

Beschikking omgevingsvergunning
Nummer R2023-00924

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

gezien de op 14 augustus 2023 ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- Het bouwen van een appartementengebouw van 9 wooneenheden
- Het bouwen van bergingen bij het appartementengebouw
- Het plaatsen van 4 LED, straatverlichtingsmasten van 3 meter hoog
- Afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van het appartementengebouw met bergingen
- Het aanleggen van een uitweg

op het perceel nabij Zuiderzeestraatweg 132 in Oldebroek kadastraal bekend als gemeente Oldebroek Sectie AH nr. 375;

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen;
- dat deze omgevingsvergunning is verleend voor de onderdelen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):
 - o art. 2.1 lid 1 onder a: het bouwen van een bouwwerk;
 - o art. 2.1 lid 1 onder c: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 - o art. 2.2 lid 1 onder e: het maken of veranderen van een uitweg;
- Dat deze vergunning in werking treedt, terstond na bekendmaking
- Dat de in de bijlage genoemde:
 - o Informatie over de rechtsbescherming;
 - o Documenten uit de documentenlijst
 - o Voorschriften; en
 - o Toelichtingdeel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 07 maart 2024

Namens burgemeester en wethouders is deze beschikking digitaal ondertekend,

J. van Dijk, namens de teammanager ruimte

Beschikking omgevingsvergunning - bijlage
Nummer R2023-00924

Informatie over de rechtsbescherming en inwerkingtreding

beroep

Als u of een andere belanghebbende het niet eens is met dit besluit, kunt u of de andere belanghebbende binnen zes weken nadat dit besluit is bekendgemaakt (met een publicatie in het gemeenteblad op www.overheid.nl) 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 beroep instelt.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beoordeling van een bezwaar of een beroep blijft het besluit van kracht. Het kan zijn dat uw of andermans belangen hierdoor worden geschaad. U of iemand anders kan daarom 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

Deze vergunning treedt in werking op de dag nadat deze is bekend gemaakt. Dan mag u beginnen met de werkzaamheden, mits u voldoet aan de voorschriften. Echter, er geldt zoals hiervoor vermeldt nog een bezwaar- of beroepstermijn. Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat die termijn is verstreken en een eventueel bezwaar of beroep is afgehandeld, handelt u op eigen risico en kunt u, bij vernietiging van deze beschikking, de gemeente niet aansprakelijk houden.

inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroep is afgelopen. Dan mag u beginnen met de werkzaamheden, mits u voldoet aan de voorschriften. U mag ook beginnen als die termijn voorbij is, maar wel een beroep is ingediend. Als u dat doet, handelt u wel op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze vergunning, de gemeente niet aansprakelijk houden.

intrekken

De gemeente kan deze beschikking (vergunning) geheel of gedeeltelijk intrekken. Dat kan in de gevallen zoals genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Documentenlijst:

1. Aanvraagdocument publiceerbare versie, d.d. 14-08-2023
2. aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. 2023-0265, d.d. 20-07-2023
3. tekening DO-120, hemelwater- en vuilwater riolering, d.d. 28-06-2023
4. tekening BA-01, constructieoverzichten fundering t/m 3, d.d. 28-06-2023
5. tekening DO-140, gebouwgegevens BVO, GO, VG, d.d. 28-06-2023
6. rapport bouwbesluittoetsing, d.d. 28-06-2023
7. tekening DO-010, situatie - terreininrichting, d.d. 28-06-2023
8. rapport 22222/1, ontwerpnotitie (constructief), d.d. 27-06-2023
9. tekening DO-310, doorsneden, d.d. 28-06-2023
10. tekeningenset DO-141, ventilatieschema's, d.d. 28-06-2023
11. ruimtelijke onderbouwing, 2023-0265, d.d. 20-07-2023
12. tekening DO-111, fundering, d.d. 28-06-2023
13. tekening DO-110, plattegronden, d.d. 28-06-2023
14. rapport 2023-0265, versie 1, verkennend en nader bodemonderzoek, d.d. 20-07-2023
15. regenwaterinfiltratieberekening DO-950, wijziging 2, d.d. 04-12-2023
16. tekeningenset DO-410, details, d.d. 28-06-2023
17. tekening DO-210, wijziging 1, gevels, d.d. 24-10-2023
18. tekening DO-130, wijziging 1, brandpreventie, d.d. 26-09-2023
19. tekening DO-011, terreininrichting, berging met gevels, wijziging 2, d.d. 04-12-2023
20. rapport, participatieverslag, d.d. 25-09-2023
21. rapport 22091 parkeeronderzoek, d.d. 25-11-2022
22. rapport 2023-0265, versie 4, stikstofdepositieberekening, d.d. 11-12-2023

Voorschriften:

Voorschriften algemeen:

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

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk

1. De volgende kennisgevingen over de uitvoering van het werk stuurt de vergunninghouder per e-mail aan handhaving@oldebroek.nl. Bij het onderwerp altijd het zaaknummer R2023-00924 vermelden:
 - a. Vooraf een bericht wanneer het werk zal starten en na uitvoering dat de werkzaamheden gereed zijn;
 - b. 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;
 - c. de aanvang van grondverbeteringswerk, de aanvang van heiwerk en/of de aanvang van het betonstorten.
2. De riolering moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorwaarden voor aansluiting en inlichting over de plaats van de aansluiting moet u vooraf contact opnemen met het Klant Contact Centrum, 0525 638200.
3. 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:
 - a. 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
4. 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:
 - a) Een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
Dit veiligheidsplan bevat ter beoordeling:
 - I. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;

- 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - II. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - III. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdpzetting van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - IV. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
 - V. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.
5. Het bodemonderzoek toont aan dat van vervuilde bodem sprake is en dat de grond gesaneerd moet worden onder het bevoegd gezag van de provincie. Met de bouw van de appartementen, waaronder ook wordt begrepen het afgraven van grond, mag pas worden gestart nadat sanering van de vervuilde bodem is goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie) en afgerond.

Voorschriften afwijkend planologisch gebruik:

1. Uiterlijk een jaar, nadat het appartementengebouw is gebouwd, zijn ter plekke van de parkeerplaatsen 5 dakbomen en 1 solitaire boom geplant, zoals is aangegeven op de tekening DO-010, situatie - terreininrichting, d.d. 28-06-2023. Deze bomen worden vanaf dan in stand gehouden;
2. De bergingen worden uitgevoerd met een sedemdak en dat wordt vanaf dan in stand gehouden;
3. Het hemelwater van het perceel wordt niet geloosd op het riool. Om dit te bereiken is - voordat het appartementengebouw in gebruik is genomen - een voorziening voor de opvang van hemelwater gerealiseerd. Dit kunnen infiltratiekragen of -grindkoffers zijn of een andere voorziening. De voorziening bergt minstens 60mm water per vierkante meter verhard oppervlak. Nadat deze voorziening is aangebracht, wordt deze in stand gehouden. De uitvoering wordt gedaan conform de tekeningen/berekeningen:
 - a. regenwaterinfiltratieberekening DO-950, wijziging 2, d.d. 04-12-2023
 - b. tekening DO-011, terreininrichting, berging met gevels, wijziging 2, d.d. 04-12-2023

Voorschriften voor het aanleggen van een uitweg:

1. De uitweg wordt ingepast in de reconstructie van parkeerplaats Vaessen
2. Om dit af te stemmen wordt 4 weken voordat de uitweg wordt aangelegd, contact opgenomen met de heer K. Dijkman, telefoon 0525 638200.
3. De aansluiting van de uitweg, zal op de grond van de gemeente, dienen te worden uitgevoerd conform de voorwaarden (toe te passen bestratingsmaterialen en constructieopbouw) van de gemeente Oldebroek;

Toelichting

Toelichting algemeen en procedureel

- Op 14 augustus is onderhavige aanvraag ontvangen voor
 - Het bouwen van een appartementengebouw van 9 wooneenheden
 - Het bouwen van bergingen bij het appartementengebouw
 - Het plaatsen van 4 LED, straatverlichtingsmasten van 3 meter hoog
 - Afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van het appartementengebouw met bergingen
 - Het aanleggen van een uitweg
- De vergunning is aangevraagd en verleend voor de activiteiten zoals bedoeld in de Wabo
 - art. 2.1 lid 1 onder a: het bouwen van een bouwwerk;
 - art. 2.1 lid 1 onder c: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 - art. 2.2 lid 1 onder e: het maken of veranderen van een uitweg;
- Gelet op de aanvraag en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met de daarbij horende bijlage is het college van Oldebroek het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.
- 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.
- Voor de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3. van de Wabo gevolgd.
- 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.
- De gemeenteraad heeft een lijst vastgesteld met projecten waarvoor een Verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist. Het project uit onderhavige vergunningaanvraag past in deze lijst. Daarom is een verklaring van bedenkingen niet vereist;
- De ontwerpbesikking heeft ter inzage gelegen van 17 januari 2024 tot en met 27 februari 2024. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarom is de vergunning ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd.
- 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. Zij kunnen instemmen met de aanvraag.

- 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 middels een overeenkomst is verzekerd. Teven wordt middels die overeenkomst de eventuele planschade op de aanvrager verhaald.
- Er is gelet op artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wabo, waarin de weigeringsgronden van de omgevingsvergunning staan. Van een weigeringsgrond is niet gebleken. Tevens is de volgende wetgeving bij de voorbereiding van dit besluit betrokken: de Algemene wet bestuursrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de Bouwverordening Oldebroek, het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009, 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek', de Bomenverordening Oldebroek 2019;

Toelichting van het bouwen van een bouwwerk (2.1 lid 1 onder a Wabo) in strijd met het bestemmingsplan (2.1 lid 1 onder c Wabo)

- De aangevraagde bouwwerken passen niet in de bepalingen van art. 2 of artikel 3 van bijlage II van het Bor die gaan over vergunningvrij bouwen. Daarom is voor het bouwplan uit de aanvraag een omgevingsvergunning nodig.
- Een bouwwerk wordt conform art. 2.10 van de Wabo getoetst aan de bepalingen van Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en de bepalingen uit het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- De gemeentelijke bouwverordening is enkel relevant vanwege de daarin opgenomen verplichting om een bodemonderzoek aan te leveren naar eventueel verontreinigde grond. Het onderzoek naar verontreinigde grond is uitgevoerd, waaruit blijkt dat een sanering plaats moet vinden. Het bevoegd gezag voor beoordeling van de toestemming die daarmee gepaard gaat is de provincie Gelderland. Aan deze omgevingsvergunning is het voorschrift verbonden dat de bouwwerkzaamheden niet mogen starten, voordat de provinciale toestemming is verkregen.
- Op 8 december 2023 is door de welstandscommissie een positief advies over de aanvraag uitgebracht. Dit advies van de welstandscommissie is overgenomen.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 met bestemming Centrum – 3:
 - o Art. 9.1 omdat deze bestemming geen woongebouw mogelijk maakt;
 - o Art. 9.2 lid 1 onder a omdat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden;
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek';
 - o Art. 10.1.1 onder a, omdat niet het volledige aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op eigen terrein, zoals dat aantal volgt uit de nota parkeernormen.
- Afwijking bouwwerken en gebruik: In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit kan alleen wanneer er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit de motivering in deze beschikking en de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld blijkt afdoende dat het project uit de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- Afwijking parkeernormen: In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit kan alleen wanneer er een passende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen en er voorts geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In art. 10.1.3 lid b is een passende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Uit de motivering in deze beschikking, de ruimtelijke onderbouwing en het parkeeronderzoek dat is opgesteld blijkt afdoende dat het project uit de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd waarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dat is naar de opvatting van de gemeente correct weergegeven. 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.
- Dit plan zal uiteindelijk worden gepubliceerd onder planidentificatienummer: NL.IMRO.0269.OV257-VG01

Toelichting Versnelde inwerkingtreding

- In artikel 6.1 lid 2 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning die is voorbereid met uitgebreide voorbereidingsprocedure, in werking treedt na het verstrijken van de beroepstermijn (zes weken). Ons college kan besluiten, conform artikel 6.2 van de Wabo, dat de vergunning in werking treedt terstond na bekendmaking. Hiertegen is geen bezwaar omdat:
 - o Het plan niet voorziet in onomkeerbare gevolgen anders dan waarvan sprake kan zijn bij een omgevingsvergunning voor het bouwen die met een reguliere procedure wordt voorbereid en derhalve wel terstond na bekendmaking in werking treedt;
 - o Het plan met de directe omwonenden is besproken en geen beslissende bezwaren zijn geuit;
 - o Tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking geen zienswijzen zijn ontvangen.