

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 6 december 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee seniorenwoningen en aanleggen uitrit.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Inrit/Uitweg
Projectadres : Burgemeester Galleestraat 24 en 24A in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 6021
Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 6022
Ontvangst aanvraag : 8 september 2021
Kenmerk : 2021-1892

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:
 - 001 Situatie Bestaand.pdf
 - 120 Technisch blad.pdf
 - 002 Situatie Nieuw.pdf
 - 100 Plattegronden Gevels Doorsnedes Nieuw.pdf
 - 110 Buitenberging.pdf
 - 150 Bouwbesluit.pdf
 - 200 Riolering.pdf
 - 300 Details.pdf
 - 2021-08-19 BENG ontwerp Domi woning Burg. Galleestraat - woning links.pdf
 - 2021-08-19 BENG ontwerp Domi woning Burg. Galleestraat - woning rechts.pdf
 - 2021-0134 verkennend bodemonderzoek.pdf
 - 3574_QS_Flora en fauna.pdf
 - 210817 MPG berekening vorden.pdf
 - 215484_01. Sondering.PDF
 - 215484_02. Sondering.PDF
 - 215484_R01 Geotechnisch Grondonderzoek.pdf
 - 2021182_Statische berekening bouwaanvraag.pdf
 - ROB Burgemeester Galleestraat 26 Vorden 07-09-21.pdf
 - 210908 kleur en materialstaat.pdf
 - 6357777_1631112511113_publiceerbareaanvraag.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Gebruik 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

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' is het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Detailhandel'. Binnen het bouwvlak mag met inachtneming van een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter worden gebouwd. Tevens zijn er twee dubbelbestemmingen van kracht; het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die bovengenoemde strijdigheden kunnen wegnemen. Dit betekent dat de bouw van de woningen met bijbehorende bouwwerken, de aanleg van verhardingen en het gebruik van de bouw kavels slechts mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan of op basis van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3e Wabo.

Overwegingen afwijking bestemmingsplan

De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen (document 'ROB Burgemeester Galleestraat 26 Vorden 07-09-21') tonen aan dat er met de voorgestelde herontwikkeling sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat:

- de voorgestelde herontwikkeling met 2 levensloopbestendige woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid;
- de planopzet goed aansluit bij de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van dit deel van de dorpskern Vorden;
- het plan past binnen de kaders van de Welstandsnota en de welstandscommissie op 21 september 2021 positief heeft geadviseerd over het ingediende bouwplan;
- het - op het terrein voor deze woningen te realiseren - aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen in de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Bronckhorst';
- de realisatie van de woningen en de ingebruikname van deze bebouwing en het bijhorende terrein niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het Gelders Natuurnetwerk. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten;
- de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en daarover ontvangen adviezen van het Waterschap Rijn & IJssel en de Omgevingsdienst Achterhoek tonen aan dat er ook overigens geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn. Wel is er toestemming van de provincie Gelderland nodig bij eventuele grondwateronttrekking. Ter plaatse is in het diepere grondwater een lichte tot sterke verontreiniging met VOCL-componenten aanwezig. Voor dit geval van bodemverontreiniging is de provincie Gelderland het bevoegd gezag ingevolge de Wet bodembescherming (GE028600017). Voorafgaand aan eventuele

grondwateronttrekking behoort de provincie Gelderland daarvoor toestemming te hebben gegeven. Het is niet wenselijk om dit grondwater te gebruiken voor consumptie of gewasbesproeiing;

- De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, bij besluit van 29 september 2022 verklaard voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3e Wabo voor deze aanvraag.

Terinzagelegging ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 21 oktober 2021 tot en met 2 december 2021 ter visie gelegen. Een ieder kan gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze op het ontwerp-besluit naar keuze schriftelijk (wat de voorkeur heeft) of mondeling naar voren brengen bij burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

Aangezien de voorgestelde herontwikkeling ruimtelijk goed is onderbouwd, zijn er geen planologische belemmeringen voor het verlenen van de vergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

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:

- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 21 september 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.

Kabel en leidinginformatie:

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven digitaal op de graaflocatie aanwezig zijn. Een KLIC-melding doet u op de website:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de activiteit is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten 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 de activiteit. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

Uitweg

Overwegingen

Om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen, of het gebruik daarvan te veranderen is een omgevingsvergunning noodzakelijk (Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017, art 4.1). De omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
De bruikbaarheid van de weg komt niet in gevaar.
- het veilige en doelmatig gebruik van de weg;
Het veilige en doelmatige gebruik van de weg komt niet in gevaar.
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
Het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in gevaar.
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.
Groenvoorzieningen van de gemeente zijn niet aanwezig.

Er zijn geen redenen de gevraagde vergunning te weigeren. Wij verlenen de vergunning voor het aanleggen van de uitweg.

Advies

De aanvraag heeft betrekking op het aanleggen van een uitweg op het eigen terrein en een gedeelte over gemeentelijke gronden. Voor het aanleggen van de uitweg over gemeentelijke gronden geldt een privaatrechtelijke overeenkomst. Via e-mail wordt een offerte geleverd. Als u akkoord gaat met deze offerte zal de gemeente de uitweg naar de openbare weg aanleggen. De kosten van de aanleg van de weg zullen bij de aanvrager in rekening worden gebracht. Ondanks dat u een vergunning ontvangt mag u niet zelf de uitweg op het openbare terrein aanleggen.

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. De inhoud is vastgesteld op 902 m³. Tot 1.000 m³ wordt € 11.275,00
12,50 per m³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag
geldt van € 375,00.

Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport € 200,00

Bij een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12,
eerste lid, onder a, onder 3e, van de Wabo € 10.200,00

Uitweg: maken, veranderen of veranderen van het gebruik van
een uitweg € 47,00

Totaal Leges € 21.722,00

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

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2021-1892

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, een funderingsadvies op basis van de sonderingen.
 - b. **Gebouwconstructie:** Definitieve en volledige Constructieve tekeningen en -berekeningen waarop de doorsnede en materiaaleigenschappen van de berekenende onderdelen zijn aangegeven.
 - c. **Prefab vloeren:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - d. **Kapconstructie, inclusief ravelingen zoldervloer:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.

e. **Prefab lateien:** Constructieve tekeningen en -berekeningen

f. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

2. In- en Uitrit

1. Algemene voorschriften
 - 1.1. Voordat met de uitvoering van het werk, waarbij mogelijk kabels of leidingen zijn betrokken, wordt begonnen, is het ten behoeve van een goede instandhouding van het bestaande kabel- en leidingennet noodzakelijk dat de aanvrager mededeling doet van het desbetreffende werk aan het Kadaster. De Graafmelding kunt u indienen via website www.kadaster.nl, telefonisch is het Kadaster bereikbaar onder nummer (0800) 0080.
 - 1.2. Worden met het werk kabels/(telefoon)leidingen dicht genaderd waardoor de goede werking ervan verloren kan gaan, dan moet de aanvrager vooraf overleg plegen met de beheerder van die kabels/leidingen en de door deze gegeven aanwijzingen opvolgen.
2. Uitvoering van het werk
 - 2.1. De voorbereiding, uitvoering en nazorg van het werk moeten er te allen tijde op zijn gericht dat daardoor geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bruikbaarheid van de weg en de veiligheid van het verkeer op de weg.
 - 2.2. Binnen vijf werkdagen na het uitvoeren van het werk moeten bermen, taluds, beplantingen, groenstroken, verhardingen etc. die aan het werk grenzen in de staat worden teruggebracht van voor de uitvoering van het werk.
 - 2.3. Kosten, voortvloeiend uit wijzigingen aan eigendommen van derden als gevolg van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de aanvrager.
3. Aanleg en gebruik van de uitweg
 - 3.1. de uitwegen moeten over een lengte van minimaal 2 meter afhellend van de weg lopen;
 - 3.2. de bovenkant van de aan te brengen verharding mag niet boven de bestaande wegverharding uitkomen;
 - 3.3. het van de verhardingen afkomstige hemelwater moet op eigen terrein of door een op de riolering aan te sluiten straatkolk worden opgevangen;
 - 3.4. in verband met de ligging van kabels en leidingen moeten de uitwegen in een open verharding worden aangelegd van bijvoorbeeld klinkers.

Bijlage Advies beoordeling bodemonderzoek

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Ter plaatse is in het diepere grondwater een lichte tot sterke verontreiniging met VOCL-componenten aanwezig. Voor dit geval van bodemverontreiniging is de provincie Gelderland het bevoegd gezag ingevolge de Wet bodembescherming (GE028600017). Voorafgaand aan eventuele grondwateronttrekking behoort de provincie Gelderland daarvoor toestemming te hebben gegeven. Tevens is het niet wenselijk om dit grondwater te gebruiken voor consumptie of gewasbesproeiing. Geadviseerd wordt om de initiatiefnemer van vorenstaande op de hoogte te stellen.