



D210690737



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 4 juni 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Projectontwikkeling P. Kaal B.V., Postbus 182, 6560 AD GROESBEEK voor het realiseren van 23 appartementen op het perceel kadastraal bekend

gemeente GROESBEEK

sectie L

nummer 5295

plaatselijk bekend als Spoorlaan 10 te Groesbeek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z20.104781.01.

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 activiteiten:

- A. WABO: Bouwen van een bouwwerk
- B. WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.
- C. WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening
- D. WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen

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 15 oktober 2020 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.

Ter inzage

Het definitieve besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 3 maart 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Voor het inzien van de stukken kunt u bellen naar het telefoonnummer 024 751 7700 of met het sturen van een email naar wabo@odrn.nl onder vermelding van het OLO-nummer 5181293 en/of het zaaknummer W.Z20.104781.01.

Crisis- en herstelwet

Op grond van artikel 1.1, lid 1, sub a jo. Bijlage 1, artikel 7.5 van de Crisis- en herstelwet is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat de procedurevoorschriften van hoofdstuk 1, afdeling 2, van voornoemde wet van toepassing zijn.

Dit houdt onder meer in dat tegen de definitieve beschikking geen pro-forma beroep ingesteld kan worden. Met andere woorden, de beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen en deze kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer aangevuld worden.

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: 088 - 361 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: 088 – 361 2000).

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 rekening toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 26 februari 2021.

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

Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening"
4. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen"
5. Dossierlijst

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

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 omgevingsvergunning te verlenen.
Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit:
"Bouwen van een bouwwerk".

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.

Gelijkwaardigheid

Het plan voldoet niet aan artikel 2.83 van het bouwbesluit, de omvang van het brandcompartiment van de parkeergarage is namelijk groter dan 1000m².

Op basis van artikel 1.3 kan, indien er sprake is van ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid/veiligheid als beoogd in artikel 2.83, gebruik worden gemaakt van een gelijkwaardige oplossing. In dit geval bestaat deze gelijkwaardige oplossing ten aanzien van de brandcompartimentering in de parkeergarage uit het toepassen van een brandscherm en een ventilatiesysteem (mechanisch d.m.v. stuwdrukventilatoren). Het (stuwdruk)ventilatiesysteem en het brandscherm wordt aangestuurd door middel van een brandmeldinstallatie in combinatie met automatische rookmelders, e.e.a. op basis van NEN 2535.

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 Bodem- en asbestonderzoek

"Op de locatie is in verband met de geplande woningbouw een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapport 7312.005, dd 2 december 2019). Hierbij is in de bovengrond een lichte verhoging aan enkele metalen, olie en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is niet onderzocht omdat het zich dieper dan 5 m-mv bevindt. Er is geen asbest aangetoond.

Het onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. De resultaten geven geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw."

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening. 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 "Centrum Groesbeek Dorp". 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 uitvoeriger 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.

Uw plan is op 23 juni 2020 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Berg en Dal beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

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 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:

Constructieve veiligheid

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring van de constructeur (bouwinspecties@odrn.nl) van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

Het gaat om berekeningen en tekeningen van:

Fundering

1. Sonderingen en funderingsadvies.

Uitgaande van een palenfundering:

2. Palenplan; waarop aangegeven: locaties palen, type paal, aantal palen, inheidiepte, afhakhoogte, diameter en paallengtes, belasting per paal;
3. Berekening van de maximale paalreacties (uit gewichtsberekening)
4. Berekening paalwapening. Hierbij de minimale uitvoeringsexcentriciteit in rekening te brengen (50mm heipalen, 70mm in de grond gevormde palen)
5. Bij in de grond gevormde palen altijd een minimaal cementgehalte toepassen van 350 kg/m³
6. Afmetingen en wapening van de funderingsbalken. Hierbij sparigen ten behoeve van leidingen tbv nutsvoorzieningen meenemen in de detaillering
7. Let op: Géén sparigen toepassen binnen het invloedsgebied van palen

Ná het aanbrengen van de palen:

8. Inmetingen paalmisstanden en controle extra excentriciteiten op paalkopmomenten en wapening balkrooster
9. Consequenties voor wapening door hoofdconstructeur te berekenen
10. Bijlegwapening op detailtekening fundering verwerken en aanleveren
11. Van in de grond gevormde palen: de hoeveelheden grout per paal, informatie over de vrijgekomen grond (komt samenstelling grond overeen met boorprofiel/sondeergegevens), leveringsbonnen met daarop vermeld het toegepaste cementgehalte van de betonspecie;
12. Een rapportage van de akoestische doormetingen van de palen (uitgangspunt: 100% van de palen worden doorgemeten)

Stabiliteit

13. Berekening van de stabiliteit. Hierbij gebruik maken van een stabiliteitswand, stabiliteitsportaal of van actieve en passieve penanten. Wand naast trappengat controleren op optredende krachten ten gevolge van de windbelasting (-en). Deze wand dient te zijn gefundeerd.

Vloeren

14. Detailberekeningen (incl. productattesten) van de vloeren door betreffende leveranciers.
 - a. Hierbij de lijnlasten uit wanden, raveelliggers, etc. op detailtekening aangeven en in berekening opnemen
 - b. Leidingen dienen te worden opgenomen in speciale leidingvloeren of op tekening aangegeven zones in de druklaag. Versterkte stroken mogen daarbij niet worden onderbroken. Detaillering dient te voldoen aan specifieke voorwaarden.

Lateien

15. Detailberekeningen/tabellen (incl. productattesten) van de lateien van betreffende leveranciers, indien wordt afgeweken van de statische hoofd-berekening.

Dakconstructie

16. Detailberekeningen/tabellen (incl. productattesten) van de dakconstructie van betreffende leveranciers.
Dit is inclusief: muurplaten, F-ankers, opname spatkrachten, sporen, (nok-) gordingen, verankeringen, etc.

Overige

17. Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab betonconstructies;
18. Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies en de verbindingen en verankeringen van deze constructies;
19. Detailinformatie aanleveren van o.a.:
aantal en type spouwankers, verankering dakconstructie kopgevels, fixeren dakpannen, grootte en aantal openingen in de knieschotten.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Bouwveiligheidsplan

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u een bouwveiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Het plan moet de volgende onderdelen bevatten:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat goedkeuring door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Brandveiligheid

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring van de constructeur (bouwinspecties@odrn.nl) van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

In het kader van de brandveiligheid aanleveren:

1. Programma van eisen van de brandmeldinstallatie.
2. Testrapport waaruit blijkt dat de bluswatervoorziening op eigen terrein de vereiste capaciteit van 30m³/uur haalt
3. Testrapport van het ventilatiesysteem in de parkeergarage, waaruit blijkt dat zoel de CO detectie, branddetectie en de aansturing van het ventilatiesysteem adequaat functioneert.
4. Locatie van de afzuigventilatoren in of op de afvoerschacht van het woongebouw ten behoeve van de ventilatie van de parkeergarage.

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Een en ander conform paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
2. In vervolg op de vorige voorwaarde met name te noemen: de kwaliteitsverklaring van de gevelelementen (kozijnen-ramen-deuren) waarmee is aangetoond dat wordt voldaan aan afdeling 2.15 van het Bouwbesluit 2012.
3. Als gevolg van de optionele indeling van de woningen komt het voor dat slechts één deur de scheiding vormt tussen verblijfsruimten die op verschillende bouwlagen gelegen zijn. In die gevallen dient door middel van een kwaliteitsverklaring aangetoond te worden dat aan de geluidweringseisen uit artikel 3.17a van het Bouwbesluit 2012 voldaan wordt.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Uitzetten van de rooilijnen en bebouwingsgrenzen

De juiste plaats van het te bouwen bouwwerk dient nader door de toezichthouder op het terrein te worden aangegeven. Hiermee kunt u zich in verbinding stellen via bouwinspecties@odrn.nl

Mededeling aanvang bouwwerkzaamheden

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

Deur in een vluchtroute

Afdeling 7.2. Veilig vluchten bij brand,
Artikel 7.12. Een deur in een vluchtroute dient zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte geopend te kunnen worden.

Toepasbaarheid vrijkomende grond

De bij de bouw vrijkomende grond is op de locatie vrij toepasbaar. Wanneer er grond van de locatie moet worden afgevoerd, dient er contact te worden opgenomen met de grondbank. Het is de taak van de grondbank om hergebruiksmogelijkheden te bieden voor licht en matig verontreinigde grond.

Schade aan gemeente eigendommen

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.

Rioolaansluiting

Appartementen gebouwen aansluiten op te maken uitlegger vuilwaterriolering. Voor de nieuwe riooluitlegger aansluitvergunning aanvragen bij de gemeente Berg en Dal via onderstaande link. Gemeente realiseert de aansluiting op de bestaande riolering tot en met de erfscheidingsput op ca. 0,50m op particulier terrein. Deze wordt uitgevoerd in PVC Ø 160mm; kleur grijs. De leges en realisatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager.

https://www.bergendal.nl/inwoners/producten-en-diensten-a-tot-z-45068/product/rioolaansluiting-aanvragen_427.html

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

- 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):
 1. zijn naam en adres;
 2. de omgevingsvergunning (registratienummer);
 3. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 4. een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 5. het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Branden in elektrische voertuigen

Branden in elektrische voertuigen hebben een ander brandverloop en een langere brandduur dan branden in conventionele voertuigen. Daarnaast komen bij brandende lithum-ion-batterijen veel brandbare en toxische gassen vrij. Deze risico's dragen eraan bij dat brandbestrijding, zeker in parkeergarages, mogelijk beperkt of helemaal niet kan plaatsvinden. Dit kan constructieve gevolgen hebben voor de bruikbaarheid van het pand.

Wij adviseren om aanvullende maatregelen te treffen aangezien het te verwachten is dat er elektrische voertuigen in de parkeergarage opgeladen en gestald worden. In de publicatie Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen d.d. 9-7-2020 wordt de problematiek besproken en mogelijk te nemen maatregelen aangegeven.

Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met het civielrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).

Voorbeeld 1: Ondanks een vergunning om te mogen bouwen, kunt u door uw buurman aangesproken worden als het bouwplan voorziet in ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrans,

Voorbeeld 2: Als u geen eigenaar bent van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft u waarschijnlijk toestemming van de eigenaar nodig om te bouwen.

In zijn algemeenheid merken wij op dat privaatrechtelijke aspecten tussen belanghebbenden onderling geregeld moeten worden.

Archeologie

Artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 ('melden toevalsvondsten') is van toepassing. Indien er toch (waardevolle) archeologische sporen gevonden worden, moeten die gemeld worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl en 033-4217456) en bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente (archeologie@bergendal.nl en 14024).

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)".

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:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. 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 "Centrum Groesbeek Dorp". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

- binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming. De gebouwen zijn niet ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk', maar zijn ten dienste van wonen. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan.
- binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn alleen verhardingen toegestaan behorende bij de bestemming. Het aanleggen van een openbaar voet- en fietspad is in strijd met het bestemmingsplan.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het bestemmingsplan kent geen bepaling die het mogelijk maakt om medewerking te verlenen aan de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het bouwplan past niet binnen de gevallen zoals aangegeven in Bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het gebouw kan niet aangemerkt worden als een hoofdgebouw of een uitbreiding daarvan, het gaat ook niet om een tijdelijk bouwwerk. De buitenplanse afwijking Bijlage II artikel 4 Bor is niet inzetbaar.

Het plan is wel mogelijk indien de motivering van het Besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, deze onderbouwing maakt deel uit van de gewaarmerkte stukken.

De ruimtelijke onderbouwing is door de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkelingen van de gemeente Berg en Dal als volgt beoordeeld;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan en het verbreden van het fiets- en voetpad tussen de Spoorlaan en de Mallemolen. Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld. De conclusie van de stedenbouwkundige is als volgt:

"Vanuit stedenbouwkundig-landschappelijk oogpunt en architectonisch oogpunt is het door Smits&Orval Architecten aangepaste plan Kloosterpad-West van Projectontwikkelaar P.Kaal [...] een verbetering ten opzichte van het voorgaande plan. Er ontstaat meer woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Smits& Orval Architecten hebben op een slimme en doordachte wijze gereageerd op de opmerkingen van de Welstandscommissie. Het geheel past prima binnen het historische dorpsgebied van Groesbeek."

Op 14 mei 2020 is de vereiste verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal verleend.

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 ten aanzien van deze activiteit hebben we de volgende voorschriften:

- Het groeninrichtingsplan (zie gewaarmerkte stukken) dient binnen een jaar na oplevering van de bebouwing uitgevoerd te zijn. Na realisatie van het groeninrichtingsplan geldt een instandhoudingsplicht tot en met de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan.
- Vergunninghouder dient voor oplevering van de bebouwing aan de zijde van de Spoorlaan twee invalideparkeerplaatsen en één parkeerplaats met oplaadmogelijkheid voor elektrische auto's aan te leggen en in stand te houden conform het groeninrichtingsplan (zie gewaarmerkte stukken). De betreffende parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de bewoners van het bouwplan.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)".

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan, beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)" kan slechts worden verleend

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit opgenomen regels hieromtrent.

Toetsing

Aan de hand van de ingediende stukken is het werk of de werkzaamheid getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Centrum Groesbeek Dorp".

In het bestemmingsplan heeft het gebied de dubbelbestemming 'Verwachtingsgebied archeologische waarde'. Voor dit gebied geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren (art 16.2.1.):

- a. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. (...);
- d. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- e. het bodem verlagen;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m, waartoe ook gerekend wordt doelen en draineren;
- g. het tot stand brengen van en/of in exploitatie brengen van voor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

Voor de werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

De in artikel 16.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct het indirect te verwachten gevolgen het behoud van de archeologische informatie niet in het geding komt. Hiertoe dient een ter zake deskundige te worden gehoord.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

De regioarcheoloog heeft het onderzoeksrapport van Econsultancy beoordeeld en besproken. Het besluitgebied is vrijgegeven onder voorwaarde dat toevalsvondsten gemeld worden bij de minister en het bevoegd gezag archeologie van gemeente Berg en Dal (o.v.v. artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016).

Conclusie

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

Voorschriften

eventuele toevalsvondsten moeten gemeld worden bij de minister en het bevoegd gezag archeologie van gemeente Berg en Dal (o.v.v. artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016).

Bijlage 4: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo)."

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen" kan worden geweigerd (zie artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo artikel 2.18 Wabo jo artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Berg en Dal):

- a. indien met de uitweg de bruikbaarheid van de weg of het veilig en doelmatig gebruik daarvan in het geding komt;
- b. vanwege de strijd met een geldend bestemmingsplan;
- c. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede weg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen; of
- e. in het belang van de bescherming van de groenvoorzieningen van de gemeente.

Met de ingediende stukken is het aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Berg en Dal.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e 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:

1. alle aanpassingen aan gemeentelijke eigendommen die ten behoeve van de aanleg van de uitweg gedaan moeten worden komen geheel voor uw rekening, zo ook het verplaatsen van lichtmasten, verkeersborden en andersoortig wegmeubilair. Overigens bent u verplicht deze werkzaamheden in overleg met de wegbeheerder (de heer B. Kerkhoff, tel: 024 3013617) uit te laten voeren;
2. de breedte van de uitweg mag niet meer dan 4 meter bedragen.
3. parkeren op eigen terrein is alleen naast de woning toegestaan.
4. vóór aanvang van de werkzaamheden dient u zich te overtuigen van de juiste ligging van de diverse kabels en leidingen. Inlichtingen aangaande de ligging van kabels en/of leidingen kunnen worden verkregen bij stichting 'Klic' (tel: 0800-0080);
5. de werkzaamheden dienen in uw opdracht door ter zake kundige straatmakers te worden uitgevoerd. De start van de werkzaamheden dient voor aanvang aan de gemeente gemeld te worden, wijze en tijdstip van uitvoering der werkzaamheden dienen in nauw overleg met en op aanwijzing van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Berg en Dal plaats te vinden;
6. ter waarborging van de veiligheid van zowel de werkers als van de verschillende verkeersdeelnemers dienen tijdens de werkzaamheden op en nabij de werklocatie de daartoe gebruikelijke afzettingen en waarschuwingsborden te worden geplaatst;
7. het werk dient maximaal 8 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn gereed te zijn;
8. op gemeentegrond tekortkomende of op enigerlei wijze beschadigde materialen dienen te worden aangevuld dan wel vervangen met minimaal dezelfde soort en kwaliteit als de oorspronkelijke materialen, welke tevens voorzien dienen te zijn van KOMO-keur;
9. alle uit deze toestemming voortvloeiende werkzaamheden en kosten komen geheel voor uw rekening;
10. de gemeente Berg en Dal dient gevrijwaard te worden voor schade aan, dan wel aanspraken op schadevergoeding door derden, welke direct of indirect verband houden met deze toestemming en het gebruik van de uitweg;

11. wanneer niet kan worden voorkomen dat door de (bouw)werkzaamheden het uiterlijk aanzien wordt aangetast, wordt u verplicht gesteld tot herplant en dient u er zorg voor te dragen de situatie, waar mogelijk, in oorspronkelijke staat te herstellen;
12. in verband met het veilig en doelmatig gebruik van de weg, wordt u verplicht gesteld voldoende zicht te creëren met betrekking tot de aanleg van de uitweg. Vervolgens dient dit zicht gedurende het gebruik van de uitweg te worden gewaarborgd;

Bijlage 5: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:24-02-2021)

Betreft dossier:

W.Z20.104781.01

Spoorlaan 10 te Groesbeek

aanvragen van nieuwbouw voor 23 appartementen

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D200539076	04/06/2020	200428 Kloosterpad VO Ir Groeninrichtingsplan
D200539077	04/06/2020	constr. berekening L en V 12-5-2020
D200539078	04/06/2020	EPC 15-5-2020
D200539079	04/06/2020	MPG A Spoorlaan 4-6-2020
D200539080	04/06/2020	MPG B Kloosterpad 4-6-2020
D200539081	04/06/2020	MPG tunnel tussen A en B 4-6-2020
D200539082	04/06/2020	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D200541704		ontwerpverklaring van geen bedenkingen Kloosterpad-West
D200579283	29/06/2020	watertoets Spoorlaan 10 te Groesbeek 29-6-2020
D200599418	06/07/2020	Kloosterpad-West Groesbeek_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing
D200599422	06/07/2020	Kloosterpad-West Groesbeek_Ruimtelijke onderbouwing
D200614899	15/07/2020	toelichting op aanvulling 14-7-2020
D200631127	22/07/2020	Toelichting op aanvulling 22-7-2020
D200631128	22/07/2020	Bouwbesluit toets bergingen 22-7-2020
D200720910	08/09/2020	rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 7312.009 D1 Spoorlaan 10 te Groesbeek
D200727414	14/09/2020	Parkeerkelders
D200727416	14/09/2020	lengtedoorsneden terrein
D200727418	14/09/2020	A2 verdiepingen
D200727420	14/09/2020	A4 Constructie 2e en 3e verdieping en kap

D200727421	14/09/2020	A5 Constructie keldervloer, begane grond en 1e verdieping
D200727422	14/09/2020	A6 Details
D200727423	14/09/2020	A7 Brandveiligheid
D200727425	14/09/2020	B2 1e en 2e verdieping, gevels en doorsnedes
D200727426	14/09/2020	B3 Constructie vloer 1e en 2e verdieping en kap
D200727427	14/09/2020	B4 constructie begane grondvloer en keldervloer
D200727428	14/09/2020	B5 Details
D200727429	14/09/2020	B6 Brandveiligheid
D200818053	28/10/2020	Bijlagen niet openbaar vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D200818054	28/10/2020	Bijlagen niet openbaar vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D200852991	13/11/2020	Rapport geluidwering gevels 7312.010 D2
D200852992	13/11/2020	A1 begane grond 13-11-2020
D200888589	04/06/2020	watertoets Spoorlaan 10 te Groesbeek versie D2 7312.007
D200888590	04/06/2020	A2 verdiepingen 30-11-2020
D200941063	30/11/2020	Parkeergarage ventilatiesystemen
D210663600	21/01/2021	Tekening mbt installaties parkeergarage (brandmeld en ontruiming)
D210663601	21/01/2021	Tekening mbt installaties parkeergarage (ventilatiecomponenten)
D210663602	21/01/2021	Tekening mbt installaties parkeergarage (gasdetectie en ventilatie)
D210664962	25/01/2021	Onderbouwing parkeergarage ventilatie brandcompartiment
D210719561	06/01/2021	A3 gevels dsn 5-1-2021
D210719563	06/01/2021	B1 begane grond 5-1-2021
D200539075	04/06/2020	Bouwbesluit toets 4-6-2020