



D161033343

D161033343

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 9 november 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van dhr. H. Zwartbol namens De Groene Landen B.V. Hezelstraat 19 6576 JL te Ooij voor de nieuwbouw van 8 levensloopbestendige en 6 eengezins (huur) woningen te Leuth gemeente Berg en Dal op het perceel kadastraal bekend

gemeente Berg en Dal sectie C nummer 01663

plaatselijk bekend als Botsestraat 14A te Leuth.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z15.031322.04.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten :

- A. WABO: Bouwen van een bouwwerk
- B. WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2015 besloten tot het toepassen van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het besluit over de omgevingsvergunning tezamen met het ontwerpbestemmingsplan "NL.IMRO.1945.BpleMorgenbad-ONW1" en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wgh is voorbereid. Op basis van artikel 3.31 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Bekendmaking en ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken is per 5 april 2016 bekend gemaakt via het digitale gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) alsmede in de Staatscourant en met ingang van 6 april gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis Dorpsstraat 1 te Groesbeek, alsmede in de Stadswinkel bij de informatiebalie, Mariënborg 75, Nijmegen.

Zienswijze

Iedereen kan tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen (schriftelijk of mondeling). Binnen de aangegeven termijn kunnen ook adviezen worden uitgebracht.

Een schriftelijke zienswijze moet worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders van Berg en Dal, Postbus 20, 6560 AA Groesbeek.

In de zienswijze moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop de zienswijze berust;
5. de handtekening.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze moet een afspraak worden gemaakt via telefoonnummer: 14024 (houdt daarbij het zaaknummer, W.Z15.031322.04, bij de hand). Van een mondeling ingediende zienswijze wordt een verslag gemaakt. Het is niet mogelijk via internet/email een zienswijze in te dienen.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 29 maart 2016.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Berg en Dal,
namens deze:

Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Dossierlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening"

Bijlage 1: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op: 10-03-2016)

Betreft dossier:

W.Z15.031322.04 - Botsestraat 14A te Leuth- Het bouwen van 14 woningen locatie "Morgenbad"

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D152136106	11/11/2015	B717a-Rapport-partijkeuring-grond
D152136107	11/11/2015	B717b Rapport-partijkeuring-grond
D152136108	11/11/2015	KE15-0096-002-01-inr
D152139814	13/11/2015	BULKENS-ob-01 type A -gevels-doorsneden-plattegronden
D152139816	13/11/2015	BULKENS-ob-04-riolering
D152139818	13/11/2015	ISO3-14148-OT-02-gevels-doorsneden
D152139819	13/11/2015	ISO3-14148-OT-04-riolering
D152139820	13/11/2015	TIMAX-PR6709-A-BB-151110
D152139821	13/11/2015	TIMAX-PR6709-B-BB-151110
D152139822	13/11/2015	TIMAX-PR6709-C-BB-151110
D152139823	13/11/2015	TIMAX-PR6709-A-HWL-EPG-151110
D152139824	13/11/2015	TIMAX-PR6709-A-HWR-EPG-151110
D152139825	13/11/2015	TIMAX-PR6709-A-TW-EPG-151110
D152139826	13/11/2015	TIMAX-PR6709-A-MPG-151110
D152139828	13/11/2015	TIMAX-PR6709-B-HWL-EPG-151110
D152139829	13/11/2015	TIMAX-PR6709-B-HWR-EPG-151110
D152139830	13/11/2015	TIMAX-PR6709-B-TW-EPG-151110
D152139831	13/11/2015	TIMAX-PR6709-B-MPG-151110
D152139832	13/11/2015	TIMAX-PR6709-C-HWL-EPG-151110

D152139833	13/11/2015	TIMAX-PR6709-C-HWR-EPG-151110
D152139834	13/11/2015	TIMAX-PR6709-C-TW-EPG-151110
D152139835	13/11/2015	TIMAX-PR6709-C-MPG-151110
D152194275	11/12/2015	BULKENS-ob-03-151110 principedetails
D152194276	11/12/2015	ISO3-14148-OT-03-151110 principedetails
D152194277	11/12/2015	BOOT-KE15-0096-003-03 sn-151202
D152194278	11/12/2015	LV-berekening type A B 15-181-151124
D152194279	11/12/2015	LV-berekening type C 15-181-151124
D152194280	11/12/2015	LV-C01 Palenplan Balkenrooster Blok A-151124
D152194281	11/12/2015	LV-C02 Palenplan Balkenrooster Blok B-151124
D152194282	11/12/2015	LV-C03 Palenplan Balkenrooster Blok C-151124
D152194283	11/12/2015	LV-C04 Technisch blad Blok AB-151124
D152194284	11/12/2015	LV-C05 Technisch blad Blok C-151124
D152194285	11/12/2015	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning
D160961573	29/01/2016	14148-OT-01-160125
D160961574	29/01/2016	2016404467301 Plan Morgenbad Leuth
D160961575	29/01/2016	Memo Vitens 160115
D160961576	29/01/2016	ob-02 wijzA 26-1-2016
D160961577	29/01/2016	VO totaal Morgenbad Leuth
		Geluidbelasting wegverkeer rapport 14-03-2016
D161000086	18/02/2016	Geluidwerende voorzieningen woningen

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

2.10 lid 1 sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekke gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Met betrekking tot constructieve veiligheid en akoestiek zijn aanvullende voorschriften opgenomen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

2.10 lid 1 sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekke gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening Groesbeek 2015 beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Door BOOT is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 (BOOT P15-0096-022 dd. 26-3-15) en NEN-5707 (BOOT P15-0096-052 dd.15-9-15). Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in de grond geen tot uitsluitend enkele (geringe) overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetroffen. De locatie is derhalve onverdacht en de milieu hygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de woningbouw.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening Groesbeek 2015. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan "Kern Leuth". De gronden hebben de bestemmingen "Sport", "Waarde Archeologie 1" en "Waarde Archeologie 2". Er is een nieuw bestemmingsplan "Morgenbad Leuth" in voorbereiding. De coördinatieregeling artikel 3.30 Wro is van toepassing (besluit gemeenteraad 25 juni 2015).

Het bouwplan voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan "Morgenbad Leuth".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is op 20 januari 2016 door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal.

Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Constructieve veiligheid

- Drie weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende constructiegegevens ter goedkeuring naar de omgevingsdienst gezonden te worden (bouwinspecties@odrn.nl): gewichtsberekening, funderingsadvies en stabiliteit.

Akoestisch

- Het ventilatierooster van de slaapkamer 0.4 in de voorgevel van de woningen type A dient uitgevoerd te worden met type suskast Ducomax Corto 15 ZR of gelijkwaardig zoals opgenomen in het rapport van Adviesburo VanderBoom nr. 16-035;
- De kierdichting dient uitgevoerd te worden zoals aangegeven in het rapport van Adviesburo VanderBoom nr. 16-035 en geschetst in detailblad KD-01 van het rapport.

Algemeen

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeente-eigendommen zoals het beschadigen of stukrijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient deze op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege – doch op kosten van de vergunninghouder – tot herstel van de schade worden overgegaan.

- U dient 2 dagen voor het storten van gewapende betonconstructies en het oprichten van en/of aanbrengen van staalconstructies cluster bouwzaken hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Nijmegen via bouwinspecties@odrn.nl ;
- Van de constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten vóór de aanvang van het werk berekeningen en tekeningen in twee-voud ter controle bij het bouwtoezicht worden ingediend bouwinspecties@odrn.nl;
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen;
- De juiste plaats van het te bouwen bouwwerk en peilhoogte e.d. dient nader door bouwtoezicht op het terrein te worden aangegeven. Hiermee kunt u zich in verbinding stellen via bouwinspecties@odrn.nl;
- De juiste plaats en hoogte van de rioolaansluiting van het gemeenteriool dient nader door de afdeling Openbare Ruimte te worden aangegeven. De hiervoor benodigde aanvraag tot aansluiting dient te worden ingediend alvorens wordt begonnen met het leggen van de buitenriolering. Voor eventuele nadere inlichtingen hieromtrent kunt u zich in verbinding stellen met de heer B. Berning tel. 024-3013627;
- In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in de gemeente Berg en Dal zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G).
Berekening van compenserende waterberging:
 - bij toename verhard oppervlak, vanaf 500 m² (landelijk gebied vanaf 1500 m²), wordt er voor de berekening van compenserende waterberging verwezen naar de eisen van het Waterschap Rivierenland. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de gemeente Berg en Dal rekening mag worden gehouden met de K-waarde van de grond.

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening".

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit of in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.11, lid 2 Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Toetsing

Bestemmingsplan

Aan de hand van de ingediende stukken is het werk of de werkzaamheid (ophogen perceel) getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Kern Leuth". Op het perceel zijn de bestemmingen "Sport", Waarde Archeologie 1 en waarde Archeologie 2 van toepassing. Het werk of de werkzaamheid ten behoeve van woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan.

Er is een nieuw bestemmingsplan "Morgenbad Leuth" in voorbereiding. De coördinatieregeling artikel 3.30 Wro is van toepassing (besluit gemeenteraad 25 juni 2015).

Met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden zijn de volgende artikelen van belang:

Artikel 7 Waarde Archeologie1

Gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende zeer hoge archeologische verwachtingswaarden.

Het is verboden zonder vergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren;

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden.
- De bodem verlagen of afgraven van gronden
- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,3m onder maaiveld.
- Het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met bodemingrepen dieper dan 0,3m.
- Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Artikel 8 Waarde Archeologie2

Gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3m en groter dan 100m² kan het bevoegd gezag verlangen dat door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd.

Het is verboden zonder vergunning de volgende werken en/of werkzaamheden over oppervlak groter dan 100m² uit te voeren;

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- De bodem verlagen of afgraven van gronden;
- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,3m onder maaiveld;
- Het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met bodemingrepen dieper dan 0,3m;
- Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

De werkzaamheden m.b.t. het ophogen, afgraven en bewerkingen dieper dan 0,3 m (Waarde Archeologie 1) en dieper dan 0,3 m met een grotere oppervlakte dan 100 m² (Waarde Archeologie 2) kunnen vergund worden op grond van artikel 7.3.3 en artikel 8.3.3 van bestemmingsplan "Morgenbad Leuth".

De genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe kunnen voorwaarden worden opgenomen (artikel 7.3.4 en 8.3.4)

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Het advies m.b.t. archeologie van SOB Research dd.7-2-2015, met verwijzing naar eerdere onderzoeken van RAAP uit 2008 luidt: Akkoord met ophoging plangebied, wel begeleiding bij het aanleggen van kabels en leidingen. PvE Archeologische begeleiding 1e fase dd.19-12-2015: archeologische begeleiding afstemmen met regio-archeoloog, Sigrid van Roode.

Conclusie

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

1. het aanleggen van kabels en leidingen dient onder archeologische begeleiding te geschieden (PvE 19-12-2015):
2. de archeologische begeleiding dient afgestemd te worden met regio-archeoloog, Sigrid van Roode.