

Beschikking omgevingsvergunning
Nummer 0269202200504

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

gezien de op 7 oktober 2022, van de aanvrager, ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het splitsen van een karakteristieke woonboerderij met bijbehorend erf, bouwen bijgebouw, aanleg toegangspad en verplaatsen van een uitweg, op het perceel Zuiderzeestraatweg 336 in Oldebroek;

Besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - het splitsen van een karakteristieke woonboerderij met bijbehorend erf
 - het bouwen van een bijgebouw
 - de aanleg van een toegangspad en
 - het verplaatsen van een uitweg,zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte documenten en plaatsvindt op de percelen Zuiderzeestraatweg 336 en 336A in Oldebroek, kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie AF, nummer 384;
- op basis van artikel 6 van de wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben wij besloten met ingang van 11 december 2023 het adres Zuiderzeestraatweg 336A te Oldebroek toe te kennen;
- op grond van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze beschikking, voor de onderdelen “bouw” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” in werking na bekendmaking van de definitieve beschikking omgevingsvergunning;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende documenten, informatie, voorwaarden, voorschriften, inhoudelijke overwegingen en conclusies, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 11 december 2023

Namens burgemeester en wethouders is deze beschikking digitaal ondertekend,

F. B

Informatie over de rechtsbescherming en daaruit volgend risico

Beroep

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.

Voorlopige voorziening

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.

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 beroepsschrift. Echter, gezien de inhoud van de e-mail 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 voor de twee onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ro. Dit op grond van artikel 6.2 van de Wabo.

Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat de bovenbedoelde bezwarentermijn is verstreken of een eventueel bezwaar of nader beroep is afgehandeld, handelt u wel op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze beschikking, de gemeente niet aansprakelijk houden.

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 0269202200504 en datum besluit 11 december 2023, voor het splitsen van een karakteristieke woonboerderij met bijbehorend erf, bouwen bijgebouw, aanleg toegangspad en verplaatsen uitweg, op de percelen Zuiderzeestraatweg 336 en 336A in Oldebroek;

Inhoud bijlage:

- Documentenlijst
- Voorschriften en voorwaarden verbonden aan de beschikking (let op de informatieplicht)
- Toelichting van de beoordeling

Documentenlijst:

- Aanvraagdocument, ontvangen 7 okt. 2022
- Foto's tav uitweg, ontvangen 7 okt. 2022
- Bouwtekening C-1 constructie, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekeningen B-1 en B-2 woning bestaande en gebouwde situatie, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening woning details, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening GBO woning gebruiksoppervlak, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening VG woning, verblijfsgebied, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening V-1 woning ventilatie, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening B-1 bijgebouw plattegronden etc, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening C-1 bijgebouw constructieprincipe, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwtekening bijgebouw details, ontvangen 13 febr. 2023
- Situatietekening bestaand en nieuw, ontvangen 13 febr. 2023
- Bouwbesluitberekeningen, ontvangen 13 febr. 2023
- Verslag buurt informatie, ontvangen 13 febr. 2023
- E-mail toelichting op geluidwering woning Wgh, ontvangen 16 febr. 2023
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 10 juli 2023
- Bijlagendocument met daarin:
 - a. Inrichtingsplan
 - b. quickscan ecologie
 - c. akoestisch onderzoek en
 - d. watertoets,ontvangen 10 juli 2023
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad van 30 januari 2014 (160621)
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, zaaknummer 0269202300158
- Aanvraagformulier Hogere waarden Wet geluidhinder, zaaknummer 0269202300158
- Advies provincie uitweg, datum 27 februari 2023
- Advies provincie uitweg, bijlage 1 schets locatie, datum 23-11-2022
- Advies provincie uitweg, bijlage 2 soort verharding
- Advies provincie uitweg, bijlage 3 situatietekening
- E-mail met verzoek versnelde inwerkingtreding, ontvangen 28 sept. 2023

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 **0269202200504** 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.

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. Detailtekeningen en berekeningen van de toe te passen hout-, beton-, en/of staalconstructies;

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

Voorschriften voor het verplaatsen van de uitweg:

1. De huidige uitweg komt te vervallen en zal door u moeten worden verwijderd voordat de nieuwe woning Zuiderzeestraatweg 366A in gebruik wordt genomen;
2. Voor de eisen/voorschriften etc. voor de te vervallen uitweg en de nieuwe aan te leggen uitweg, zie daarvoor de volgende drie documenten, die integraal onderdeel uitmaken van deze beschikking:
 - b. Advies provincie uitweg, datum 27 februari 2023
 - c. Advies provincie uitweg, bijlage schets locatie, datum 23-11-2022
 - d. Advies provincie uitweg, bijlage soort verharding.

Voorschriften afwijkend planologisch gebruik en uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:

1. U dient de activiteiten uit te voeren zoals dat op de gestempelde vergunde tekeningen is aangegeven.
2. Landschappelijke inpassing:
U dient uiterlijk binnen vier maanden nadat de nieuwe woning Zuiderzeestraatweg 336A in gebruik is genomen te hebben voldaan aan de uitgangspunten en de inhoud van het "Inrichtingsplan Zuiderzeestraatweg 336, versie 27-09-2022", en de situatietekening "Erftransformatie Zuiderzeestraatweg 336 Oldebroek, versie 09-02-2023" die als bijlagen onderdeel uitmaken van deze beschikking. Concreet houdt dat in:
 - a. De bebouwing (bijgebouwen etc) die niet op de tekening "inrichtingsplan" en "situatietekening" staan, dienen te worden gesloopt en verwijderd te blijven.
 - b. Aanplant/aanleg van: bomen, singel, hagen, gazon/weiland, karrespoor etc.
 - c. Voldoen aan de beeldkwaliteitseisen en beplantingsvoorstel
 - d. Aanleg parkeerplaatsen op eigen terrein binnen de woonbestemming.
3. De beplanting / het groen zoals genoemd onder voorschrift 2 dient na aanplant/aanleg in stand te worden gehouden.
4. Voor zover dat nog niet heeft plaatsgevonden: voorschrift 2c (aanplant singel) dient in overleg plaats te vinden met de eigenaar van Zuiderzeestraatweg 338A.
5. Verharding:
Voor de aanleg van de erfverharding, de gezamenlijke toegangsweg en het karrespoor (3 werken) in de bestemming Agrarisch-1 gelden de volgende voorschriften:
 - a. Er mag voor de werken niet meer dan 0,5 meter diep gegraven worden.
 - b. Ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden dienen documenten aanwezig te zijn waaruit blijkt dat eventuele aangevoerde grond/bouwstof voldoet aan het Besluit bodemkwaliteit of de op dat moment geldende regelgeving.
 - c. Beuiling en/of beschadiging aan de openbare weg in verband met het gebruik maken van deze beschikking (vergunning), dient te worden voorkomen c.q. te worden schoongemaakt respectievelijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
6. Ecologie / Wet natuurbescherming:
 - a. Broedende vogels / beschermde diersoorten zijn beschermd. Bij aanvang van de werkzaamheden in het broedseizoen (15 maart-15 aug.) dient vanuit de zorgplicht het gebied, voorafgaand aan de werkzaamheden, nogmaals te worden gecontroleerd op mogelijke verblijfplaatsen. Als broedende vogels aanwezig zijn moet worden gewacht tot de jonge vogels zijn uitgevlogen.
 - b. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient u altijd invulling te geven aan de algemene zorgplicht (art. 1.11 Wet natuurbescherming of de opvolger daarvan in nieuwe wetgeving), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen dient te nemen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Concreet houdt de zorgplicht hier in:
 - de sloop van de schuurtjes buiten de broedtijd uitvoeren. Overigens mogen eventuele vroege of late legsels niet worden verstoord. De beste slooptijd is dan tussen 15 aug. en 15 maart. Bij start van de werkzaamheden in de broedtijd vooraf een extra controle uitvoeren op aanwezigheid van broedende vogels. Als onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen moet het werk worden stilgelegd tot er een passende oplossing is gevonden. Advies is dan daarbij een ter zake deskundige in te schakelen.

c. Adviezen:

- Wij adviseren u om bij de verbouw tot woning aandacht te besteden aan de biodiversiteit en natuurinclusief te bouwen. Een aantal voorbeelden zijn opgenomen in Bijlage 4 uit de quickscan natuur die onderdeel uitmaakt van deze beschikking. Bijvoorbeeld een speciale neststeen of nestkast voor de huismus of een neststeen of plank voor zwaluwen (eten veel muggen). Een kast voor vleermuizen (eten veel muggen) is bij nieuwbouw eenvoudig te realiseren.
- Voorkom verstening van de tuinen en draag zorg voor het opvangen van regenwater in het gebied. Door de klimaatverandering vindt steeds meer verdroging plaats van de ondergrond. Een aantal voorbeelden van voorzieningen is ter illustratie weergegeven in Bijlage 4 uit de quickscan natuur.

7. Riool / water voor de nieuwe woning 336A:

- a. De hemelwaterafvoer mag niet via de vuilwaterriolering worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van de daken en de verhardingen op het perceel moet afgekoppeld en geïnfiltreerd worden in de grond. Voor infiltratie op het perceel zelf of afvoeren naar het oppervlaktewater zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Deze voorziening moet voldoen aan een capaciteit van 60 mm over het gehele afvoerend verhard oppervlak.
- b. De vuilwaterriolering op het perceel moet in de openbare ruimte worden aangesloten op het aanwezige rioleringssysteem van de gemeente. Dit zal de gemeente op kosten van u aanleggen. E.e.a. zal / is ook in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. 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.

8. Alle aanwijzingen, gegeven door het bevoegde gezag moeten strikt worden nageleefd.
9. Mocht het onverhoopt tijdens de aanleg nodig blijken om van het aanlegplan af te wijken, dan mag daartoe pas worden overgegaan na overleg met het bevoegde gezag en na verkregen goedkeuring. Niet inachtneming is strafbaar.
10. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals is gesteld in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nagekomen en uitgevoerd.

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.

Het project past binnen het actuele gemeentelijk beleid “beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven”, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Om die reden is een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad niet nodig. Daardoor is de “algemene Vvgb” uit 2014 van toepassing. Die maakt als bijlage onderdeel uit van deze beschikking.

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 een aantal dagen.

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. Dit omdat omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (door middel van een anterieure overeenkomst, inclusief aspect planschade).

Wettelijke adviezen

In de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26, lid 3, van de Wabo alsmede paragraaf 6.1 van het Bor is de aanvraag ter advies verzonden aan de provincie Gelderland.

De reden:

één van de activiteiten uit de aanvraag betreft onderdeel “uitweg”. De locatie van de uitweg / de straat aldaar is in eigendom van de provincie Gelderland. Om die reden is advies aangevraagd bij de provincie. De uitkomsten daarvan zijn als bijlage bij deze beschikking toegevoegd. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

Onder bepaalde voorwaarden kan de provincie instemmen. Die voorwaarden zijn verwerkt in deze beschikking / bijlagen.

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

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid onder:
 - a. het bouwen van een bouwwerk;
 - b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden,
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- 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;
- 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, Wet geluidhinder, Welstandsnota gemeente Oldebroek, het bestemmingsplan Buitengebied 2007 en het 'Paraplubestemmingsplan 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 activiteiten staan niet als vergunningsvrij in het Besluit omgevingsrecht (Bor) vermeld, daarom is een omgevingsvergunning vereist voor de onderdelen bouwen, aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheden uitvoeren), uitweg aanleggen/wijzigen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (gebruik).
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 met de bestemmingen Wonen-1 en Agrarisch-1.
- De aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Oldebroek, met inachtneming van een aantal (grondwerk)voorschriften, zie elders in deze beschikking.
- De aanvraag is op grond van artikel 2.10 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 aanvraag is mogelijk op grond van:
 - o de aanleg van werken/werkzaamheden uitvoeren op grond van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
 - o de afwijking van het bestemmingsplan 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.OV254-VG01.
- De raad heeft bij besluit van 30 januari 2014 (160621) een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven, zie bijlage.
- Er is van de provincie Gelderland een advies "verplaatsing uitweg zuiderzeestraatweg 336" met daarbij 3 bijlagen ontvangen met als datum 23 februari 2023, zaaknummer 2022-014838.
- Dat advies is met bijbehorende bijlagen ingebed in deze beschikking.
- Voor het plan is ook een procedure Hogere waarde Wet geluidhinder doorlopen.
- Het daarbij behorende besluit is met bijbehorende bijlagen ingebed in deze beschikking.
- De ontwerp beschikking omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben ter inzage gelegen van 4 oktober 2023 tot en met 14 november 2023.

- Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen.
- De beschikking is ten opzichte van de ontwerp beschikking niet inhoudelijk gewijzigd.
- Het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Op 22 mei 2023 is door de welstandscommissie een positief advies over de aanvraag uitgebracht. Dit advies van de welstandscommissie is overgenomen.
- Het bouwwerk is in gebruik of zal in gebruik worden 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.
- 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.
- 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 een bijlage bij de aanvraag.

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 de inhoud van het uitgevoerde natuuronderzoek, inclusief AERIUS berekeningen. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat de stikstofdepositie minder dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt voor onderhavig project.

Wel zijn vanuit de soortenbescherming / zorgplicht etc. in deze beschikking voorschriften opgenomen. Daar dient initiatiefnemer zich te allen tijde aan te houden.

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

De aanvraag voorziet in:

- het in pandig splitsen van een karakteristieke woonboerderij met splitsing van bijbehorend erf
- het verdelen van de bijgebouwen en overkappingen op het perceel, met inbegrip van gedeeltelijke sloop
- het bouwen van een nieuw bijgebouw
- de aanleg van een toegangspad voor een woonfunctie en
- het verplaatsen van een uitweg,

Onderhavige onderbouwing is relevant voor de drie eerstgenoemde onderdelen.

Toets aan Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2007, vastgesteld in 2009. Het projectgebied heeft de bestemmingen Wonen-1 en Agrarisch-1.

De voor Wonen-1 aangewezen grond is onder andere bestemd voor maximaal 1 woning met bijgebouwen etc. Het project voorziet in het toestaan van een extra woning (nummer 336A). Dat is strijdig met de bestemming. Daarnaast laat de woonbestemming maximaal 100 m² aan bijgebouwen, overkappingen etc toe. In de toekomstige situatie bedraagt die oppervlakte meer dan 100 m². Ook op dat onderdeel is er strijdigheid.

Zie verder: de inhoud van de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast voorziet het project in het aanleggen van een pad/verharding in de bestemming Agrarisch-1. Die bestemming laat dat eveneens niet toe voor woongebruik. Daarnaast is graven in de grond daarvoor nodig wat "(aanleg)"vergunningsplichtig is.

Conclusie: de aanvraag is op diverse onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

Analyse / beoordeling/ procedure etc

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 Buitengebied 2007 in het bijzonder de bestemmingen Wonen-1 en Agrarisch-1.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het genomen besluit van de gemeenteraad van Oldebroek van 30 januari 2014. De bij deze omgevingsvergunning behorende (door aanvrager ingediende) ruimtelijke onderbouwing (juli 2023) heeft de digitale planidentificatie NL.IMRO.0269.OV254-VG01.

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

- Ten eerste wordt verwezen naar de inhoud van de bij de aanvraag ontvangen ruimtelijke onderbouwing en diverse andere ingediende documenten, waaronder een bijlagedocument met daarin een:
 - Inrichtingsplan
 - quickscan ecologie
 - akoestisch onderzoek en
 - watertoets,

Kortheidshalve wordt daar naar verwezen.

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

- stedenbouw: Het plan voor splitsing van deze karakteristieke boerderij heeft goede uitgangspunten welke passend zijn in het ruimtelijk beeld van de Zuiderzeestraatweg. De boerderij kan in aanmerking komen voor splitsing, mits deze voldoet aan een aantal voorwaarden. Als eerste betref dit de waarborging van het karakteristieke beeld en erf. Dit voldoet lezende het erfinrichtingsplan.
Ook de nieuwe erfverdeling ten behoeve van de splitsing is passend, samen met de aanvullende erfeplanting welke nodig is voor een goede landschappelijke inpassing. De plaatsing van een nieuwe bijgebouw volgt de bestaande ruimtelijke structuren en kan gezien de erfopzet van de gebouwen passend zijn. Hierbij moet wel gezorgd worden dat vorm en materialisatie in goede verhouding zijn. Zoals in het erfrapport gesteld is, is het zicht op het achterliggend landschap belangrijk. Dit zorgt voor een verankering met het agrarisch landschap. Voor de nieuwe ontsluiting moet gelet worden op de landschappelijke patronen zoals de slotenstructuur. Deze dient in profiel in stand te worden gehouden. De juiste positie betref hier maatwerk. Een nieuwe uitrit mag geen negatieve gevolgen hebben voor de bomen. Al met al vraagt dit maatwerk. De aanvraag voorziet daar in.
In algemene zin is vanuit stedenbouw dit initiatief voor transformatie een positieve ontwikkeling. Wel dienen diverse aspecten als voorschriften in deze beschikking verankerd te worden.
- Het initiatief is passend binnen het actuele gemeentelijke beleid "Beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven". Onderdeel woningsplitsing. Er wordt bijvoorbeeld voldaan aan deze kaders:
 - behoud van het zicht op het achterliggend landschap / inpassing uitweg en toegangsweg
 - maximaal 1 uitweg naar de openbare weg voor beide woningen samen.
 - De 'één erf-gedachte' dient behouden te blijven.
 - Parkeren op eigen erf.
- Het initiatief is vanuit het aspect volkshuisvesting acceptabel. Het initiatief voorziet in het in pandig wijzigen van een vrijstaande woning in twee woningen.
- De bestaande bijgebouwen worden verdeeld onder de twee woningen. Daarnaast vind sloop plaats. 1 bijgebouw wordt nieuw gebouwd. Dit is de gewenste situatie:
 - * woning 336 na realisatie plan 122² aan bijgebouwen, overkappingen etc.
 - * woning 336A na realisatie plan 150 m² aan bijgebouwen.Vanuit vergunningsvrij oogpunt, het bebouwingsgebied van 366A en de te slopen oppervlaktes is dat ruimtelijk acceptabel.

- Vanuit de aspecten water en riolering is het initiatief passend mits het regenwater geïnfiltreerd wordt in de bodem. Uitbreiding mag niet leiden tot extra hemelwaterafvoer. Dit is als voorschrift in deze beschikking genoemd.
- met initiatiefnemer is/wordt een anterieure overeenkomst / planschadeovereenkomst afgesloten.
- Onderdeel verharding: De aanvraag is aanlegvergunningplichtig vanuit de activiteiten: het aanbrengen van oppervlakteverhardingen/toegangspad aanleggen etc. Ofwel de activiteiten die plaats vinden in de agrarische bestemming Agrarisch-1 (artikel 3). In artikel 3 lid 7, sub 1 c en d is het verboden om dergelijke werken aan te leggen / dergelijke werkzaamheden uit te voeren. De aanvraag voorziet in werken/werkzaamheden die daar onder vallen. Het valt niet onder een uitzondering zoals genoemd onder artikel 3, lid 7 sub 2. Dit gezien het gewenste gebruik/het doel dat niet rechtstreeks toelaatbaar is in de bestemming en/of dat het geen normaal beheer/onderhoud is.

Motivering om medewerking te verlenen aan de onderdelen verharding / toegangspad etc. (op basis van artikel 3, lid 7, sub 3): Een natuurtoets 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: zie elders in deze beschikking. 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 waaronder sloten). Aanvrager heeft een inrichtingsplan ingediend. In het opgestelde inrichtingsplan is ook gekeken hoe de onderdelen goed ingepast kunnen worden. Indien dat wordt uitgevoerd, draagt dat (als totaalplaatje) 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, planschadeovereenkomst, etc. is er voor de aanvraag sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt er voldaan aan de aanlegvergunningkaders. 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.

= = = = =



GEMEENTE OLDEBROEK

Kenmerk 160621

Behoort bij besluit d.d.: 11-12-2023

Zaaknummer: 0269202200504

Paraaf:

Gemeente
Oldebroek

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2013;

gelet op artikel 2.1, lid 1, onder c, artikel 2.12, sub a, onder 3 en 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gehoord de commissie Ruimte en Grond van 15 januari 2014;

BESLUIT:

1. op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist, een en ander conform de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte lijst, welke een onlosmakelijk onderdeel vormt van dit besluit;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders; en
3. dit besluit op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek
op 30 januari 2014.

 , voorzitter mr. A. Hoogendoorn,

 , griffier J. Tabak.