

Ontwerp omgevingsvergunning 'Burgemeester Galleestraat 58 Vorden'

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst zijn van plan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 8 appartementen op de locatie Burgemeester Galleestraat 58 in Vorden.

Het ontwerp-besluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van 29 juni 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

U kunt het ontwerp-besluit met ruimtelijke onderbouwing op de volgende manieren inzien:

- Digitaal via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1876.OV00056-ON01>.

Het ontwerp-besluit bestaat uit diverse technische bestanden. Deze kunt u downloaden via <https://digitaleplannen.nl/1876/F742C037-6C42-4A29-9DEA-7C98C1E54243> (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.

- Het ontwerp-besluit en de overige bijlagen kunt u inzien bij *Bekijk documenten*. Op uw verzoek kunnen wij het ontwerp-besluit en de bijlagen via de e-mail naar u opsturen. Vult u hiervoor het formulier in op www.bronckhorst.nl/bekendmakingen of stuur een mail naar info@Bronckhorst.nl. Indien u dit wenst kunnen wij het ontwerp-besluit en de bijlagen per post opsturen. Hiervoor kunnen legeskosten in rekening worden gebracht.

Zienswijze indienen?

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. Een schriftelijke zienswijze kan worden gezonden naar Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld) of info@bronckhorst.nl.

Omgevingsvergunning

Ontwerpbesluit 29 juni 2023

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 appartementen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Burgemeester Galleestr 58, 58A, 58B, 58C (beganegrond) en 58D, 58E, 58F en 58G (verdieping) in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4381
Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 5807
Ontvangst aanvraag : 12 juli 2022
Kenmerk : Z2023-0540

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:
 - 20_64_DO_5001_Principedetails_11-07-2022_.pdf
 - 20_64_DO_0001_Situatie_11-07-2022_.pdf
 - 20_64 A-STA 001 kleuren en materialen schema exterieur.pdf
 - 20220706_21.151_H00.01_Constructieve uitgangspunten.pdf
 - 7120565_1657626115050_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 20_64_DO_1052_Principes riolering_12-07-2022_.pdf
 - 212817_AdB_Bouwfysica_RAP_0001_v0_1 AdB20220713.pdf
 - 2201040 rap tek.pdf
 - 2201040_1.GEF.PDF
 - 2201040_2.GEF.PDF
 - 2201040_XYZrapportage.xlsx
 - Lift tbv B Galeestraat 58 Vorden.pdf
 - Reactie op brief gemeente Bronckhorst nav aanvraag OLO Galleestraat 58 Vorden.pdf
 - verkennend bodemonderzoek.pdf
 - E-mail wijziging OLO 23-08-2022.pdf
 - RO Bijlagen_Burg_Galleestraat 58 Vorden_v1_CO_aug 2022.pdf
 - RO_Burg_Galleestraat 58 Vorden_v1_CO
 - 7120565_1669040503054_20_64_DO_8001_Plattegronden_16-11-22_D
 - 7120565_1669040503078_20_64_DO_8002_Gevels_en_doorsneden_16-11-2022_D
 - 7120565_1669040503029_20_64_DO_1001_3D_view_16-11-2022_
 - 231899 BEA 10 bomen Burg Galleestraat Vorden
 - 7120565_1675327528262_223887_AdB_MEM_0101_v1.0_AERIUS_Calculatie_Burgemeester_Galleestraat_Vorden
 - Voorlopige verklaring van geen bedenkingen
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

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:

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken wordt van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1A, voor het bouwen van 8 appartementen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 13 december 2022 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).

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we wel in de bouwfase een kortstondige toename van de stikstofdepositie. Echter doordat het perceel wordt herbestemd voor woningbouwdoeleinden die energieneutraal gebouwd gaan worden zonder gasaansluiting, wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

Gebruik in strijd met regels ROVergunningplicht

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).

Overwegingen

- Het plan is gelegen in de bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied Bronckhorst'; en 'Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1A';
- Het plan strijdig is met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1A';
- Het plan ligt binnen de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft het de bouwaanduiding 'gestapeld' en kent het de maatvoeringen 'maximum aantal woningen:8', 'maximumbouwhoogte: 7 m' en 'maximum goothoogte: 4 m'. Tot slot ligt er de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3';
- Het plan is in strijd met de bouwregels van de bestemming 'Wonen'. Artikel 14.2.2 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1A' schrijft voor dat hoofdgebouwen moeten voldoen aan de op de locatie geldende maatvoeringen. De aangevraagde bebouwing heeft een grotere goothoogte dan maximaal is toegestaan. Afwijken van het bestemmingsplan is benodigd om een vergunning te kunnen verlenen;

- Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeken, aangeleverd. Deze toont aan dat er met de voorgestelde ontwikkelingen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- De te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk woningbeleid;
- De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn wat betreft bodem, geluid, flora en fauna en stikstof;
- De herontwikkeling is ruimtelijk-stedelijk aanvaardbaar. Er is en blijft met het plan sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- De gemeenteraad heeft op 30 maart 2023 het plan besproken. De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, bij besluit van 30 maart 2023 verklaard voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo voor deze aanvraag. De gemeenteraad heeft in haar besluit van 30 maart 2023 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;
- De ontwerp-omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, voor een ieder ter inzage heeft gelegen van tot en met 2023 met de mogelijkheid binnen die periode zienswijzen naar voren te brengen;
- Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is door niemand gebruik gemaakt

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 2775 m³. Tot 1.000 m³ wordt € 12,70 per m³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 375,00. Vanaf 1.000 m³ wordt € 8,60 per m³ in rekening gebracht.

Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport € 203,00

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: € 10.363,00

Totaal Leges € 38.531,00

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.

Burgerlijk Wetboek

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat voor het bouwen op- in- of over de zijdelingse perceelgrens u de toestemming van de eigenaar van dat belendende perceel nodig heeft op grond van boek 5 Burgerlijk Wetboek. Datzelfde geldt voor het hebben van ramen binnen 2 m uit de zijdelingse perceelgrens.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

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: 2022-1607

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Doorvoeringen door brandwerende scheidingen mogen deze niet negatief beïnvloeden.
3. 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).
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 MN/m² zijn.
 - b. **Gebouwconstructie:** De constructieve berekeningen en -tekeningen van de funderings- en kapconstructie inclusief verankeringen en stabiliteitsvoorzieningen.
 - c. **Scharnierkap:** Constructieve tekeningen en -berekeningen leverancier.

d. **Prefab systeemvloeren:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.

e. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening

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

2. Ruimtelijke ordening

1. Het bodemonderzoek dient aangevuld te worden waaruit blijkt dat de bodemsituatie geschikt wordt gemaakt. Dit kan door:

- a. Het verwijderen van de verontreiniging met PAK voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, of;
- b. Het afdekken van de verontreiniging met een leeflaag of duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

Het is nodig om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een plan van aanpak op te stellen. In dit plan van aanpak wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de verontreiniging. Dit plan van aanpak moet ter goedkeuring aan de omgevingsdienst Achterhoek worden voorgelegd.

2. Er dient een afvalcontainer geplaatst te worden ten behoeve van GFT-afval. Dit dient een metalen of betonnen zuil te worden van 240 liter waarin de container geplaatst wordt. De zuil dient niet bereikbaar te zijn en niet achter een afgesloten hek.

3. Het snoeien van de bomen dient te gebeuren conform het advies uit de uitgevoerde Bomen Effect Analyse. Dit betekent dat:

- Voorafgaande aan de werkzaamheden de bomen en hun groeiplaats te beschermen door het aanbrengen van (aaneengeklonken, niet verplaatsbare) bouwhekken.
- Bij de bomen 2 en 4, boven het perceel met de nieuwbouw, de laaghangende takken te verwijderen zodat een takvrije ruimte van 8 m ontstaat. Deze snoei-ingreep dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd boomverzorger (European Tree Worker).
- De sloop- en bouwwerkzaamheden uit te voeren vanaf het perceel Burg. Galleestraat 58.
- Uitsluitend wortels te verwijderen ter hoogte van het perceel Burg. Galleestraat 58.
- Te verwijderen wortels, ter hoogte van de perceelsgrens handmatig en recht af te zagen.