



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Oosterpoort Wonen, Atelierweg 12, 6562 AS GROESBEEK voor het bouwen van 5 beneden- en 5 bovenwoningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente Groesbeek

sectie M

nummer 792

plaatselijk bekend als -nabij- Kruksebaan 1 ev Groesbeek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer AB24.01997 (voorheen W.Z23.109469.01).

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 1 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daar kunt u via een zoekterm (bijvoorbeeld het adres of het zaaknummer AB24.01997 (voorheen W.Z23.109469.01)) bij de bekendmaking komen.

De documenten bekijken

Het besluit en de bijbehorende stukken kunt u zes weken plus één dag bekijken. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat vanaf welke datum u het besluit en de bijbehorende stukken kunt bekijken.

Iedereen kan de documenten tijdens deze termijn zowel digitaal als fysiek bekijken. Digitaal bekijken gaat als volgt. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat een hyperlink. Als u daarop klikt, wordt u naar een internetpagina geleid waar u de documenten kunt inzien.

De documenten kunt u ook fysiek bekijken. Dat kan op afspraak bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. U kunt een afspraak maken via wabo@odrn.nl of bel naar 024-751 77 00. Noem bij het maken van een afspraak het zaaknummer AB24.01997 (voorheen W.Z23.109469.01).

Bent u het niet eens met het besluit?

U kunt Rechtbank Gelderland laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet in beroep gaan. U kunt alleen in beroep gaan als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbende bent) of als u op een eerder moment een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

U heeft zes weken de tijd om in beroep te gaan. Die zes weken gaan in op de dag nadat het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

U kunt een brief (dat heet een beroepschrift) sturen naar de rechtbank maar u kunt dit ook digitaal doen.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:

- uw naam en adres
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan
- wat de beslissing volgens u moet zijn

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u de brief sturen naar Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Als u digitaal in beroep wilt gaan (digitaal procederen), ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en Inloggen'.

U moet voor het indienen van beroep een bedrag aan de rechtbank betalen.

Dringende situatie

Het kan lang duren voordat de rechtbank op uw beroep beslist. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om een tijdelijke regeling te treffen tot de eindbeslissing er is. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief (dat heet een verzoekschrift) sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Voorwaarde is dat u ook een beroepschrift heeft ingediend en dat er sprake is van een spoedeisende situatie.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:

- uw naam en adres
- wat het spoedeisend belang is
- wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift sturen naar Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Als u het verzoekschrift digitaal wilt indienen, ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en Inloggen'.

U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

Wanneer gaat het besluit gelden

Dit besluit geldt vanaf de dag dat de beroepstermijn voorbij is. Als iemand tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indient bij de rechtbank, dan geldt dit besluit niet voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Nijmegen, 27 november 2024

Het College van Burgemeester en Wethouders van Berg en Dal,
namens deze:

Esther Janssen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

- Documentenlijst
- Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
- Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Bijlage 1: Documentenlijst

		Betreft dossier:
		AB24.01997 (voorheen W.Z23.109469.01) -nabij- Kruksebaan 1 Groesbeek - bouwen van 5 beneden- en 5 bovenwoningen
D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D231209896	20/12/2023	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D240081982	24/01/2024	beoordeling bodemkwaliteit
D240378656	23/04/2024	1798_1 vvgb Kruksebaan - verklaring van geen bedenkingen
D231209894	20/12/2023	Machtiging aanvraag omgevingsvergunning Klaassengroep 181223
D231209892	20/12/2023	2023-05-25 principe akkoord gemeente Berg en Dal Kruksebaan-Populierstraat Groesbeek
D240747959	26/08/2024	04191488.1 Ontwerpbesluit Flora en Fauna
D240048715	16/01/2024	20240108 23.095 H01.01 nieuwbouw 10 woningen Kruksebaan Groesbeek
D240057299	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-100 Constructieoverzicht beganegrond
D240057300	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-101 Constructieoverzicht 1e verdieping
D240057301	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-102 Constructieoverzicht 2e verdieping
D240057302	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-103 Constructieoverzicht Dak
D240057303	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-200 Constructieoverzicht doorsneden en aanzichten
D240057304	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-300 3d impressie en doorsnede as 02
D240057306	18/01/2024	240118 Qbuz 23.095 BA-002 Constructieoverzicht fundatieplan
D240791322	28/08/2024	Hemelwaterinfiltratieberekening Kruksebaan d.d. 22-8-2024
D231209827	20/12/2023	K1154 Toetsing Bouwbesluit - Kruksebaan - 2023 12 15
D240544920	13/06/2024	240513_Ontwerp_Ruimtelijke_onderbouwing_Kruksebaan_1_-_5_Groesbeek
D240378785	23/04/2024	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 1 Notitie 014503 Parkeerdrukmeting
D231209845	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek

D231209846	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
D231209847	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
D231209848	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 5 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
D231209850	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 6 Digitale watertoets
D231209851	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 7 Quicksan Wet natuurbescherming
D231209852	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek
D231209853	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek
D231209854	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek
D231209855	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 11 Archeologisch verkennend booronderzoek
D231209856	20/12/2023	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Bijlage 12 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
D231209857	20/12/2023	PR19422 - BEBO benedenwoning Kruksebaan - MPG
D231209858	20/12/2023	PR19422 - BEBO bovenwoning Kruksebaan - MPG
D231209876	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning kruksebaan - BENG
D231209877	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 01
D231209878	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 02
D231209882	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 03
D231209883	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 04
D231209884	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 05
D231209886	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 06
D231209887	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 07
D231209888	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 08
D231209889	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 09
D231209891	20/12/2023	PR19422 - BEBO woning Kruksebaan - VEL - bnr 10

D231209893	20/12/2023	233044 AdB MEM 0101 v2.0 Groesbeek Kruksebaan Patrijsweg - lucht en contactgeluid
D240559188	18/06/2024	15371_010_PvE_proefsleuvenonderzoek_Kruksebaan_in_Breedeweg_-_D4
D240572038	24/06/2024	WPAC-geluid_Rouweler_woningen_Kruksebaan_Groesbeek_Dakkap
D240791323	28/08/2024	15371_009 Ecologisch werkprotocol Kruksebaan te Groesbeek Breedeweg
D231209833	20/12/2023	20231204 123.389t01 RBG Quicksan Brandveiligheidstekening - Kruksebaan Groesbeek
D240485407	27/05/2024	K1154-DS_Kruksebaan-D00-situatie-demarcatietekening-2024-05-16
D240535567	11/06/2024	K1154-DS_Kruksebaan-B03-bergingen-2024-05-31
D240535569	11/06/2024	K1154_MvA_B details Kruksebaan - 2024 05 31
D240791324	28/08/2024	Tekening Hemelwaterinfiltratie Kruksebaan
D240791325	28/08/2024	K1154-DS_Kruksebaan-B01-plattegronden beneden-en bovenwoningen BEBOs-2024-08-22
D240791327	28/08/2024	K1154-DS_Kruksebaan-B00-situatie-2024-08-22
D240793728	09/09/2024	K1154-DS_Kruksebaan-B02-gevels en doorsnede beneden-en bovenwoningen BEBOs-2024-09-07
D240817226	11/09/2024	Rev Kruksebaan Groesbeek - Vitens bluswatervoorziening

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Er is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Groesbeek 2015 (hierna: Bouwverordening).

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Beoordeling bodemkwaliteit;

Op de locatie Kruksebaan 1 t/m 5b te Groesbeek is men voornemens de huidige bebouwing te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Er is een vooronderzoek conform de NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd (Econsultancy, rapport 15371.006, 22 februari 2023).

Conclusie

De bodem is voldoende onderzocht. De resultaten geven geen belemmeringen voor de boogde ontwikkeling.

Toelichting

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond licht is verontreinigd met

PAK en plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie, cadmium, lood en zink. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding voor een nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is niet onderzocht (>5m-mv).

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Groesbeek 2015. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Breedeweg'. Het perceel bevindt zich binnen de bestemming 'Woondoeleinden'. Ter plaatse gelden de regels voor 'woningklasse 3'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het plan is op 1 mei 2024 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal:

Aan de Kruksebaan (nabij nummer 1) in Groesbeek wordt een 10-tal 'bebo'-woningen gerealiseerd ter vervanging van twee blokjes van twee woningen. In het kader van een vooroverleg is het plan besproken in een RO overleg met de gemeente op 4 december 2023. Naar aanleiding hiervan is op 3 januari 2024 een integraal advies uitgebracht. Daarin is onder andere opgemerkt dat sprake is van een zorgvuldig ontworpen plan dat met de gekozen architectuurstijl van de wederopbouw refereert aan de beeldtaal van de te slopen woningen. Voor wat betreft de te realiseren bergingen is gevraagd om de voorzijde van het blokje van 5 bergingen zoveel mogelijk terug te leggen ten opzichte van de voorgevel van de woningen. Tevens is gevraagd de rechterzijgevel sprekender te maken door het toevoegen van één of twee ramen.

Inmiddels is het plan uitgewerkt tot een formele aanvraag. De commissie heeft het plan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling is de "Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal 2015" aangehouden. Verder is rekening gehouden met het feit dat het welstandsgebied "Woongebieden met samenhang" en welstandsniveau "Keuze" van toepassing zijn op deze locatie.

De commissie constateert dat het nu voorliggende plan is uitgewerkt conform het plan uit het vooroverleg en voldoende reageert op het advies daarbij. Gelet hierop luidt de conclusie als volgt: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving aan redelijke eisen van welstand, de commissie adviseert derhalve positief.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Archeologie / start bouw / grondwerkzaamheden

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen de archeologische waarden aantasten. Er moet daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat de nieuwbouwwoningen grotendeels binnen hetzelfde bouwvlak als de bestaande woning gebouwd worden, vindt dit onderzoek plaats in de vorm van archeologische sloopbegeleiding conform een protocol proefsleuven.

Ter goedkeuring door of namens het bevoegd gezag indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;

- Voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) verplicht dat is opgesteld door een archeologisch bureau; het goedgekeurde document met stuknummer D240559188 '15371_010_PvE_proefsleuvenonderzoek_Kruksebaan_in_Breedeweg_-_D4' is onderdeel van dit besluit.
- Het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het goedgekeurde PvE, en door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voor een lijst van gecertificeerde bedrijven: <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouder>
- De rapportage van het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring indienen en op basis van de resultaten van het onderzoek volgt een besluit van het bevoegd gezag over de vervolgstappen. Deze vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave, nader onderzoek en/of maatregelen om archeologische waarden in de bodem te behouden.
- Het is mogelijk dat het bevoegd gezag besluit dat aanvullend onderzoek in de vorm van een opgraving en/of archeologische begeleiding van bodemingrepen bij de realisatie van de plannen noodzakelijk is. Deze opgraving en/of archeologische begeleiding moet plaatsvinden conform de richtlijnen van de KNA, een goedgekeurd PvE en door een gecertificeerd bedrijf.
- Het archeologische onderzoek is pas afgerond als alle door het bevoegd gezag verplicht gestelde onderzoeken zijn uitgevoerd, de rapportages zijn ontvangen en goedgekeurd, en documentatie en vondsten zijn overgedragen aan de betreffende depots.
- Pas nadat het perceel is vrijgegeven door of namens het bevoegd gezag mag worden gestart met de bodemingrepen en de bouw van de woningen met bijbehorende bouwwerken.
- Als er tijdens werkzaamheden archeologisch relevante waarnemingen of vondsten worden gedaan, dienen die volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet (melden toevalsvondsten) gemeld te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl) of 033-4217456) en de gemeente (archeologie@bergendal.nl);

Bouwbesluit.

Voor de bouwnummers 3, 5, en 7 een "Blowerdoortest" uitvoeren vanwege de aangehouden lage infiltratie factor Qv van 0.35 dm³/s per m² gebruiksoppervlak.

Constructie gegevens ter goedkeuring

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- tekeningen + (detail) berekeningen prefab bouwdelen;
- nader uitgewerkte constructie- en/of werkplaatstekeningen van de bouwconstructie;
- een volledig uitgewerkte rekenkundige onderbouwing (statische berekening);
- een geotechnisch grondonderzoek met voldoende sonderingen en een funderingsadvies;

Met de bouwwerkzaamheden van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn ingediend en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Kleurcodering riolering.

In de gemeente is de kleurstelling voor ondergrondse pvc riolering als volgt:

Grijs = vuilwater

Bruin = hemelwater

Opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Vergunninghouder

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat tenminste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - zijn naam en adres;
 - de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Flora en fauna.

De aanvrager heeft op deze locatie in 2021 een quickscan en in 2023 een aanvullend onderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van de locatie negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. Het gaat hierbij om dwergvleermuizen. Aanvrager heeft een ontheffing bij de Provincie aangevraagd en gekregen voor het verstoren van deze soort. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om de werkzaamheden uit te mogen voeren. Voorwaarde:

- De voorwaarden zoals beschreven in de ontheffing van de Provincie dienen opgevolgd te worden.

De grondeigenaar is te allen tijde verantwoordelijk voor de naleving van de Wet Natuurbescherming. De gemeente heeft een adviserende rol. Dit om de eigenaar voor het overtreden van de wet te behoeden.

De Wet Natuurbescherming beschermt diersoorten en plantensoorten die in het wild voorkomen. Het is verboden om:

- specifieke beschermde soorten te doden of te vangen;
- de voortplantings- of rustplaats te beschadigen, vernielen of wegnemen;
- eieren te beschadigen, rapen of bezitten
- specifieke beschermde soorten te verstoren
- specifieke beschermde planten te plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen, vernielen.

Onder beschermde diersoorten vallen onder andere alle vogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd binnen de wet. Van belang is of er een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Vaak wordt er globaal een periode aangehouden van 15 maart tot 15 augustus waarbinnen geadviseerd wordt geen versturende werkzaamheden uit te voeren. In deze periode is de kans namelijk erg groot dat vogels aan het broeden zijn. U moet wachten tot de vogels het nest hebben verlaten voordat u uw werkzaamheden uit mag voeren.

Verder geldt er een zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren. Dit betekent dat u werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor planten en dieren in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade te voorkomen.

Ook als een onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht is het altijd verstandig om een inventarisatie uit te voeren vóórdat werkzaamheden uitgevoerd worden.

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

- A. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- B. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
- C. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan Breedeweg. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan Breedeweg. Het perceel bevindt zich binnen de bestemming Woondoeleinden. Ter plaatse gelden de regels voor 'woningklasse 3'.

Woningen

Op de plankaart is aangegeven dat op het perceel slechts gekoppelde bebouwing (2 aaneen) is toegestaan. Het plan bestaat echter uit rijenbouw (minimaal 3 aaneen). Dat is niet toegestaan. Bovendien bedraagt de toegestane maximale goothoogte 3,5 meter en de toegestane maximale bouwhoogte 10 meter. De goothoogte wordt circa 6 meter en de bouwhoogte wordt circa 11,5 meter. Ook dat is niet toegestaan.

Bergingen

Voor wat betreft de situering van bijgebouwen geldt dat deze op minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning dienen te staan. De berging van woning 2 staat op minder dan 3 meter afstand van de voorgevel. Dat is niet toegestaan. Bovendien is bepaald dat het aantal vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 bedraagt. Het aantal vrijstaande bergingen bedraagt 6. Ook dat is niet toegestaan.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Ten aanzien van de genoemde strijdigheden zijn geen binnenplanse of reguliere buitenplanse afwijkmogelijkheden inzetbaar. Afwijking is slechts mogelijk middels de uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure. Het plan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Het gaat hier om een projectbesluit in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Het vorenstaande is ter beoordeling van de beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling.

De beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling heeft als volgt geadviseerd:

"Op de locatie zijn reeds beneden- en bovenwoningen aanwezig. Deze woningen hebben één bouwlaag en een kap. De beoogde woningen krijgen twee bouwlagen en een kap. De bouwhoogte wordt circa 11,5 meter. De stedenbouwkundig adviseur van het Gelders Genootschap is betrokken geweest bij de totstandkoming van het bouwplan. Hij geeft aan dat twee bouwlagen met een kap passend is op de locatie en dat er stedenbouwkundig geen principiële bezwaren zijn.

Op 24 september 2020 heeft u het Actieplan Wonen vastgesteld. In dit actieplan staat de woningbouwambitie van de gemeente voor de komende tien jaar. De gemeente heeft niet alleen een grote kwantitatieve opgave, maar ook een grote kwalitatieve

opgave. Tot 2024 is er een behoefte aan 215 nieuwe sociale huurwoningen, waarvan 70 tot 75% in de categorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 619 per maand). Bij nieuwbouwprojecten streven wij naar een woonprogramma met minstens 50% van de te bouwen woningen in het betaalbare segment, waaronder sociale huur.

Het bouwplan van Oosterpoort bestaat volledig uit sociale huurwoningen. De woningen zijn gezien de afmetingen geschikt voor verschillende doelgroepen: van jongeren tot ouderen (levensloopbestendige benedenwoningen). Het bouwplan past hierdoor binnen het Actieplan Wonen.

De ruimtelijke onderbouwing is akkoord."

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden geen voorschriften ten aanzien van deze activiteit.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.