



D161196995



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 22-02-2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouw van een woning op het perceel kadastraal bekend

gemeente Berg en Dal sectie H nummer 2383

plaatselijk bekend als Nijmeegsebaan 90 te Heilig Landstichting.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z16.002284.01.

Besluit

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

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

A. WABO: Bouwen van een bouwwerk

B. WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.

Inhoudelijke overwegingen

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

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerpbesluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 28 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit 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.

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.

Ter inzage

Het besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 16 juni 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Tweede Walstraat 14, 6511 LV Nijmegen.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, kunnen beroep indienen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor er geen zienswijze(n) kon(den) worden ingediend, is er een kans dat de bestuursrechter het beroep toch behandelt.

Het gemotiveerde beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In het beroepschrift moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift worden overlegd. De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 16 juni 2016

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



Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
3. Dossierlijst

Bijlage 1: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"

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

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. Met betrekking tot constructieve veiligheid en brandveiligheid zijn aanvullende voorschriften opgenomen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

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.

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening Groesbeek 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).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

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

Bestemmingsplan

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 de vigerende beheersverordening "Kern Heilig Landstichting". Het plan is in strijd met de beheersverordening. 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 uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

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.

Uw plan is op 16 maart 2016 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal.

Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet 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:

Constructieve veiligheid

- Balklaag H3 is te licht bij slaapkamer 1.1. Drie weken vóór aanvang bouw ter goedkeuring zenden naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (bouwinspecties@odrn.nl):
Constructieberekeningen en tekeningen van de vloeren, inclusief de ingestorte leidingen met een doorsnede van meer dan Ø 50;
Berekening en vermelding op tekening van de balklaag bij slaapkamer 1.1.
Berekeningen en tekeningen van het schuine dak;

Brandveiligheid

- In verkeersruimte R.04 dient een rookmelder geplaatst te worden conform NEN2555;

Algemeen

- Voor de benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,K}$) dient te worden uitgegaan van 20-27 dB;
- 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 via bouwinspecties@odrn.nl ;
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over en 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;

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeente-eigendommen 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.
- De juiste plaats van het te bouwen bouwwerk dient nader door cluster bouwzaken op het terrein te worden aangegeven. Hiermee kunt u zich in verbinding stellen via bouwinspecties@odrn.nl;
- In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Groesbeek zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G).

Berekening van compenserende waterberging:

- tot 500 m² toename verhard oppervlak gelden de eisen van de gemeente Groesbeek. De waterbergingseis bij infiltratie is $T=10+10\%$ (436 m³/ha). Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verbonden met het hoofdgebouw, tot 25 m² uitbreiding, zijn vrijgesteld. De verwerking van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek. U kunt contact opnemen met de heer B. Berning op telefoonnummer 024 - 3013627. Ingevolge de waterhuishoudkundige berekening dd. 18-03-2016 dient de capaciteit van de waterberging 5,03 m³ te bedragen.

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

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 de beheersverordening

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan de beheersverordening "Kern Heilig Landstichting". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met de beheersverordening:

In artikel 11.2.1 is aangegeven dat het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "bouwvlak wonen 3" gesitueerd moet worden. De nieuwe woning wordt buiten het besluitsubvlak gesitueerd. Derhalve in strijd met de beheersverordening.

In tabel 11.1 (maatvoering) zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor "wonen 3" mag de goothoogte maximaal 3,5 meter bedragen. De te bouwen woning overschrijdt de maximale goothoogte.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Door Pasmaat advies is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De gemeente stemt in met de ruimtelijke onderbouwing en heeft het plan beschouwd als een gewenste kleinschalige ruimtelijke wijziging. Het gemeentelijk standpunt wordt hieronder toegelicht:

Beheersverordening

De gronden aan de Nijmeegsebaan 90 maken deel uit van de Beheersverordening Kern Heilig Landstichting en zijn daarin bestemd voor Wonen (artikel 11). Op de gronden is een bouwvlak opgenomen waarin het besluitsubvlak 'bouwvlak wonen 3' is aangeduid. Ten aanzien van gebouwen binnen bouwvlak wonen 3 is in de bouwregels opgenomen, dat de maximale goothoogte 3,5 m en de maximale bouwhoogte 10 m mag bedragen. De nieuwe woning wordt buiten het bouwvlak gesitueerd. Door de verschuiving van het bouwvlak naar de weg en de hoogteverschillen in het terrein krijgt de nieuwe woning goothoogtes van 5,7 en 4,7 meter. De beheersverordening voorziet hier niet in. Om de woning op een andere plek te mogen bouwen met een afwijkende goothoogte moet worden afgeweken van de beheersverordening.

Gemeentelijke beleid

Het gemeentelijke beleid voor het gebied Heilig Landstichting is geformaliseerd in de hierboven genoemde beheersverordening. Het gebied wordt getypeerd als een gebied dat is uitontwikkeld waar slechts kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven binnen het planologisch toelaatbare gebruik, voor zover passend bij een gebied met een lage dynamiek. De vraag die nu voorligt is of het onderhavige plan kan worden beschouwd als een gewenste kleinschalige ruimtelijke wijziging.

Beoordeling plan

De meeste woningen aan de Nijmeegsebaan zijn op kortere afstand van de weg gesitueerd dan de onderhavige woning. Op de bijgevoegde kaart uit de beheersverordening is goed te zien dat de situering van de woning nr. 90 afwijkend is ten opzichte van de overige woningen. Door het bouwvlak gelijk te leggen met de naastgelegen woningen ontstaat een vanuit ruimtelijk oogpunt gewenste situatie en is om die reden het plan beschouwd als een gewenste kleinschalige ruimtelijke wijziging.

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.

Bijlage 3: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:20-04-2016)

Betreft dossier:

W.Z16.002284.01 Nijmeegsebaan 90 te Heilig Landstichtig -
nieuwbouw van de woning

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D161002647	22/02/2016	vergunningaanvraag WABO ODRN
D161051753	20/03/2016	15042-B02-A0 doorsnede, details
D161051754	20/03/2016	15042 AB, rapport bouwbesluit/EPG
D161051755	20/03/2016	Ruimtelijke onderbouwing
D161051756	20/03/2016	016-0089-000 sonderingen160308
D161051757	20/03/2016	B1667 verkennend bodemonderzoek
D161051759	20/03/2016	W2835T01 constructietekening
D161051760	20/03/2016	W2835T02 constructietekening details kelder
D161051761	20/03/2016	15042-B01, plattegronden, doorsnede, situatie, renvooi
D161051762	20/03/2016	Waterhuishoudkundige-berekening
D161051764	20/03/2016	Mrt.16-v1, Akoestisch onderzoek functiewijziging
D161107714	20/03/2016	bijlage handelen in strijd met bp
D161107917	08/04/2016	constructieberekeningen