

Ontwerp-omgevingsvergunning '7 CPO-woningen Bronckhorsterweg Steenderen'

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst zijn van plan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 7 CPO starterswoningen aan de Bronckhorsterweg in Steenderen (terrein voormalige basisschool De Akker).

De omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van 12 november 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

U kunt het ontwerpbesluit op de volgende manieren inzien:

- Digitaal via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.OV00039-ON01> . Het ontwerpbesluit bestaat uit diverse technische bestanden. Deze kunt u downloaden via <https://digitaleplannen.nl/1876/CEEF6C13-3B7A-44A1-B7DB-8A757EA75502/> (werkt alleen als u over een gml-viewer beschikt).
- Kunt u dit niet, neem dan contact met ons op via tel. (0575) 75 02 50. Dan denken wij met u mee in het vinden van een oplossing om de stukken toch te kunnen inzien. Om verspreiding van het coronavirus tegen te gaan, willen wij fysiek contact zo beperkt mogelijk houden. Wellicht kunnen wij u op een andere manier op afstand helpen.
- De bij de vergunning behorende documenten zijn voor een deel (aanvraagformulier vergunning; tekeningen met plattegronden, gevels en doorsneden van de woningen; situatietekening; terreininrichtingstekening; externe adviezen) als digitale bijlage aan deze publicatie gekoppeld. De overige documenten (detailtekeningen; technische gegevens) kunt u desgewenst opvragen of na afspraak inzien. Neemt u hiervoor dan contact met ons op via tel. (0575) 75 02 50.

Zienswijze indienen?

Een ieder kan gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze op het ontwerpbesluit naar keuze schriftelijk (wat de voorkeur heeft) of mondeling naar voren brengen bij burgemeester en wethouders.

Hengelo, 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
De secretaris, de burgemeester

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. <datum>

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 woningen.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Bronkhorsterweg <nog niet bekend> in Steenderen
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie U, Nummer 247
Gemeente Steenderen, Sectie U, Nummer 248
Gemeente Steenderen, Sectie U, Nummer 374 (ged.)
Gemeente Steenderen, Sectie U, Nummer 448 (ged.)
Ontvangst aanvraag : 24 augustus 2020
Kenmerk : 2020-1760

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:
 - 19-069-v 7 woningen te Steenderen - De Akker DO-01-A blok 1.pdf
 - 19-069-v 7 woningen te Steenderen - De Akker VO-00-D situatie.pdf
 - 20191007_Details dakelementen_AdB.pdf
 - 20191007_Statische berekening dakelementen_AdB.pdf
 - Cascotekeningen Badkamervloeren 5400-5700.pdf
 - Cascotekeningen Bouwmuren 5400-5700.pdf
 - Cascotekeningen Dekplaatjes 5400-5700.pdf
 - Cascotekeningen Raamdorpels 5400-5700.pdf
 - Cascotekeningen Sandwichelementen 5400.pdf
 - Cascotekeningen Trapunits 5400-5700.pdf
 - Cascotekeningen Vloerplaten 5400.pdf
 - Details MW2.0.pdf
 - MW2.0_installatietekeningen 5400-5700.pdf
 - Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 1 AERIUS berekening.pdf
 - Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf
 - Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 3 Archeologisch onderzoek.pdf
 - Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 4 Waterparagraaf.pdf
 - Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
 - MorgenWonen - BBT2019_5400_Steenderen - v1.0.pdf
 - MW_5400 - addendum C - kozijnen in kopgevel 2020 - v1 0_20200511.pdf
 - FR-01 Fundatie Riolerings 2019-158 Steenderen - De Akker.pdf
 - TBN-5400-002a-110721_berekening casco 5400_AdB.pdf
 - Vooroverleg Welstand CPO Steenderen 13-7-2020.pdf
 - Scan_20200819.png

- 5401711_1598279159316_publiceerbareaanvraag.pdf
- BRH 63-00 - Parkeeroplossing.pdf
- 61202006_IJB_Geotechniek_GB-2.pdf
- TBN-001-204027 gew en stab berekening.pdf
- 339571-001_VVS_definitief_HEK_MorgenWonen-3-0_5700_2019-10-02 - AdB_15-10-2020.pdf
- 61202006-FA-1.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Algemeen

Blijkens de projectomschrijving in het aanvraagformulier en de bij de aanvraag gevoegde documenten bevat de aanvraag het verzoek om vergunning voor de bouw van in totaal 7 woningen. In het aanvraagformulier staat evenwel op het blad 'Locatie', onderdeel 'specificatie locatie', een aantal van 12 woningen vermeld en op het blad 'Bouwen', onderdeel 11 – Koopwoningen, een aantal van 452. Wij beschouwen deze afwijkende aantallen als kennelijke vergissingen en gaan er bij dit besluit vanuit dat ook op deze onderdelen 7 woningen zijn bedoeld.

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

Het terreingedeelte, waarop de woningen zullen worden gebouwd, ligt binnen het bestemmingsplan "Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1" en heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken'. Verder geldt voor dit terreingedeelte het exploitatieplan "Stedelijk gebied; Bronckhorsterweg 33 Steenderen" en zijn aan die gronden in het bestemmingsplan de functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale koopwoning' en de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' toegekend.

De vergunningaanvraag voorziet naast de bouw van de woningen ook in de gedeeltelijke herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving, waaronder de aanleg van parkeerplaatsen die mede voorzien in de parkeeropgave voor de te realiseren woningen. Deze herinrichting valt voor het overgrote deel binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" en voor een klein deel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1". De te herinrichten openbare gronden binnen het plan "Stedelijk gebied Bronckhorst" zijn grotendeels bestemd tot 'Verkeer' en voor een smalle strook tegenover de percelen Bronckhorsterweg 37 en 39 tot 'Groen'. Voor al deze gronden geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Voorzover de (opnieuw) in te richten openbare ruimte valt binnen het plan "Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1" zijn de gronden bestemd tot 'Groen' en geldt eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'.

Binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is het bouwen van woningen uitsluitend toegestaan nadat aan de uitwerkingsverplichting is voldaan en voorzover die woningen passen binnen de kaders en regels van het uitwerkingsplan. Nu niet aan deze uitwerkingsplicht is voldaan, is het bouwplan op dit punt strijdig met de bestemmingsregels.

De herinrichting van de openbare ruimte (inclusief de aanleg van parkeervoorzieningen) past, voorzover dit plaatsvindt binnen de bestemming 'Verkeer', rechtstreeks binnen de bestemmingsregels. De aanleg van parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Groen' is echter alleen toegestaan indien ter plaatse op de verbeelding van het bestemmingsplan de functieaanduiding 'parkeerterrein' is aangegeven. Nu deze aanduiding ontbreekt voor 8 parkeervakken langs de Bronkhorsterweg, is de aanleg van die parkeervakken in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die bovengenoemde strijdigheden kunnen wegnemen. Dit betekent dat de bouw van de woningen met bijbehorende bouwwerken, het gebruik van die bouwkeizers en de aanleg van 8 parkeervakken slechts mogelijk is na uitwerking/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. Door indiening van deze aanvraag omgevingsvergunning is gekozen voor de laatste optie.

Overwegingen afwijking bestemmingsplan

De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing (document 'Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf') en bijbehorende bijlagen (documenten 'Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 1 AERIUS berekening.pdf', 'Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf', 'Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 3 Archeologisch onderzoek.pdf' en 'Jongerenhuisvesting Bronkhorsterweg Steenderen_ontwerp_1_Bijlage 4 Waterparagraaf.pdf') tonen aan dat er met de voorgestelde herontwikkeling sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat:

- de voorgestelde herontwikkeling met 7 woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- de planopzet goed aansluit bij de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van dit deel van de dorpskern Steenderen;
- het plan past binnen de kaders van de Welstandsnota en de welstandscommissie op 7 oktober 2020 positief heeft geadviseerd over het ingediende bouwplan;
- het - in de openbare ruimte nabij en ten behoeve van 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. 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 aantonen dat er ook overigens geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, op

12 juli 2018 besloten (besluitnr. Z98693/Raad-00374/7) om de bouw van starterswoningen op de 5 locaties binnen de pilot 'woningbouw voor jongeren' in Vorden, Hengelo, Zelhem en Steenderen, aan te wijzen als categorie project waarvoor het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen niet geldt. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de locatiepaspoorten, in acht worden genomen. De bouw van onderhavige 7 woningen is één van deze 5 projecten. Het project past binnen de door de gemeenteraad bij het besluit gestelde kaders.

Terinzagelegging ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerpbeschikking tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning ligt van 12 november tot en met 23 december 2020 voor een ieder ter inzage. 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.

PM Zienswijzen en afweging

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 7 oktober 2020 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 is met 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.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om de vergunning voor de activiteit Bouwen te verlenen.

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.

Leges

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

- | | |
|--|-------------|
| • Buitenplanse afwijking (art 2.12 eerste lid, onder a, onder 3e van de wabo) | € 7.872,00 |
| • Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 3179 m3. Tot 1.000 m3 wordt € 9,60 per m3 in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00. Vanaf 1.000 m3 wordt € 6,50 per m3 in rekening gebracht. | € 23.763,50 |

Totaal Leges	€ 31.635,50
--------------	-------------

Op basis van gemaakte afspraken tijdens de voorbereidingsfase van dit project blijven de leges voor de afwijking van het bestemmingsplan (totaal € 7.872,--) voor rekening van de gemeente.

De resterende leges (totaal € 23.763,50) worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten worden betaald binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur, 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,

de heer
cluster Omgeving

ONTWERP

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2020-1760

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. **Paal draagvermogen:** Berekening van paal draagvermogen.
 - c. **Geprefabriceerde betonelementen:** Berekening en tekening geprefabriceerde beton fundering, berekening van de geprefabriceerde beton palen.
 - d. **Bouwplaatsinrichting:** InrichtingstekeningDe werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

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@cultureelerfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

Ontgravingen en grondwateronttrekking

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

Zonnepanelen op dak

Op de daken worden zonnepanelen geplaatst. Wij adviseren hier rekening mee te houden als het gaat om de constructie van het gebouw als ook de brandveiligheid. Helaas komt het regelmatig voor dat er brand ontstaat in een zonnepaneel en wij adviseren daarom, hier in het materiaalgebruik rekening mee te houden. Wij adviseren het dak zo uit te voeren dat voorkomen kan worden dat een beginnende brand makkelijk naar binnen kan doorslaan.