

beschikking omgevingsvergunning  
Nummer R2023-01782

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

gezien de op 29 december 2023, van de aanvrager ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het tijdelijk plaatsen van een woonunit op het perceel Voskuilerdijk 45 in Hattemerbroek, kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie S, nummer 127;

**besluiten**

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning en het tijdelijk plaatsen van een woonunit;
2. dat deze omgevingsvergunning is verleend voor de onderdelen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):
  - a. art. 2.1 lid 1 onder a: het bouwen van een bouwwerk;
  - b. art. 2.1 lid 1 onder c: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. Dat de tijdelijke woonunit is verleend voor een periode van 3 jaar, ingaand op de dag nadat deze omgevingsvergunning is verzonden;
4. Op basis van artikel 6 van de wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met ingang van 15 juli 2024 het adres **Voskuilerdijk 45** toe te kennen;
5. Dat deze vergunning in werking treedt, terstond na bekendmaking
6. Dat de in de bijlage genoemde:
  - a. Informatie over de rechtsbescherming;
  - b. Documenten uit de documentenlijst
  - c. Voorschriften; en
  - d. Toelichtingdeel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, 2 oktober 2024.

Namens burgemeester en wethouders is deze beschikking digitaal ondertekend,

G. H. Zielhuis  
Teammanager Ruimte

beschikking omgevingsvergunning - bijlage  
Nummer R2023-01782

**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](http://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:

- o uw naam, adres, datum en ondertekening;
- o een omschrijving van het besluit waar het bezwaar tegen gericht is;
- o 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 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. Aanvraagformulier, ontvangen 29 december 2023;
2. Akkoord verklaring omwonenden, ontvangen 29 december 2023;
3. Tekening A01 Situatie bestaand, ontvangen 29 december 2023;
4. Tekening A02-1 Erfinrichtingsplan, ontvangen 21 juni 2024
5. Tekening A03 technische gegevens en situatie tijdelijke woonunit, ontvangen 29 december 2023;
6. Tekening 401 Gevels, plattegronden, doorsnede, situatie, ontvangen 21 juni 2024;
7. Tekening 402 Detailboek ontvangen 21 juni 2024;
8. BENG-berekening, ontvangen 3 april 2024;
9. Digitale watertoets, ontvangen 29 december 2023;
10. Ruimtelijke onderbouwing\_21-06-2024, ontvangen 21 juni 2024;
11. Quicksan flora en fauna, ontvangen 21 juni 2024;
12. Verkennend bodemonderzoek, ontvangen 21 juni 2024;
13. Vervolg verkennend bodemonderzoek, ontvangen 21 juni 2024;

#### 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. Het bouwen van de woning mag niet eerder starten dan nadat de agrarische bebouwing is gesloopt;
2. De volgende kennisgevingen over de uitvoering van het werk stuurt de vergunninghouder per e-mail aan [handhaving@oldebroek.nl](mailto:handhaving@oldebroek.nl). Bij het onderwerp altijd het zaaknummer R2023-01782 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.
3. 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.
4. 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;

*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. Dat het gebruik van de tijdelijke woonunit wordt beëindigd uiterlijk 2 oktober 2027;
4. Dat de tijdelijke woonunit wordt verwijderd uiterlijk 2 oktober 2027;
5. De vergunninghouder is verplicht om de in het landschappelijk inrichtingsplan uit de documentenlijst weergegeven voorwaarden en maatregelen uit te voeren. Uiterlijk binnen een jaar dienen de daarin genoemde beplantingsmaatregelen te zijn uitgevoerd en vanaf dan ook in stand te worden gehouden;
6. Een alternatief voor deze maatregelen is mogelijk, maar pas wanneer het alternatief is geschetst op een nieuw inrichtingsplan en dit is goedgekeurd door de gemeentelijke landschappelijke deskundige;
7. Het hemelwater dat afkomstig is van het watervoerend oppervlak (daken en oppervlakteverharding zoals terras/parkeren) van het nieuwe woonperceel wordt niet geloosd op het gemeentelijk riool, maar op het eigen terrein. Indien hiervoor gebruik gemaakt wordt van infiltratiekratten hebben deze een capaciteit van 60mm per vierkante meter watervoerend oppervlak. De woning wordt niet eerder in gebruik genomen dan wanneer deze of een andere voorziening (denk aan een wadi, of grindkoffers) voor waterberging is gerealiseerd. En deze voorziening wordt daarna in stand gehouden;
8. De bewoning van deze nieuw te bouwen woning moet per direct worden gestaakt indien de agrarische (bouw)rechten van het geldende bestemmingsplan door u of een derde alsnog worden gerealiseerd;
9. Een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist omdat het plan past binnen de lijst met uitzonderingen die de gemeenteraad daarvoor heeft vastgesteld.

**Toelichting**

*Toelichting algemeen en procedureel*

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. Voor de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd;
- e. 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;
- f. Overeenkomstig artikel 4:15, tweede lid, a, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is met schriftelijke toestemming van de aanvrager de beslistermijn voor de aanvraag opgeschort met 10 weken;
- g. De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen van 14 augustus 2024 tot 25 september 2024. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarom is de vergunning ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd;
- h. 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 'Buitengebied 2007' en het 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek';

- i. Het planidentificatienummer van deze omgevingsvergunning is NL.IMRO.0269.OV263-VG01.

*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)*

- Het bouwwerk past 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;
- Omdat niet is uitgesloten dat er sprake is van verontreinigde grond en omdat de uitzonderingsgronden voor het verplichten van een onderzoek niet van toepassing zijn, is middels een voorschrift een onderzoek naar de bodemverontreiniging verplicht gesteld;
- omdat er beschikt wordt over bruikbare recente onderzoeksresultaten is, conform artikel 2.1.5 onder 3 van de bouwverordening, vrijstelling verleend voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.
- in het gebied waar het bouwwerk is gepland gelden 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;
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' met bestemming 'Agrarisch-3';
- De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek';
- 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;
- 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 het project past binnen één van de categorieën van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- Het project past in artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en de onderbouwing die bij deze beschikking is opgenomen toont aan dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Archeologisch onderzoek is voor het project niet vereist. Deze vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat de vergunninghouder echter 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;

- Deze ontwikkeling voor het bouwen van een extra woning is mogelijk vanwege het staken van de agrarische bedrijfsvoering en het saneren van voldoende vierkante meters bebouwing. Dit betekent dat de agrarische rechten in het bestemmingsplan niet opnieuw kunnen worden gerealiseerd. Hierover is een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning.

#### *Toelichting samenhang met de Wet natuurbescherming*

Gelet op het voorliggende plan acht ons college het niet aannemelijk dat de instandhoudingsdoelstellingen van een nabijgelegen Natura 2000 gebied kunnen worden geschaad vanwege stikstofdepositie, omdat:

- het voorgestelde bouwplan een bescheiden omvang heeft;
- het aan te voeren bouw materiaal beperkt is;
- het project gasloos wordt gerealiseerd en ten opzichte van de bestaande situatie verbetert op het aspect stikstofuitstoot;
- de afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 2600 meter is;
- de inhoud van de beleidslijn Beleidsnota Lokale aanpak stikstofproblematiek gemeente Oldebroek van toepassing is. Die beleidslijn gaat over kleine woningbouwplannen tot en met 2 woningen, en/of daarbij horende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Omdat voorliggende aanvraag om het bouwen van een woning en het tijdelijk plaatsen van een woonunit gaat, hoeft er voor dit plan, op basis van de lokale beleidsnota, geen berekening overlegd te worden.

Dit 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.

#### *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:
  - 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;
  - Het plan met de directe omwonenden is besproken en geen overwegende bezwaren zijn geuit;
  - Tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiting geen zienswijzen zijn ontvangen waaruit blijkt dat het belangrijk is de inwerkingtreding te laten op het moment 6 weken nadat de beschikking is bekendgemaakt.

## Ruimtelijke Onderbouwing

### *a. de aanvraag*

De ingediende aanvraag voorziet in het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het perceel Voskuilerdijk 45 in Hattemerbroek. Uit de aanvraag blijkt dat het om een termijn van maximaal 2 jaar gaat.

### *b. beleid*

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Het bestemmingsplan legt op het perceel ter hoogte van de plaatsing van het project de bestemming 'Agrarisch-3' (artikel 5). In de bouwregels (artikel 5.2, lid 1, sub k) van de geldende bestemming is als bouwregel opgenomen dat er maximaal 1 bedrijfswoning op het perceel aanwezig mag zijn. De aanvraag voorziet in het tijdelijk plaatsen van een gebouw in de vorm van een 2e woonobject. Dit is op basis van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. De aanvraag is op dit onderdeel strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen afwijkmogelijkheid.

### *c. afweging*

Landelijke wetgeving biedt, buiten het bestemmingsplan om, afwijkmogelijkheden. In de Wabo is in artikel 2.12, 1<sup>e</sup> lid onder a sub 2 opgenomen dat in gevallen die per Amvb zijn aangewezen met een (buitenplanse kleine tijdelijke) afwijking kan worden afwijken van het bestemmingsplan. Dit op grond van Bijlage II, artikel 4, lid 11 van de Bor. Het gaat namelijk om een ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 (zoals blijkt uit de Bor, bijlage II, artikel 4), voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Wel dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening/zorgvuldige belangenafweging. Om de volgende argumenten is daar sprake van:

- a. Een tijdelijk woonobject op het perceel leidt niet tot een verslechtering van de uitstraling van de locatie en/of het bebouwingsbeeld en de omliggende gronden. Dit gezien de tijdelijkheid (max. 2 jaar), de locatie van de unit op het perceel, de maatvoeringen, de relatie met de toekomstige ontwikkeling op het perceel en de gewenste functie/het gebruik.
- b. Gezien de vorm van het bouwperceel/de locatie van de andere bouwwerken op het perceel is de gekozen locatie een logische ruimtelijke keuze.
- c. Gezien netgenoemde aspecten zorgt de unit niet voor onevenredige significante gevolgen voor omliggende functies (waaronder woningen).
- d. Verkeersveiligheid is niet in het geding. De unit zorgt bijvoorbeeld niet voor een zichtbeperking van de openbare weg.
- e. Gelet op het tijdelijk karakter van deze vergunning, is er geen belemmering vanuit de milieuwetgeving. In de bij de aanvraag ingediende stukken is aangegeven hoe lang de tijdelijkheid duurt en waarom het om een tijdelijkheid gaat.

### *Natuur, archeologie/cultuurhistorie*

Een natuurtoets wordt niet nodig geacht. Dit gezien de locatie van de unit (op erf/tuin behorende bij een woonbestemming) en dat de aanvraag niet voorziet in het kappen van bomen of andere houtopstanden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan natuurwaarden. Omdat het bouwwerk units betreffen die op de grond worden geplaatst, wordt geen afbreuk gedaan aan archeologie/cultuurhistorie.

### Conclusie

Gelet op bovengenoemde en de bij de omgevingsvergunning behorende stukken is er sprake van een goede ruimtelijke ordening, waardoor de aanvraag vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening vergund kan worden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplanse kleine afwijking, tijdelijk). Er zijn geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag.