



OV 2014-155

OMGEVINGSVERGUNNING

*artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
uitgebreide procedure*

Aanvraag

Wij ontvingen op 8 december 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning van:

M.C.M. van Kerkhof
Maarten Trompstraat 49
6562 XX Groesbeek

voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie C, nummer 4506 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend De Tuier 90 in Groesbeek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2014-155.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, artikel 2.12, lid 2 en artikel 2.1 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
2. Het bouwen van een bouwwerk;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Voor activiteit 1 is de aanvraag beoordeeld op de weigeringsgronden in artikel 2.1, lid 1, sub c. juncto artikel 2.12, lid 1 sub a categorie 3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Woningbouw Sportpark Zuid".

De aanvraag past in beginsel niet in het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen indien het strijdig planologisch gebruik indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ter beoordeling hiervan is een "Ruimtelijke Onderbouwing" opgesteld.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet. De aanvraag voor de bouw van deze woning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn daarom voornemens de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd te verlenen.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden op dit besluit, verwijzen wij u naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 8 december 2014;
- Bestektekening situatie, plattegronden, gevels en doorsneden met datum ontvangst d.d. 27 februari 2015;
- Bestektekening doorsnede en principedetails met datum ontvangst d.d. 27 februari 2015;
- bestektekening overzicht riolering met datum ontvangst d.d. 17 maart 2015;
- Constructieberekening met datum ontvangst d.d. 27 februari 2015;
- Constructietekening blad C1 met datum ontvangst d.d. 27 februari 2015;
- milieuprestatie berekening nieuwbouw woonhuis met datum ontvangst d.d. 8 december 2014;
- Tekening Bouwbesluittoets met datum ontvangst d.d. 8 december 2014;
- EPC-berekening met datum ontvangst d.d. 8 december 2014;
- Aangepast tuininrichtingsplan met datum ontvangst d.d. 10 maart 2015;
- Aangepaste ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst d.d. 18 maart 2015.

Nog in te dienen gegevens en documenten

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- tekeningen en berekeningen systeemvloeren;

Zienswijzen

De aanvraag, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), Tweede Walstraat 14 in Nijmegen.

De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in via www.officiëlebekendmakingen.nl, in zowel het digitale gemeentebblad als de Staatscourant. Daarnaast is mededeling gedaan in het Groesbeeks Weekblad van 17 maart 2015.

Een belanghebbende kon binnen de genoemde termijn schriftelijk of mondeling een gemotiveerde zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kenbaar maken bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), Postbus 1607, 6501 BP in Nijmegen. Voor nadere informatie dan wel het indienen van een mondelinge zienswijze kon contact worden opgenomen via het mailadres wabo@odrn.nl.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning zijn op grond van de Legesverordening de volgende leges verschuldigd. Deze zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten zijnde € 270.500,00.

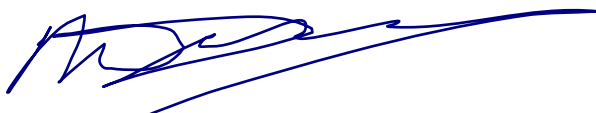
Oppervlakte: 207 m²
Inhoud: 1.092 m³

behandelen omgevingsvergunning onderdeel bouwactiviteiten	€	4.814,90
behandelen omgevingsvergunning onderdeel welstand	€	513,95
behandelen omgevingsvergunning onderdeel afwijkingsprocedure bestemmingsplan	€	4.300,00
Totaal	€	<u>9.628,85</u>

Nijmegen, 1 mei 2015

Verzonden op: 1 mei 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek,
Namens deze:



Ing. M.G. van Deelen, hoofd afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen



Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen zes weken na dagtekening van verzending daarvan, tegen betaling van griffierechten, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten uw naam, adres, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Indien een beroepschrift is ingediend kunt u tevens – indien onverwijlde spoed dat vereist – tegen betaling van griffierechten een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Sector Bestuursrecht te Arnhem.

U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Procedureel

Op 8 december 2014 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd is als volgt te omschrijven:

- Het bouwen van een woning met bijgebouw

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;

Overige toestemmingsstelsels:

Met name in relatie tot activiteit onder 1 (strijdig planologisch gebruik), moet beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt aan deze procedure omgevingsvergunning. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Mede om dit te kunnen beoordelen is een 'Ruimtelijke onderbouwing' opgesteld. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat geen andere toestemmingsstelsels zijn aangehaakt.

Bevoegd gezag:

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving en op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden met elkaar worden afgestemd.

Ontvankelijkheid:

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, tezamen met de 'Ruimtelijke onderbouwing', voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging:

De aanvraag, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), Tweede Walstraat 14 in Nijmegen.

De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in via www.officielebekendmakingen.nl, in zowel het digitale gemeentebblad als de Staatscourant. Daarnaast is mededeling gedaan in het Groesbeeks Weekblad van 17 maart 2015.

Een belanghebbende kon binnen de genoemde termijn schriftelijk of mondeling een gemotiveerde zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kenbaar maken bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), Postbus 1607, 6501 BP in Nijmegen. Voor nadere informatie dan wel het indienen van een mondelinge zienswijze kon contact worden opgenomen via het mailadres wabo@odrn.nl.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Groesbeek categorieën van plannen aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. (artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht) Eén van de categorieën betreft de bouw van 5 woningen.

Het bouwplan valt binnen deze categorie, waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er 2 woningen toegestaan, de afwijking ziet toe op de realisatie van één extra woning en valt derhalve binnen genoemde categorie).

Vooroverleg en inspraak

De ruimtelijke onderbouwing is niet opgestuurd naar de wettelijke overleginstanties. Dit vanwege de zeer geringe omvang van het plan en het ontbreken van provinciaal belang en/of de ligging in bestaand bebouwd gebied.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Voorschriften

De aanvraag alsmede de 'Ruimtelijke Onderbouwing' vormen geen aanleiding om aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften of voorwaarden te stellen.

2. Inhoudelijke beoordeling en overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de percelen zijn gelegen in het gebied waarvoor de bepalingen gelden van het bestemmingsplan "Woningbouw Sportpark Zuid";
- de percelen hebben de bestemming "woondoeleinden". Binnen het bedoelde vlak zijn er twee woningen toegestaan. Het verzoek ziet toe op één woning.
- op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a categorie 3 van de Wabo wij voor een activiteit vergunning kunnen verlenen, indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- ter beoordeling hiervan de 'Ruimtelijke Onderbouwing' d.d. februari 2015, is opgesteld;
- de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' dient af te geven;
- de gemeenteraad categorieën van plannen heeft aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- onderhavig plan valt binnen een categorie van plannen die de gemeenteraad heeft aangewezen, waardoor een verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan niet vereist is;
- er geen zwaarwegende belemmeringen zijn voor de realisatie van het project op de betreffende percelen en dat het voorgestane gebruik geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

3. Toetsingsdocumenten

Voor de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'Strijdig planologische gebruik' zijn de volgende documenten betrokken:

1. Bestemmingsplan "Woningbouw Sportpark Zuid";
2. Motivering 'Ruimtelijke onderbouwing' d.d. februari 2015;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften en voorwaarden zijn van toepassing bij omgevingsvergunning, nummer OV-2014-155:

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen 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 de Omgevingsdienst Regio Nijmegen hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met telefoonnummer 024 – 7517846 ;
- 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 bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn;
- De juiste plaats peilhoogte van het te bouwen bouwwerk dient nader door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen op het terrein te worden aangegeven. U kunt hiervoor contact opnemen met telefoonnummer 024 – 751 7846;
- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- Van alle in gewapend beton (prefab vloeren) uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen ten uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden digitaal te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. (via het OLO of via de postbus wabo@odrn.nl) De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen voordat met het storten wordt begonnen;
- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er monsters van de toe te passen gevelsteen en dakpan ter nadere goedkeuring door de welstandscommissie worden aangeboden;

- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;

2. Overwegingen

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

Ontvankelijkheid

Op 9 maart 2015 is geconstateerd dat alle voor de beoordeling noodzakelijke tekeningen en bescheiden bij de aanvraag gevoegd waren. De aanvraag is hiermee ontvankelijk.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woningbouw Sportpark Zuid". Het is hiermee niet in overeenstemming.

Onverkort wordt verwezen naar de deelvergunning "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" op bladzijde 7 van dit besluit.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening gemeente Groesbeek.

Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 16 maart 2015 het bouwplan positief beoordeeld. Het gemotiveerde advies luidt als volgt:

Planopzet:

Voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw op een ruime perceel (eerder twee kavels) in het plangebied bekend als 'sportpark zuid'.

Toetsingskader:

Naast de welstandsnota geldt hier een specifieke kavelpaspoort. Een belangrijk uitgangspunt is de kapvorm, het zadeldak. (geen schilddaken).

Beoordeling:

De koppeling van twee kavels naar een ruime perceel maakt een positieve indruk (qua stedenbouw) en tegelijkertijd maakt dit plan bijzonder. Met een ruime kavel ontstaat een vrijstaande woning met ruime tuin. Binnen het dorpse beeld is enige variatie ten aanzien van de kavel grootte en vormgeving gewenst. In deze specifieke situatie komt de woning niet in een reeks bebouwing binnen de samenhang van het straatbeeld, maar wordt verscholen achter de inrit/c.q. entree naar het perceel. Gelet hierop is de voorgestelde en kapvorm

(afwijkend als schildkap) goed denkbaar. Opgemerkt wordt dat het concept met schildkap goed past op de bijzondere invulling van deze hoek. Tevens past een dergelijke hoofdvolume goed op een ruime perceel. Wel wordt de nodige aandacht gevraagd voor een passende tuin plan met een 'groene' landschappelijke uitstraling.

Conclusie:

Akkoord, mits aandacht voor de terreininrichting. Er is inmiddels ook een tuininrichtingsplan ingediend en goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Aangezien het bouwplan voldoet aan de criteria van de welstandsnota zijn wij van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Milieu/Aanhouding

Er is rekening gehouden met de bepalingen in artikel 8.41a, lid 1 Wet milieubeheer, ten aanzien van de gecoördineerde behandeling van aanvragen voor vergunningen en meldingen in het kader van de Wabo en de Wet milieubeheer. De beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning hoeft op grond hiervan niet buiten behandeling gelaten te worden.

Bodem

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik, verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het plan is hiermee in overeenstemming.

Monumentenwet

Voor het bouwen is geen vergunning op grond van de Monumentenwet 1988 of op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening vereist.