

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 06 januari 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het herbouwen van 29 woningen op locatie De Marke/Kerkstraat, Dreef, Ds. De Graaffweg en Gildeweg in Drempt.

Activiteiten	: Handelen in strijd met regels RO Bouw
Projectadres	: De Marke 1 t/m 11 en Kerkstraat 66-74, Dreef 1 t/m 5, Ds. De Graaffweg 26 t/m 38 en Gildeweg 2 t/m 8 in Drempt.
Kadastraal bekend	: Gemeente Hummelo en Keppel, sectie I, nrs. 1578, 1781, 1601
Ontvangst aanvraag	: 11 november 2020
Kenmerk	: 2020-2302

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- De volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - Schetsplan 28mei2020.pdf
 - v1_B-01-1_BK-tek_De Marke M1-M6.pdf
 - v1_B-01-2_BK-tek_De Marke M12-M16.pdf
 - v1_B-01-3_BK-tek_De Marke M7-M11.pdf
 - v1_B-01-4_BK-tek_Dreef D13-D8 .pdf
 - v1_B-01-5_BK-tek_Dreef D7-D1.pdf
 - v1_B-01-8_enkele en dubbele bergingen.pdf
 - v1_B-02_Renvooi.pdf
 - v1_B-03_Detailboek.pdf
 - v1_B-04-1_Dreef_kleur-en-materiaalstaat.pdf
 - v1_B-04-2_De marke_kleur-en-materiaalstaat.pdf
 - v1_B-05-6_De Marke_HWA en VWA.pdf
 - v1_B-05-8_Dreef_HWA en VWA.pdf
 - v1_B-05-9_Situatie_De Marke.pdf
 - v1_B-05-11_Situatie_Dreef.pdf
 - v1_B-07_Rapportage-BB berekening.pdf
 - v1_B-08_Checklist Veilig onderhoud.pdf
 - v1_B-09_Con-berekening_2033004.pdf
 - v1_B-10_RO De Marke en Gildeweg_Dreef.pdf
 - v1_B-11_Slooprapport_20.03032.pdf
 - v1_B-12_B1_bodemonderzoek_12jun2020.pdf
 - v1_B-13_B2_Akoestisch onderzoek_24jul2020.pdf
 - v1_B-14_B3_Archeologisch onderzoek_18jun2020.pdf
 - v1_B-15_B4_Ecologisch projectplan_13dec2018.pdf
 - v1_B-16_B5_OntheffingWnb_7jan2020.pdf
 - v1_B-17_B6_Inspectienotitie_ecologie_27aug2019.pdf
 - v1_B-18_B7_AERIUS_03nov2020.pdf

- 5204963_1605110762189_publiceerbareaanvraag.pdf
- v2_B-01-3_BK-tek_De Marke M7-M11.pdf
- v2_B-05-9_A_Situatie_De Marke.pdf
- v2_B-05-6_De Marke_HWA en VWA.pdf
- v2_B-10_RO De Marke en Gildeweg_Dreef_definitief.pdf

- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Handelen in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art. 3.2).

Toets geldend bestemmingsplan

Voor de twee deellocaties geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', vastgesteld op 31 maart 2016. Beide locaties binnen het plangebied hebben een enkelbestemming 'Wonen' met strak omliggende bouwvlakken om de huidige bebouwing. Voor de verschillende bouwvlakken is een bouwaanduiding 'aan een gebouw' van toepassing en geldt als maatvoering een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' van toepassing.

De gewenste herontwikkeling betreft een gewijzigde situering van de bouwvlakken bij deelgebied Dreef. Bij deelgebied De Marke vindt een beperkte verschuiving van de bouwvlakken plaats. Omdat de wijzigingen van de deellocaties De Marke en Dreef niet binnen de bestaande bouwvlakken en de geldende regels van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, is een planologische procedure noodzakelijk.

Overwegingen

De herontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Site wil de bestaande woningvoorraad aan de Marke, Dreef en Waardeel eveneens inzetten voor senioren. Ze zullen worden gerealiseerd als levensloopgeschikte woningen. Dit past binnen het doelgroepenbeleid in de Woonvisie en sluit aan bij de gemaakte prestatieafspraken met Sité. Zie verder de toelichting en bijlage bij collegebesluit van 2 juli 2019 nr. Z78344/BenW-05217.

Er zijn vooralsnog geen technische belemmeringen voor deze herontwikkeling

Ter voorbereiding op de besluitvorming van een uitgebreide omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van de bestemmingsplanvoorschriften, moeten nog diverse technische onderzoeken (bv bodem, flora & fauna, archeologie) worden uitgevoerd/beoordeeld. Op voorhand zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen bekend.

Het herontwikkelingsvoorstel is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar

Uit de bij de aanvraag geleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met de uitvoering van

het bouwplan sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan verantwoord.

Het ingediende voorstel voldoet verder aan de nieuwe parkeeropgave. Volgens de gemeentelijke parkeernormen geldt een parkeereis van 2 parkeerplaatsen per woning.

VVGB

De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, bij besluit van 1 juli 2021 verklaard voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a Wabo voor deze aanvraag. De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 6 juli 2021 tevens bepaald dat de afgegeven voorlopige verklaring van geen bedenkingen als definitief mag worden aangemerkt indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning.

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' en maakt onderdeel uit van dit besluit
- Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming: Wonen
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 6 april 2021 heeft de welstandscommissie advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de welstandscommissie.
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Voorts zijn van toepassing de specifieke voorschriften, zoals genoemd in de aan dit besluit gekoppelde Bijlage Voorschriften.

Een groot gedeelte van deze voorschriften is rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2).

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Beschermde soorten

Op basis van het projectplan en de inspectienotitie vinden er met de sloop en herbouw van de seniorenwoningen op de deellocaties De Marke en Dreef geen overtredingen van de Wet natuurbescherming plaats. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten bij het bouwen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en daarvoor de nodige maatregelen treffen. Eventueel is er een ontheffing nodig van de provincie Gelderland voordat gestart mag worden met bouwen. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

Archeologie

Als bij het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat deze vondst afkomstig is van een monument moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 – 4217 456 of info@cultureel-erfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden

Uit de door u aangeleverde Aeries berekening blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden worden dan ook niet verwacht.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

- | | |
|---|-------------|
| • Bouwactiviteit: het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen | € 69.861,50 |
| • Planologisch strijdig: In behandeling nemen principeverzoek | € 637,00 |
| • Buitenplanse afwijking (art. 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 ^e Wabo) | € 7.872,00 |
| • Wet geluidhinder: vaststellen hogere grenswaarde art. 83 Wg | € 441,00 |

Totaal Leges

€ 78.811,50

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
1. de datum
2. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
3. redenen voor het beroep
4. uw handtekening

meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Bijlagen:

- Huisnummerbesluit
- Ontheffing hogere grenswaarde geluid (ODA)
- V.v.g.b. Raad 1 juli 2021

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2020-2302

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a) de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b) andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
4. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Tenminste 3 weken voorafgaand aan de geplande feitelijke aanleg van deze voorzieningen, moeten een capaciteitsberekening en een uitvoeringsplan voor de opvang/infiltratie van het hemelwater ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden. Eerst nadat de gemeente Bronckhorst (en waar nodig het Waterschap Rijn en IJssel) de berekening en het plan heeft goedgekeurd, mag de uitvoering ervan starten. Als uitgangspunt voor de capaciteitsberekening gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. De richtlijnen/eisen van het Waterschap Rijn en IJssel (als verwoord in het document "Duurzaam en veilig water in de stad" – versie 2019) zijn van toepassing, waarbij aanvullend als minimum eis van de gemeente Bronckhorst geldt een statische berging van 20 mm/m² verharding.
 - b. Overstorten op publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegelaten na goedkeuring- en onder voorwaarden van de gemeente Bronckhorst.
6. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 Mpa zijn
 - b. **Gebouwconstructie:** Constructieve overzicht-tekeningen waarop de doorsnede en materiaaleigenschappen van de berekenende onderdelen zijn aangegeven).
 - c. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.