbij specifiek doelend op de documenten: quickscan flora en fauna, het verkennend bodemonderzoek en het advies archeologie. Al deze documenten maken als bijlage onderdeel uit van deze beschikking.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het project acceptabel.

Toelichting:

Dit plan voor de twee seniorenwoningen op de locatie De Bulten is eerder in een vooroverlegstadium behandeld voor een advies stedenbouw.

Er is hiervoor een positief advies afgegeven gezien de goede ruimtelijke inpassing en de ruimtelijke verbetering door de sloop van de voormalige agrarische schuren. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied en heeft zo een eigen en passende invulling gekregen, namelijk een model met twee woningen onder 1 kap. De richting van het gebouw past hier goed en geeft iets eigens aan de plek. Het inrichtingsplan is ondersteunend aan het plan. Het plan voldoet aan de regels van een goede ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig akkoord.

- Vanuit het oogpunt van water is het project acceptabel.
Toelichting:
Dit plan voorziet in de infiltratie van hemelwater op eigen terrein en de afvoer van vuil water op het gemeentelijk riool.
- Met aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten.
- De aanvraag is getoetst aan de Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven, Groenvisie gemeente Oldebroek en de Beleidsnotitie Uitwegen. Daaruit blijkt dat aan de kaders wordt voldaan met inachtneming van het volgende: In de Groenvisie is het brede lange groene middengebied (het Buurtmidden) aangewezen als groene hoofdstructuur. Die structuur wordt door dit project niet negatief beïnvloed. Naast het projectgebied bevinden zich enkele smalle groenstrookjes (gras) die ook aangewezen zijn als groene hoofdstructuur. Dat betreffen uitlopers van de netgenoemde brede groene hoofdstructuur (het Buurtmidden). In de praktijk maken de bedoelde smalle groenstrookjes echter geen onderdeel uit van de hoofdstructuur. Dit gezien de zeer smalle vorm, de geringe omvang en locatie.
- Gezien de inhoud van de quickscan flora en fauna (wel met inachtneming van de daarin genoemde voorschriften die in deze beschikking als voorschrift zijn verankerd), de omvang en de soort/gebruik van de activiteiten en de in het verleden/huidige activiteiten ter plekke zorgt het project niet voor significante negatieve gevolgen voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van een aangewezen Natura 2000-gebied.
- Een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het project vanuit natuur mogelijk is, mits voldaan wordt aan een aantal voorschriften. Die zijn verankerd in deze beschikking.
- Archeologie:
De verwachtingskaart toont een hoge verwachting. Er zou hier een dekzandrug of –kop aanwezig moeten zijn. Het AHN maakt dit niet duidelijk. De dekzandrug lijkt meer zuidelijk te liggen (geeloranje). In 1832 is het gebied in gebruik als bouwland. Het kavel bouwland ligt op de grens naar een lager, natter deel dat toen als weiland in gebruik was.
In 2004 is er archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Wezep-Noord. Naar aanleiding van de resultaten hiervan is vervolgens dat jaar ook een sleuvenonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek heeft geen archeologische waarden aangetoond.
Omdat het plangebied De Bulten 10 nagenoeg grenst aan het in 2004 onderzochte plangebied Wezep-Noord wordt vermoed, dat ook de bodem bij de Bulten 10 geen archeologische waarden zal bevatten. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet geadviseerd.
- Geen cultuurhistorische aantasting van waarden. Binnen het plangebied is geen dubbelbestemming “cultuurhistorie” opgenomen.
- Geen aantasting van geomorfologische waarden. Er vindt geen aantasting van reliëf plaats / is ter plekke niet aanwezig. Gelet daarop en de gevraagde onderdelen en beperkte graafdiepte tijdens de werkzaamheden worden die waarden niet onevenredig aangetast.
- Geen verwijdering van landschappelijke of natuurlijke waarden (zoals bomen of andere landschappelijke elementen). Aanvrager heeft een erfinrichtingsplan ingediend. Indien die wordt uitgevoerd, draagt dat positief bij aan het aldaar voorkomende landschap en de natuurlijke waarden ter plekke.

Conclusie

Gelet op de inhoud van deze beschikking, de bij de aanvraag ingediende stukken en alles bezien vanuit de aspecten ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, water, 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.