



D170405737
D170405737

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 16 april 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en het aanleggen van een toegangsweg naar deze woning op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Groesbeek

sectie : O

nummer : 384

plaatselijk bekend als Wylerbaan 8a te Groesbeek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z16.100440.01.

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. 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)
- C. Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

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

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbesluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 24 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend. In de "nota zienswijzen" die verderop in dit besluit is opgenomen (in een bijlage) gaan wij hier gemotiveerd op in.

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 besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 26 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen aan de Tweede Walstraat 14 te Nijmegen, geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 – 17.00 uur.

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

Nijmegen, 25 juli 2017

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



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

Bijlagen:

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

Bijlage 1:

Inhoudelijke beoordeling activiteit "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. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor 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).

Op de locatie is ten behoeve van het projectbesluit "de bestemmingswijziging" een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en 5707 uitgevoerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "homogeen verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Groesbeekse Bouwverordening. 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 het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". 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 2 "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.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals beschreven in de Nota ruimtelijke kwaliteit. De toets aan de Nota ruimtelijke kwaliteit is op 1 februari 2017 positief afgerond. De omgevingsvergunning kan wat betreft welstandseisen worden verleend.

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:

Modelvoorschriften Gemeente Berg en Dal

1. 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;
2. U dient twee 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;
3. Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een 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;
4. Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen 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.
5. Indien tijdens de verbouwingswerkzaamheden voor het behoud van de nodige stabiliteit naar het oordeel van de cluster bouwzaken bepaalde voorzieningen moeten worden

- getroffen, dienen de hiervoor noodzakelijke werkzaamheden op eerste aanzegging te worden uitgevoerd;
6. De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de beroepstermijn;
 7. 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;
 8. Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen ten uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden in drievoud te worden ingediend bij de cluster bouwzaken te worden ingediend. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten wordt begonnen. Hiermee worden ook de product-attesten, de detailberekeningen en prefab onderdelen bedoeld.
 9. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;
 10. De juiste plaats en hoogte van de rioolaansluiting van het gemeenteriool dient nader door de afdeling Openbare Ruimte te worden aangegeven. De hiervoor benodigde aanvraag tot aansluiting dient te worden ingediend alvorens wordt begonnen met het leggen van de buitenriolering. Voor eventuele nadere inlichtingen hieromtrent kunt u zich in verbinding stellen met de heer de heer B. Berning of de heer A. Wagener tel. 024-3013621;
 11. 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 geïnfilteerd. 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:
- bij toename verhard oppervlak, vanaf 500 m² (landelijk gebied vanaf 1500 m²), wordt er voor de berekening van compenserende waterberging verwezen naar de eisen van het Waterschap Rivierenland. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de gemeente Berg en Dal rekening mag worden gehouden met de K-waarde van de grond;
 - tot 500 m² toename verhard oppervlak gelden de eisen van de Gemeente Berg en Dal. 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 Berg en Dal. U kunt contact opnemen met de heer B. Berning of de heer A. Wagener tel. 024-3013621.

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.

Bouwbesluit 2012

In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen. Het gaat om de volgende verplichtingen:

Artikel 1.23: Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24: Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. 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, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op 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.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1: Aansturingsartikel het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2: Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3: Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4: Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B (Hinder voor personen in gebouwen) 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5: Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6: Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7: Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de aan- en afvoerwegen;
 4. de laad-, los- en hijszones;
 5. de plaats van bouwketen;
 6. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 7. de plaats van machines, werktuigen en andere hulpmaterieel en opslag van materialen;
 8. 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 beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdpzets van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodern;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannernelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannernelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;

- e. een rapport van een trillingsonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Artikel 8.9: Scheiden bouw- en sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

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 civielrechtelijke recht (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 erfgrens (zie het Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4, art. 50),

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

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

Bodem

Bij het uitvoeren van alle grondwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de richtlijnen in de beoordeling bodemkwaliteit van de afdeling Milieu, bureau Bodem.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "homogeen verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Onttrekken en lozen van grondwater

Bij het bouwen beneden de grondwaterstand (bijvoorbeeld bij kelders) dient meestal het grondwater door middel van een bronbemaling tijdelijk verlaagd te worden. Als dit voor uw plan van toepassing is, dan het zijn dat u een watervergunning moet aanvragen of een watermelding moet doen.

Bij het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u aan de hand van de vergunningcheck snel te weten komen of voor uw plan een watervergunning nodig is of een watermelding gedaan moet worden. Voor meer informatie, zie: www.gelderland.nl <> milieu, klimaat en water <> water <> water onttrekken, telefoon: (026) 359 99 99 of e-mail: provincieloket@gelderland.nl.

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het ontpoppingsstuk op of nabij de perceelgrens. Voor het aanvragen van de rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag

rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de website van de gemeente Berg en Dal (https://www.bergendal.nl/inwoners/producten-en-diensten-a-tot-z-45068/product/rioolaansluiting-aanvragen_427.html).

Wij adviseren u eerst contact op te nemen met een kwaliteitsbeheerder riolering van de afdeling Openbare Ruimte (de heer B. Berning of de heer A. Wagener tel. 024-3013621.) alvorens u een aanvraag indient.

Bijlage 2:

Inhoudelijke beoordeling activiteit

"Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a." (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:

- 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 "Buitengebied Groesbeek". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

De initiatiefnemer heeft in vervolg op een eerder principeverzoek bij de gemeente Berg en Dal een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van twee afzonderlijke erven op het perceel Wylerbaan 8 te Groesbeek, voor enerzijds de bestaande vrijstaande burgerwoning (Wylerbaan 8) en anderzijds de nieuwbouw van één vrijstaande burgerwoning op een nieuw te realiseren erf.

Deze ontwikkeling geschiedt in de geest van een functieverandering van de voormalige kwekerij, waarbij er in het verleden reeds een oppervlakte van circa 2.100 m² aan kassen is gesloopt, en zal bestaan uit het realiseren van een concreet bouwplan.

Volgens het aangevraagde concrete bouwplan zijn de nieuw te bouwen (burger)woning en bijbehorende bijgebouwen en het nieuw te realiseren erf gesitueerd ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Gelet de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de als zodanig aangewezen gronden niet bestemd voor burgerwoningen en daarbij behorende erven. Op grond van de bouwregels (artikel 3.2) voor de bestemming is het bouwen van hoofdgebouw, zijnde een burgerwoning en bij een burgerwoning behorende bouwwerken op de gronden met deze bestemming niet toegestaan.

Aangezien het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek dient een zogenaamde projectafwijkingsprocedure gevolgd te worden. Voorwaarde om medewerking te verlenen aan een projectafwijkingsbesluit, is dat de activiteit waarvoor vergunning wordt verleend, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken vereist waarin de motivering is opgenomen voor de betreffende afwijking.

Mogelijkheid om deze strijdigheden te vergunnen door middel van een projectbesluit.

- a. in het kader van de onderbouwing en beoordeling van de motivering een "goede ruimtelijke onderbouwing" is de "Ruimtelijke Onderbouwing met projectnr. W-14081 "Wylerbaan ong., Groesbeek" d.d. januari 2017 opgesteld;
- b. deze ruimtelijke onderbouwing, met de diverse bijbehorende rapporten, is ingelast en maakt als zodanig deel uit van dit ontwerpbesluit;
- c. Ten behoeve van deze ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten ("Functieverandering Wylerbaan 8 te Groesbeek", d.d. 2 december 2014). Met de gesloten anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd en is het op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro, daarom niet noodzakelijk om naar aanleiding van

de omgevingsvergunning een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen

- d. inhoudende dat het plan waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor, waarin voor het verlenen van de vergunning geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo is vereist (de nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is bij besluit van 26 maart 2015 door de gemeenteraad als een dergelijk geval aangewezen)
- e. op basis van de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen zwaarwegende belemmeringen zijn voor de realisatie van het project op het betreffende perceel en dat het voorgestane gebruik geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

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 de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

- 1. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bij de woning behorende erf. Per woning worden tenminste twee parkeerplaatsen gerealiseerd.
- 2. Het gebruiken en doen (en/of laten) gebruiken van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bijgebouwen en het bijbehorende nieuwe erf is uitsluitend toegestaan, indien:
 - a. uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gestart met de werkzaamheden ter uitvoering van de in bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing;
 - b. uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de in bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
 - c. de gerealiseerde erfinrichting en landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing in stand wordt gehouden en beheerd.

Bijlage 3:

Inhoudelijke beoordeling activiteit

“Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening” (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit of in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.11, lid 2 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.

Toetsing

Bestemmingsplan

Aan de hand van de ingediende stukken is het werk of de werkzaamheid getoetst aan het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”. Volgens de regels van deze bestemming geldt voor het aanleggen van wegen ter plaatse van als ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’ (artikel 3.7) en bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarden’ (artikel 18.4) bestemde gronden de vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

Lid 3.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren::

a. algemeen:

1. het ontginnen, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd;
2. het veranderen en/of verwijderen van verkavelingsvorm en/of perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in beplanting, waterlopen en steilranden;
3. het doen van ingrepen die een verandering van de waterhuishouding tot gevolg hebben, waaronder het graven en dempen van sloten en oppervlaktewateren;
4. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
5. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
6. het verwijderen van bos-, natuur- en landschapselementen;

b. en tevens ter plaatse van de aanduiding ‘erosiedal’:

1. het omzetten van grasland in bouwland ten behoeve van de teelt van veevoedergewassen, akkerbouw, vollegrondsgroente-, siergewassen- of bloembollenteelt, tenzij gebruik wordt gemaakt van niet kerende grondbewerking (mulchen) en het aanplanten langs hoogtelijnen;

c. en tevens ter plaatse van de aanduiding ‘landschapselement’:

1. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het verwijderen van houtopstanden;
3. het graven en dempen van sloten en oppervlaktewateren;
4. het aanbrengen van verhardingen;
5. agrarisch gebruik;
6. de aanleg van ondergrondse leidingen.

d. en tevens ter plaatse van de aanduiding ‘openheid’:

1. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken van bomen, struiken en heesters, behoudens ter vervanging van bestaande boomgaarden.
- e. en tevens ter plaatse van de aanduiding 'steilrand':
 1. het ontginnen, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.
- f. en tevens ter plaatse van de aanduiding 'recreatieweg'
 1. het verharderen of verwijderen van wegen.

Lid 18.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
2. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins her profileren van waterlopen, sloten en greppels.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning en het parkeren op eigen terrein wordt ter plaatse van als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden een toegangsweg aangelegd die meer dan 100 m² behelst. Voor dit werk/deze werkzaamheid is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden nodig.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Volgens artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan (bestemmingsomschrijving) de als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein

In artikel 3.7.3 en 18.4.3 Toelaatbaarheid van het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Is aan gegeven dat de in respectievelijk lid 3.71 en lid 18.4.1 genoemde omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan respectievelijk landschappelijke en ecologische waarden en het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en het rapport van het verrichte archeologisch onderzoek blijkt dat door de aanleg van de toegangsweg de landschappelijke, ecologische en archeologische waarden, de recreatieve betekenis en de ontwikkelingspotenties voor landschap en natuur niet onevenredig worden geschaad. Met de in bijlage 1 van de onderbouwing opgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing leidt het (bouw)plan ten aanzien van de meeste waarden, de recreatieve betekenis en de ontwikkelingspotenties vooral tot een versterking

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening" (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

1. Bij het uitvoeren van alle grondwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de richtlijnen in de beoordeling bodemkwaliteit van de afdeling Milieu, bureau Bodem.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

2. Wanneer tijdens de werkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan vermoed wordt dat deze een archeologische waarde hebben, dan dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden bij de gemeente. (wettelijke meldingsplicht artikel 53 Monumentenwet 1988):

Bijlage 4:

Zienswijzennota bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en aanleg toegangsweg, Wylerbaan 8a Groesbeek

Behorende bij ontwerp omgevingsvergunning W.Z16.100440.01, Gemeente Berg en Dal

1. Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en aanleg toegangsweg aan de Wylerbaan 8a te Groesbeek. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De gemeente Berg en Dal is voornemens het (bouw)plan mogelijk te maken middels een uitgebreide Wabo-procedure (paragraaf 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

2. Kenmerken van het plan

Het (bouw)plan heeft betrekking op het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en aanleg toegangsweg aan de Wylerbaan 8a te Groesbeek.

3. Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

4. Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt bij het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

5. Zienswijzen

Het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken heeft vanaf 24 februari 2017 zes weken ter inzage gelegen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Tijdens de zienswijzentermijn is er één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en wordt derhalve als ontvankelijk aangemerkt.

2.1 Indiener zienswijze

De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacy redenen niet vermeld in de stukken die worden gepubliceerd.

2.2 Beantwoording zienswijze

Wij gaan in het navolgende puntsgewijs in op de onderdelen van de zienswijze.
Wij volgen daarbij successievelijk de onderdelen van de zienswijze van reclamant.

1. Zienswijze:

De toets van de ruimtelijke onderbouwing op de Nota Ruimtelijke kwaliteit ontbreekt. Nu deze onderbouwing ontbreekt kan er niet worden getoetst of de onderbouwing op de juiste gronden is gebeurd.

Beantwoording:

Naast het in de Nota Ruimtelijke kwaliteit vastgelegde welstandsbeleid geldt een specifiek kader met betrekking tot de erfbeplanting. Dat kader is opgenomen in de voor de gevraagde omgevingsvergunning benodigde ruimtelijke onderbouwing en samen met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit de basis geweest voor de welstandsbeoordeling.

In de naar aanleiding van dit standpunt gegeven nadere motivatie van het positieve welstandsadvies d.d. 1 februari 2017 geeft de rayonarchitect van het Gelders Genootschap het volgende aan over de beoordeling:

- De voorgestelde bebouwing bestaat uit enkelvoudige volumes met zadeldaken. Hiermee wordt aangesloten op de gewenste samenhang in relatie tot de bestaande bebouwingskarakteristieken in het landelijk gebied;
- De landschappelijke inrichting is bepaald in de ruimtelijke onderbouwing. Het plan dient te worden conform de uitgangspunten vastgesteld in het beleid. Positief te noemen is het gebruik van streekeigen beplanting, in lijn met het beleid;
- Gelet op het bovenstaande is het plan positief beoordeeld in relatie tot de vastgestelde kaders.

2. Zienswijze:

Een nieuwe woning past niet binnen de volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' ter plaatse geldende aanduiding 'noordelijk hellinggebied', een aanduiding om het karakteristieke van dit gebied door (handhaving van) het bestemmingsplan te behouden. Volgens de aanduiding is het gebied bestemd voor behoud van afwisseling van halfopen en meer besloten ruimte en behoud en versterking van landschapselementen. Reclamant neemt aan dat de 'afwisseling van open en besloten' betekent dat de beslotenheid hierbij wordt gecreëerd door natuurlijke elementen en niet door bouwwerken. Overigens wordt bij het behoud van afwisseling aldus gesproken over het 'behoud' van en niet van nieuwbouw.

Beantwoording:

Het buitengebied van Groesbeek kent landschappelijk gezien zes deelgebieden. Het perceel Wylerbaan 8 zelf is gelegen in het noordelijk hellinggebied, welk gebied zich kenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter, grote hoogteverschillen en afwisseling met beplantingselementen. Meteen oostelijk van het perceel begint een ander deelgebied, het plateau. Kenmerken hiervan zijn de openheid, de relatief beperkte aanwezigheid van bebouwing en beplanting en het glooiend karakter.

Vooropgesteld moet worden dat de regels en ruimtelijk beleid, opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' in relatie tot de zes aangeduide deelgebieden geen rechtstreekse werking hebben. Ze zijn opgenomen als beoordelingskader voor onder andere omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken/werkzaamheden en afwijking van het bestemmingsplan.

Reclamant beoordeelt het (bouw)plan als niet passend binnen het voor het noordelijk hellinggebied opgenomen ruimtelijk beleid, omdat het in nieuwe bebouwing voorziet en deze bebouwing ertoe leidt dat een plek welke in de bestaande situatie open weiland is niet als nu aanwezige open ruimte wordt behouden. Het ruimtelijk beleid voor het

noordelijk hellinggebied betekent echter niet dat elke ruimte zo (half)open of besloten moet blijven zoals dat nu het geval is en veranderingen dus worden uitgesloten. Het gaat erom dat op gebiedsniveau de kenmerkende afwisseling tussen halfopen en besloten ruimten niet verloren gaat. Voor zover het ruimtelijk beleid gericht is op het niet toestaan van nieuwe bebouwing, is dan ook niet beoogd dat nergens nog nieuwbouw plaats kan vinden. Bedoeld is dat nieuwbouw buiten de locaties waar al bebouwing aanwezig of mogelijk is of was, in principe ongewenst is.

Geconstateerd wordt voorts dat reclamant het (bouw)plan puur vanuit de nu bestaande situatie beoordeelt. Daarmee gaat reclamant voorbij aan hoe de gemeente het beoordeeld en onderbouwd heeft.

In dit geval heeft de gemeente het redelijk geacht het (bouw)plan te beoordelen als onderdeel van een functieverandering van de voormalig op het perceel Wylerbaan 8 gevestigde kwekerij, ook al wordt formeel gezien niet aan het gehanteerd beleid voor functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen voldaan. De kassen van de voormalige kwekerij zijn al gesloopt, bedrijfswoning en bijbehorend erf hebben al een woonbestemming en de bouwmogelijkheden voor kassen van die kwekerij zijn reeds wegbestemd. Daartoe is zoals ook beschreven in de ruimtelijke onderbouwing het volgende overwogen:

- Aanvrager heeft in 2002 al verzoeken ingediend bij de gemeente om medewerking aan het realiseren van één extra vrijstaande woning op het perceel in ruil voor beëindiging van de kwekerij ter plaatse en sloop van alle bijbehorende kassen;
- Deze verzoeken zijn in 2004 afgewezen, onder meer omdat er toen geen vastgesteld functie-veranderingsbeleid lag op basis waarvan bij sloop van een min. oppervlakte aan kassen het realiseren van één extra woning mogelijk gemaakt kon worden;
- In 2005 zegde de gemeente na overleg met provincie aanvrager principemedewerking toe aan een (bouw)plan voor het realiseren van één extra woning ter plaatse van het perceel, onder meer op voorwaarde dat het zou bestaan uit één gebouw met twee wooneenheden;
- Om aan andere voorwaarden aan de toegezegde principemedewerking te voldoen zijn alle bij de voormalige kwekerij behorende kassen tussen 2005-2007 alvast gesloopt;
- Volgens het in 2007 voor de Stadsregio Arnhem – Nijmegen vastgestelde functieveranderings-beleid werd het wel mogelijk bij beëindiging van een kwekerij en sloop van alle bijbehorende kassen, met een oppervlakte van $\pm 2.100 \text{ m}^2$, de nieuwbouw van één extra vrijstaande woning toe te staan;
- Gelet het Erfadvies Wylerbaan 8 d.d. 25 februari 2014 van het Gelders Genootschap leiden twee afzonderlijke erven met op elk erf één vrijstaande woning tot een betere ruimtelijke inpassing dan één gebouw met twee wooneenheden op het bestaande erf.

Gezien vanuit het oogpunt van een functieverandering worden de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf mogelijk gemaakt in plaats van de voormalige kwekerij op het perceel Wylerbaan 8 en daarbij behorende $\pm 2.100 \text{ m}^2$ aan kassen. Het (bouw)plan situeert in deze optiek de nieuwe woning en het nieuwe erf dan ook daar waar in de vroegere feitelijke situatie en volgens de vroegere planologie al bebouwing en erf aanwezig en mogelijk was. Als zodanig gaat geen van oudsher aanwezige open ruimte verloren: wat aan open ruimte verdwijnt, is pas circa 10 jaar geleden ontstaan met de sloop van genoemde kassen. Daar de nieuwe woning en het nieuwe erf van een veel kleinere omvang zijn dan de gesloopte kassen en deze volgens het (bouw)plan zullen worden gesitueerd op afstand van het bestaande erf, verdwijnt ook niet alle nu aanwezige open ruimte. Er wordt een nieuw doorzicht gemaakt.

Omdat bij een functieverandering de voorwaarde geldt van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe situatie, behelst het (bouw)plan ook de erfinrichting en de landschappelijke inpassing van zowel het bestaande als nieuwe erf en overige gronden van het perceel Wylerbaan 8. De voorgestane erfinrichting en landschappelijke inpassing houden in dat de bestaande landschapselementen die niet passend zijn in het landschap ten oosten van de Wylerbaan en de doorzichten ondermijnen, verwijderd

worden en streekeigen landschapselementen toegevoegd worden om de erven duidelijk af te bakenen en doorzichten te behouden en accentueren.

Gezien in de hoedanigheid van onderdeel van een functieverandering van de voormalige kwekerij op het perceel Wylerbaan 8 leidt het (bouw)plan tot een situatie die niet meer, maar juist minder besloten is dan de vroegere situatie en waarbij op perceelniveau sprake is van meer afwisseling tussen (half)open en besloten. Op gebiedsniveau wordt de kenmerkende afwisseling van (half)open en besloten ruimten niet wezenlijk beïnvloedt. Ook ontstaat de beslotenheid juist meer door passende landschapselementen dan bebouwing. De in het (bouw)plan voorgestane erfinrichting en landschappelijke inpassing leidt bovendien tot versterking van landschapselementen.

De gemeente is op basis van het bovenstaande in tegenstelling tot reclamant dan ook van mening dat het (bouw)plan past binnen het ruimtelijk beleid voor het noordelijk hellinggebied. Overigens moet reclamant wel degelijk bekend worden geacht met de vroegere situatie ter plaatse van het perceel Wylerbaan 8. Reclamant bewoont de woning tegenover dit perceel sinds eind 2003.

3. Zienswijze:

Een woning 'midden in het veld' draagt bij aan de verdere verrommeling van dit unieke landschap. Deze verrommeling is hier helaas al ontstaan door de recentelijk geplaatste stallen aan de Boersteeg. Een woning midden in het landschap staat haaks op de bijzondere waarden van dit landschap die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en beschermt.

Beantwoording:

Reclamant beoordeelt de plek waar het (bouw)plan de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf situeert als een plek 'midden in het veld of landschap', omdat deze plek in de bestaande situatie open weiland is en hier volgens het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' geen bebouwing anders dan erf-/terreinafscheidingen toegestaan is. Reclamant gaat daarmee voorbij aan het feit dat:

- Betreffende plek pas open weiland is geworden, nadat tussen 2005-2007 de voorheen op het perceel Wylerbaan 8 aanwezige $\pm 2.100 \text{ m}^2$ aan kassen is gesloopt;
- De gemeente het in dit geval redelijk heeft geacht het (bouw)plan te beoordelen als onderdeel van een functieverandering van de voormalig op het perceel Wylerbaan 8 gevestigde kwekerij;
- Betreffende plek volgens het eerder ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2000 viel binnen het verbaal agrarisch bouwblok van de op het perceel Wylerbaan 8 toegestane kwekerij, waarbinnen max. 1 ha aan agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van dit agrarisch bedrijf mocht worden gesitueerd en dus toegestaan was. Voor zover met het nu geldende bestemmingsplan ter plaatse van het perceel geen bebouwing meer is toegestaan, was dit gericht op het wegbestemmen van de bouw mogelijkheden voor de beëindigde kwekerij, niet op bescherming van bijzondere waarden ter plaatse.

Gezien vanuit het oogpunt van een functieverandering van de voormalige kwekerij op het perceel Wylerbaan 8 en de vroegere feitelijke en planologische situatie is de gemeente dan ook van mening dat de plek van de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf niet 'midden in het veld of landschap' ligt. Tot enkele jaren geleden stonden op de voorgestane plek kassen en waren hier volgens het eerder geldende bestemmingsplan de bij die kwekerij horende bedrijfsbebouwing en erven toegestaan. De voorgestane situering van nieuwe woning en nieuw erf betekent wel dat deze op afstand komen te liggen van het bestaande erf van de tot burgerwoning verworven voormalige bedrijfswoning op het perceel. Dit past echter binnen de puntsgewijze occupatie van het landschap ten oosten van de Wylerbaan, waarin het perceel ligt. Ook ontstaat hierdoor een binnen dit landschap passend doorzicht.

Daar komt bij dat het hele perceel een betere landschappelijke inpassing krijgt met de in het kader van het (bouw)plan voorgestane inrichting van de erven en overige

gronden van het perceel. Die ontstaat door de bestaande landschapselementen die niet passen in het landschap ten oosten van de Wylerbaan en de doorzichten ondermijnen, te verwijderen en streekeigen landschapselementen toe te voegen om doorzichten te behouden en accentueren.

Gelet op het bovenstaande is volgens de gemeente met het (bouw)plan geen sprake van ver-rommeling van het landschap en/of aantasting van landschappelijke waarden. Ten opzichte van de vroegere situatie voorziet het in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, ook op het gebied van landschap.

Wat betreft de door reclamant genoemde stallen gaat de gemeente ervan uit dat hier de stallen van het agrarisch bedrijf aan de Dennenkamp 1c-1d zijn bedoeld. De nieuwbouw hiervan en van andere agrarische bedrijfsbebouwing op deze locatie is nl. pas mogelijk geworden op basis van een in 2006 vastgesteld wijzigingsplan en in de afgelopen 10 jaren gerealiseerd. Daarvoor was de locatie anders dan het perceel Wylerbaan 8 onbebouwd en was er ook geen bebouwing toegestaan. Desondanks vond de gemeente bebouwing van deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Gelet de plantoelichting was essentie hier ook dat dit passend was binnen de kenmerkende puntsgewijze occupatie van het landschap ten oosten van de Wylerbaan. Geconstateerd kan worden echter dat de nieuwgebouwde stallen op dit moment niet landschappelijk zijn ingepast, de in het wijzigingsplan opgenomen erfinrichting en -beplanting is niet gerealiseerd. Om dat in onderhavig geval te voorkomen, wordt realisatie, instandhouding en beheer van de erfinrichting en landschappelijke inpassing uit bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing juridisch geborgd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning.

4. Zienswijze:

Gemeente Berg en Dal gaat terecht trots op zijn natuurlijke omgeving en is ook voor een belangrijk deel (financieel) afhankelijk van het toerisme. De Wylerbaan is een onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk en is onderdeel van vele fietstoertochten en wandeltochten. Een verrommeld en versteend landschap draagt hier niet aan bij.

Beantwoording:

In dit geval heeft de gemeente het redelijk geacht het (bouw)plan te beoordelen als onderdeel van een functieverandering van de voormalig op het perceel Wylerbaan 8 gevestigde kwekerij. In deze hoedanigheid gezien worden de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf mogelijk gemaakt in ruil voor het beëindigen van de bedrijfsvoering van die kwekerij en sloop van de bijbehorende circa 2.100 m² aan kassen en daar gesitueerd waar volgens het eerder geldende bestemmingsplan de bij die kwekerij behorende bedrijfsbebouwing en erven waren toegestaan. De met het (bouw)plan voorgestane situatie wordt dus niet zozeer met de nu bestaande situatie vergeleken maar vooral met de vroegere situatie van de nog in bedrijf zijnde kwekerij met circa 2.100 m² aan kassen.

Voorwaarde bij een functieverandering is dat de nieuwe situatie goed ruimtelijk wordt ingepast. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd op welke manier het (bouw)plan daarin voorziet. Dit komt er in essentie op neer dat een apart nieuw erf voor de nieuw te bouwen woning passend is bij de puntsgewijze occupatie van het landschap ten oosten van de Wylerbaan en dat met de voor-gestane erfinrichting het hele perceel een betere landschappelijke inpassing krijgt. Die betere landschappelijke inpassing ontstaat door hier de bestaande landschapselementen die niet passend zijn in het landschap ten oosten van de Wylerbaan en de doorzichten ondermijnen, te verwijderen en streekeigen landschapselementen toe te voegen om doorzichten te behouden en accentueren.

Vanuit hierboven beschreven oogpunt is het (bouw)plan onderdeel van een ontwikkeling die per saldo een aanzienlijke afname van het bebouwd oppervlak ter plaatse van het perceel Wylerbaan 8 tot gevolg heeft. Ook leidt het over het geheel genomen tot een inrichting van erven en overige gronden die (meer) passend is in het ten oosten van de Wylerbaan gelegen landschap.

De gemeente is dan ook van mening dat vergeleken met de vroegere situatie ter plaatse van het perceel het voorgestane (bouw)plan geen verrommeling of verstening van het landschap betekent, maar juist het tegenovergestelde. Gelet hierop behoeft de stelling van reclamant over de mogelijke gevolgen van verrommeling en verstening hier geen beantwoording.

5. Zienswijze:

De nieuw te bouwen woning zou weer ongewenste extra lichtbronnen (bij woning en langs lange oprit) erbij betekenen. Nieuwe lantaarnpalen erbij onderbreekt het open landschap waar ik nu vanuit mijn woning zicht op heb (visuele hinder).

Beantwoording:

Vooropgesteld moet worden dat de vergunningaanvraag en het (bouw)plan niet voorzien in het plaatsen van lantaarnpalen e.d. op het bij de nieuwe woning behorende nieuwe erf of langs de aan te leggen nieuwe oprit. Over in hoeverre plaatsing daarvan als gevolg van de gevraagde omgevingsvergunning mogelijk zal worden, kan het volgende worden opgemerkt.

Lantaarnpalen e.d. zijn bouwwerken. Langs de aan te leggen nieuwe oprit kunnen ze niet vergunningvrij worden geplaatst. Bij plaatsing op het perceel Wylerbaan 8 gaat het niet om verlichting van een openbare weg. Ook gaan de gronden ter plaatse van en grenzend aan de nieuwe oprit geen deel uitmaken van het voor- of achtererfgebied bij de nieuw te bouwen woning, omdat deze de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' hebben en houden. De gemeente zal ook niet bereid zijn om plaatsing toe te staan door de ervoor vereiste omgevingsvergunning te verlenen. De gronden ter plaatse van en grenzend aan de nieuwe oprit vallen buiten een (agrarisch) bouwvlak en volgens gemeentelijk planologisch beleid worden buiten bouwvlakken wat bouwwerken betreft alleen erf- of terreinafscheidingen van max. 1 m hoog en met een open karakter toegestaan.

Voor de nieuwe woning en het nieuwe erf wordt op termijn (bij eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan) een woonbestemming vastgelegd. Binnen een woonbestemming zijn lantaarnpalen e.d. mogelijk. Zowel in voor- als achtererfgebied. Naar mening van gemeente is het wat verlichting van het erf van een burgerwoning betreft echter niet aannemelijk dat in de praktijk voor lantaarnpalen van 2 meter of hoger c.q. straatverlichting gekozen wordt. Gebruikelijk kiest men voor kleine(re) armaturen of gevelverlichting met een lage lichtsterkte. Kleine(re) armaturen zullen door de haag die in het kader van de verplichte landschappelijke inpassing op de erfgrans geplant moet worden, niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Verlichting ter plaatse van het erf van een burgerwoning zal ook niet de hele nacht aan zijn.

De afstand tussen de voorgevel van de woning van reclamant en de voorste grens van het voorgestane nieuwe erf bedraagt circa 140 meter. Gezien deze afstand en het bovenstaande kan naar mening van de gemeente redelijkerwijs worden aangenomen dat voor zover de eventuele verlichting ter plaatse van het nieuwe erf tot visuele hinder zou leiden, dat een beperkte hinder zou zijn.

Van belang te constateren is bovendien dat realisatie van het voorgestane (bouw)plan mede gelet het bovenstaande zeker niet tot (een) lichtbron(nen) leidt, vergelijkbaar met de door reclamant bedoelde aan de Dennenkamp 1c-1d gelegen stallen. Een burgerwoning brengt veel minder lichtuitstraling met zich mee dan een agrarisch bedrijf. Daarbij is de licht- en visuele hinder van de eventuele verlichting ter plaatse van het nieuwe erf veel beperkter dan en geenszins te vergelijken met die van de kassen die tot circa 10 jaar geleden aanwezig waren op het perceel Wylerbaan 8. Deze kassen van de voorheen op het perceel gevestigde kwekerij hadden een veel grotere omvang dan de nu hier nieuw te bouwen woning. Ook stonden ze op een behoorlijk kleinere afstand van de woning van reclamant (ongeveer 100 meter).

6. Zienswijze:

Parallel aan de Wylerbaan vóór het perceel van Wylerbaan 8 is een aantal jaren geleden een Taxushaag geplant. Direct hierachter ligt een weiland. Het vormt een vreemde eend in de bijt in dit landschap, zeker nu het ook geschoren wordt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gepleit voor behoud van deze haag. Mij is niet duidelijk waarom. Een geschoren haag hoort bij een tuin en vormt meestal een afscheiding. Er is hier geen sprake van een achterliggende tuin en ook niet van een noodzakelijke afscheiding.

Beantwoording:

In de bestaande situatie is inderdaad een taxushaag aanwezig ter plaatse van de voorste, evenwijdig aan de Wylerbaan gelegen perceelsgrens van het perceel Wylerbaan 8. Anders dan reclamant stelt, is in de ruimtelijke onderbouwing niet opgenomen dat behoud van deze bestaande taxushaag evenwijdig langs de Wylerbaan gewenst is. In het Erfadvies Wylerbaan 8 in bijlage 2 van de onderbouwing is door het Gelders Genootschap wel als uitgangspunt / randvoorwaarde voor uitwerking van het (bouw)plan genoemd 'behoud (of vernieuw) de bestaande haag langs de Wylerbaan', maar dat punt/die voorwaarde is niet overgenomen in de op basis van dit advies gemaakte planuitwerking. De bestaande taxushaag is geen streekeigen beplanting en daarom wordt bij nader inzien juist verwijdering ervan gewenst geacht. Een en ander blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing én de als bijlage 1 opgenomen inrichtingsschets en tekening van de landschappelijke inpassing:

- In paragraaf 2.3 van de onderbouwing staat namelijk de volgende alinea: 'De bestaande landschapselementen op het perceel die passen bij het agrarisch cultuurlandschap aan de oostzijde van Groesbeek, zoals de bestaande haag aan de noordzijde en enkele solitaire bomen, worden behouden. De landschapselementen die niet passend zijn en het open karakter met de doorzichten ondermijnen, worden verwijderd. Het betreffen onder meer de gebiedsvreemde beplanting (coniferen) op het bestaande erf, de taxushaag direct langs de Wylerbaan en de beplanting aansluitend op het achterste deel van het bestaande erf.'
- Op de in bijlage 1 opgenomen tekening van de landschappelijke inpassing maakt de bestaande taxushaag evenwijdig langs de Wylerbaan deel uit van deelgebied 4, het deelgebied dat 'Te verwijderen beplanting' omvat. Als bijbehorende maatregel is genoemd het verwijderen van (gebiedsvreemde) beplanting ten behoeve van behouden en versterken van open karakter en doorzichten.

De ruimtelijke onderbouwing en als bijlage 1 opgenomen inrichtingsschets en tekening van de landschappelijke inpassing worden met het definitief besluit juridisch bindend, maar het in bijlage 2 opgenomen Erfadvies Wylerbaan 8 niet. Derhalve houdt het (bouw)plan in dat de bestaande taxushaag evenwijdig langs de Wylerbaan verwijderd moet worden c.q. wordt. Gelet hierop hebben reclamant en gemeente dezelfde mening wat betreft de wenselijkheid van deze haag.

7. Zienswijze:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat een tweede woning op het bestaande erf 'te krap' zou worden. Deze krapte wordt echter niet onderbouwd.

Beantwoording:

De ruimtelijke onderbouwing geeft anders dan reclamant stelt wel een onderbouwing voor waarom een tweede woning op het bestaande erf te krap zou worden. Daar waar dit in de onderbouwing is aangegeven (eerste alinea paragraaf 2.3), staat ook dat dit volgens genoemd erfadvies het geval is. Hiermee is het Erfadvies Wylerbaan 8 van het Gelders Genootschap van 25 februari 2014 bedoeld, opgenomen in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Dit erfadvies geeft als onderbouwing: 'In het vigerende bestemmingsplan is het (bestaande) erf afgebakend. Het (gele) bouwvlak is ongeveer ruim 50 m lang en 35 m breed. Het vervallen schuurtje in de noordoosthoek van het erf en de rij coniferen aan de zuidzijde vallen buiten het bouwvlak. De (bestaande) woning heeft een footprint van 10x16 m en bestaat uit één laag met dak. Een tweede woning op deze bouwkvael, met ongeveer dezelfde footprint, zou ruimtelijk te krap worden.'

Aan deze onderbouwing kan de volgende nadere uitleg worden gegeven. De begrenzing van het bij de bestaande woning op het perceel Wylerbaan 8 behorende erf is vastgelegd door het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De gronden behorende tot het bestaande erf hebben de bestemming 'Wonen', de gronden die hier geen onderdeel van zijn de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en uitsluitend de gronden binnen het vlak met de woonbestemming zijn voor het wonen bestemd. Dit vlak is ruim 50 m lang en 35 m breed, maar door de situering van de bestaande woning hebben de onbebouwde delen binnen het vlak elk onvoldoende grootte om te komen tot een goede stedenbouwkundige situering van een tweede woning en een goede stedenbouwkundige verkaveling van twee erven. De bestaande woning met een footprint van 10x16 m ligt midden in het vlak. Een tweede woning met ook een footprint van 10x16 m kan linksvoor, achter of rechtsachter de bestaande woning worden gesitueerd, maar komt dan slechts op enkele meters afstand van deze woning en de zijdelingse erfgrans te staan. Ook is de afstand tot de zijdelingse en/of achterste erfgrans zo klein dat bij de tweede woning maar weinig ruimte als achtererf overblijft. Gevolg hiervan is dat het eigenlijk niet mogelijk zal zijn eventuele bijgebouwen bij de woning nog binnen het vlak te situeren. Wanneer het achtererf bij de bestaande woning verkleind wordt om het achtererf bij de tweede woning te vergroten, wordt dat achtererf weer erg klein. Voor vrijstaande woningen in het Groesbeekse buitengebied zijn zulke kleine afstanden tot de belendende woning en zijdelingse/achterste erfgrans en zulke kleine achtererven uit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Het bestaande erf is in deze hoedanigheid beoordeeld als ruimtelijk te krap voor een tweede woning (en een tweede erf).

8. Zienswijze:

Om geen visueel 'massieve' bebouwing te verkrijgen als een nieuw te bouwen woning bij de bestaande geplaatst zou worden, is het visueel het aantrekkelijkst dat deze achter de bestaande woning (ten zuiden) geplaatst zou worden. Op die manier wordt het zicht op het landschap zowel vanaf de Wylerbaan als vanaf de Kamp niet gehinderd omdat het terrein achter Wylerbaan 8 omhoog loopt en er daar geen uitzicht op het achterliggende landschap bestaat. Een zicht wat duidelijk wel wordt onderbroken wanneer de woning midden in het veld wordt geplaatst zoals nu aangevraagd. Deze onderbreking betekent een forse aantasting van het uitzicht op het open landschap van mijn woning aan de Wylerbaan. Deze aantasting wordt nergens besproken.

Beantwoording:

Bij een situering van de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf achter c.q. ten zuiden van de bestaande woning op het perceel Wylerbaan 8 ontstaat er tweedelijns bebouwing. Ook zou er geen sprake zijn van de voor het gebied ten oosten van de Wylerbaan kenmerkende puntsgewijze occupatie van het landschap en daarmee verspreide ligging van erven en bebouwing. De door reclamant voorgestelde situering van de nieuwe woning en het nieuwe erf is hierom stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst.

De gemeente is voorts van mening dat ook voor de plek waar volgens het (bouw)plan de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf zijn voorzien, al geldt dat er vanaf de Wylerbaan of de Kamp gezien weinig tot geen zicht op het achterliggende landschap aanwezig is. Het perceel Wylerbaan 8 loopt al vanaf de rand van de openbare weg omhoog. De plek van de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf ligt al zoveel hoger dan en op dermate grote afstand van de Wylerbaan dat de helling c.q. het hoogteverschil in terrein het zicht op het achterliggende landschap al voor een groot gedeelte of helemaal ontnemt. Zie ook de streetviewfoto's in bijlage A bij deze zienswijzennota. Met de voorgestane situering hebben de nieuwe woning en het nieuwe erf dan ook maar beperkt gevolgen voor het zicht op het achterliggende landschap. Van de door reclamant veronderstelde duidelijke onderbreking is geen sprake.

Daar komt bij dat voor zover vanaf de Wylerbaan of Kamp gezien ter hoogte van de voorgestane plek van de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf zicht op het achterliggende landschap bestaat, dat zicht niet van oudsher aanwezig is. Dit zicht is

pas ontstaan na de sloop van de kassen van de voormalige kwekerij op het perceel Wylerbaan 8, circa 10 jaar geleden. Over het voorste deel van het perceel ligt wel een van oudsher bestaande zichtlijn van de Kamp en Wylerbaan naar het achterliggende landschap. Deze blijft met de volgens het (bouw)plan voorziene situering van nieuwe woning en nieuw erf en landschappelijke inpassing behouden. Realisatie van het (bouw)plan betekent derhalve dat het huidige vergezicht ter plaatse van het perceel Wylerbaan 8 maar deels verloren gaat.

De gemeente kan zich dan ook niet vinden in het standpunt van reclamant dat de nieuw te bouwen woning en het nieuwe erf een forse aantasting betekenen van het uitzicht op het landschap vanuit haar woning aan de Wylerbaan. Het (bouw)plan heeft hier wel invloed op, maar naar onze mening niet meer dan in beperkte mate.

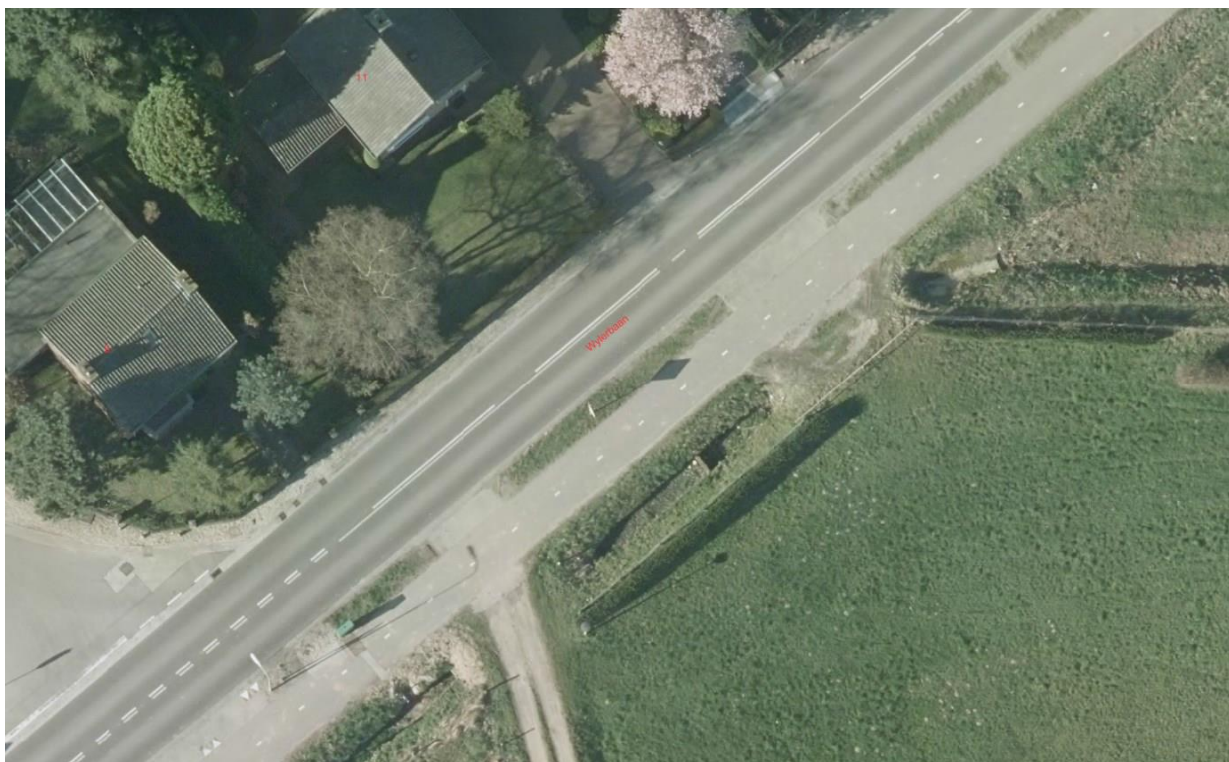
9. Zienswijze:

Een bijkomend voordeel van het plaatsen van een nieuw te bouwen woning achter de bestaande woning is dat er van de bestaande inrit gebruikt kan gaan worden. Bij de nu geprojecteerde woning moet een zeer lange nieuwe oprit worden aangelegd. Deze is nu nog niet aanwezig, in tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing onjuist staat aangegeven. Er is op dit moment sprake van een damconstructie over een sloot die niet gebruikt wordt, zelfs niet als toegang tot het erachter gelegen weiland. Voor een inrit is geen aanlegvergunning verleend. Er kan dus niet gesproken worden over een bestaande in- en uitrit.

Beantwoording:

Het voorgestane (bouw)plan omvat inderdaad aanleg van een nieuwe oprit, of toegangsweg, om het nieuwe erf apart te ontsluiten op de Wylerbaan. Anders dan reclamant stelt, is in de ruimtelijke onderbouwing niet aangegeven dat deze oprit of toegangsweg al aanwezig is. Beschreven is dat voor de ontsluiting gebruik wordt gemaakt van de bestaande in-/uitrit op de Wylerbaan, waarna de toegangsweg langs de bestaande haag aan de noordzijde, via de oostelijke perceelsgrens naar het nieuwe erf loopt (zevende alinea paragraaf 2.3). Slechts in het in bijlage 2 van de onderbouwing opgenomen Erfadvies Wylerbaan 8 wordt gesproken over bestaande opritten. Gezien de schets in dit advies met een mogelijke uitwerking van de daarin opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden zijn met bestaande opritten echter de twee bestaande in-/uit-ritten bedoeld vanaf/op de Wylerbaan naar/vanaf het perceel Wylerbaan 8.

Dat ter plaatse van het perceel Wylerbaan 8 in de bestaande situatie al feitelijk twee bestaande in-/uitritten vanaf/op de Wylerbaan aanwezig zijn, valt op te maken uit onderstaande luchtfoto. Ter hoogte van het perceel is tussen weg en fietspad tweemaal een verharde berm en tweemaal een damconstructie gelegen. De verharde berm en damconstructie vormen samen een in-/uitrit.



Op de schuin tegenover de woningen aan de Wylerbaan 9 en 11 gelegen bestaande in-/uitrit ontsluit de bestaande oprit/toegangsweg naar het bij de bestaande woning op het perceel Wyler-baan 8 behorende bestaande erf. De andere bestaande in-/uitrit ligt tegenover de in-/uitrit van het perceel Wylerbaan 11. Dat hier in de bestaande situatie geen weg of pad op ontsluit en deze op dit moment in de werkelijkheid niet wordt gebruikt, doet niets af aan het feit dat ook deze in-/uitrit aangelegd en feitelijk aanwezig is. Gezien voor betreffende in-/uitrit bij besluit van 5 oktober 2007 ook een uitwegvergunning is afgegeven, is het wel degelijk een bestaande in-/uitrit. Omdat dat het geval is, is hier geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) voor nodig.

De oprit-/ toegangsweg vanaf de bestaande in-/uitrit tegenover de in-/uitrit van het perceel Wylerbaan 11 naar het nieuwe erf moet wel nieuw worden aangelegd. Hiervoor is wel een omgevings-vergunning vereist voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Onderhavige aanvraag heeft daarom ook betrekking op deze activiteit. Op grond van de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is het mogelijk en aanvaardbaar vergunning te verlenen voor deze activiteit. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn onder andere bestemd voor wegen en paden. Gelet de inrichtingsschets en tekening van de landschappelijke inpassing in bijlage 1 van de onderbouwing en het verrichte archeologisch onderzoek schaaft de aanleg van de nieuwe oprit/toegangsweg geen natuur-, landschappelijke, archeologische of andere waarden. Een aparte toegangsweg tot het nieuwe erf is passend bij de puntsgewijze occupatie van het landschap ten oosten van de Wylerbaan en het deel van de weg tussen de Wylerbaan en de oostgrens van het perceel Wylerbaan 8 zou mogelijkserwijs het eerste deel kunnen zijn van een nieuwe recreatieve routestructuur door dit gebied.

6. Afweging

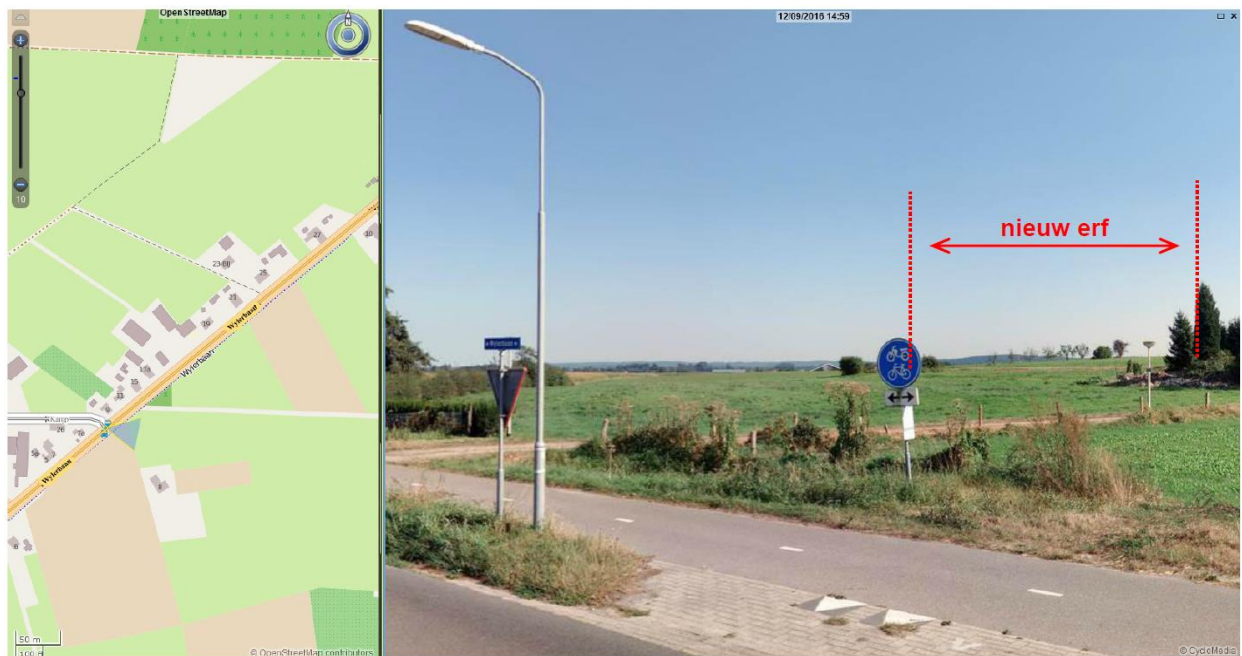
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen in het besluit en de daarbij behorende stukken. Ook geven ze geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

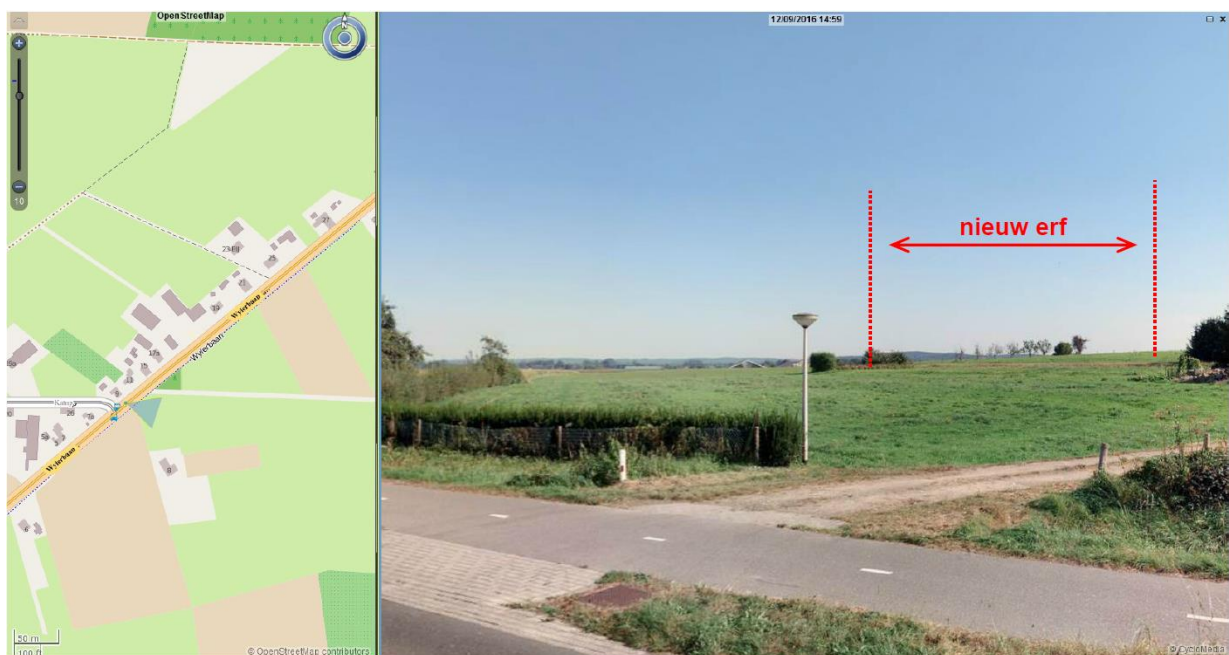
7. Afweging

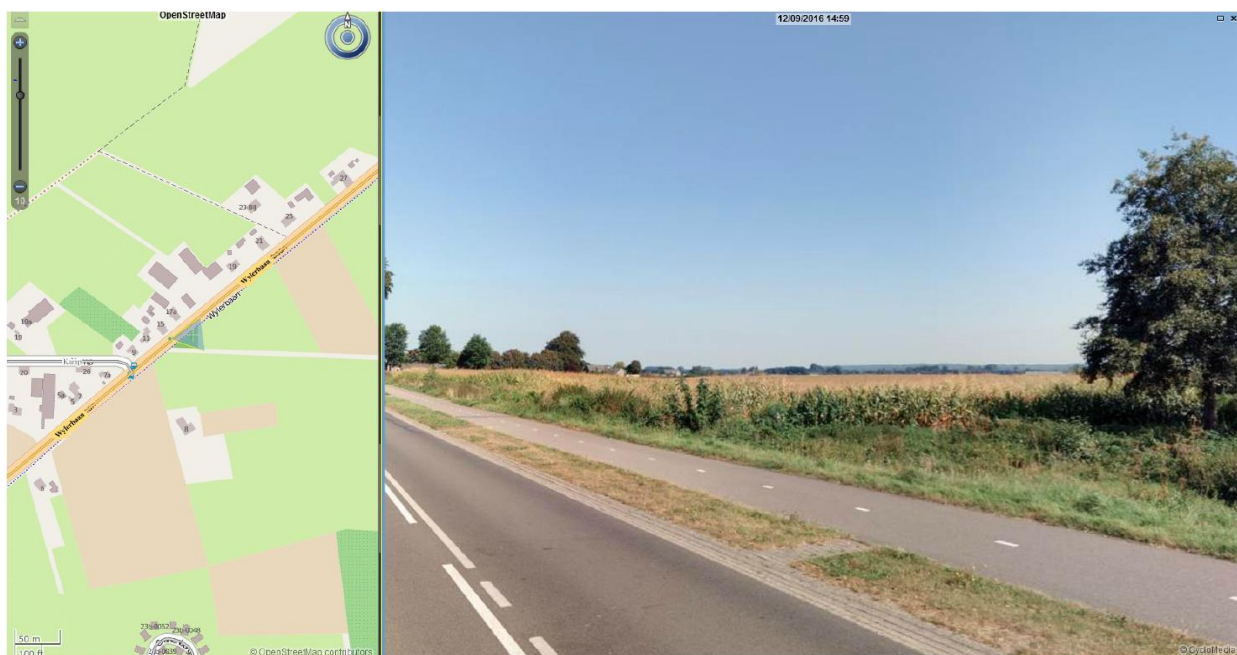
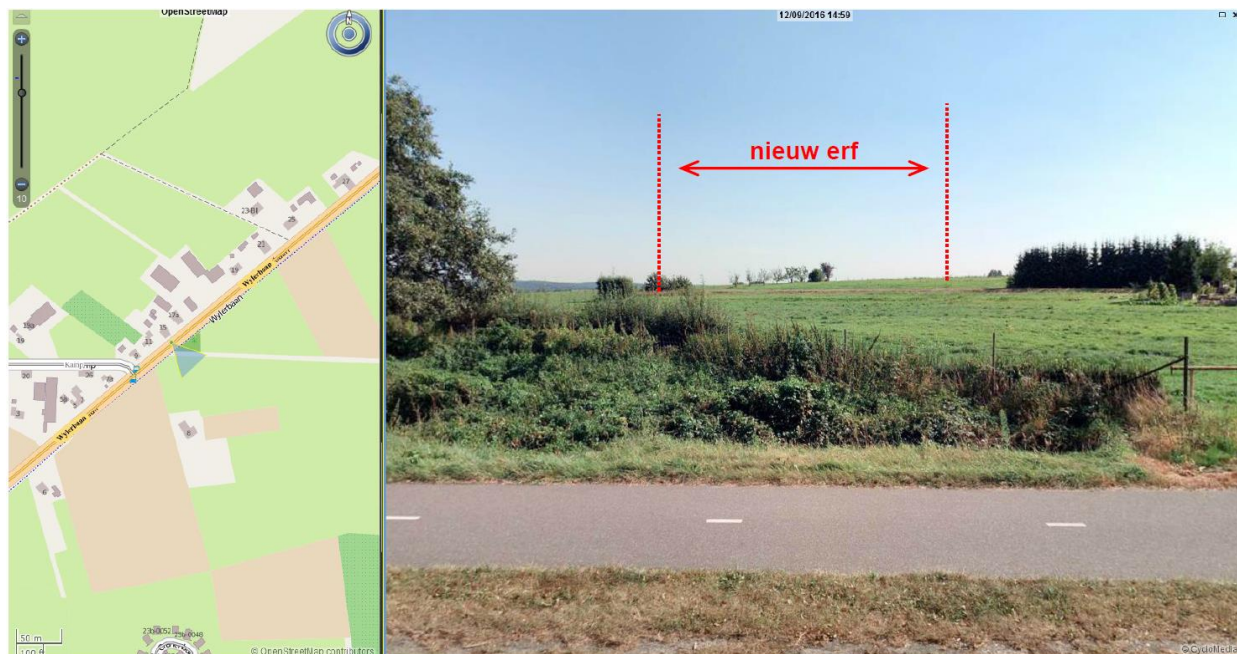
De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met in achtname van de bijbehorende stukken.

Zienswijzennota Bijlage A

Streetviewfoto's (bron: GlobeSpotter van CycloMedia)
(indien van toepassing is de begrenzing van het voorgestane nieuw erf indicatief aangegeven)







Bijlage 5:

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z16.100440.01

Wylersbaan 8 te Groesbeek

Het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen
en het aanleggen van een toegangsweg

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D161103724	16-04-2016	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D170059449	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Aanvraag AanlegVergunning
D170113635	16-02-2017	Principeverzoek Wylersbaan 8_Collegevoorstel en -besluit_Z-12-11526
D170061888	25-01-2017	Ruimtelijke onderbouwing Wylersbaan ong. bijlagen 2017-01-24
D170059450	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 01a 14-01-2017
D170059451	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 02a 14-01-2017
D170059452	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 03a 14-01-2017
D170059453	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 04a 14-01-2017
D170059454	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 05a 14-01-2017
D170059455	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 06a 14-01-2017
D170059456	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 07a 14-01-2017
D170059457	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 08a 14-01-2017
D170059458	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 09a 14-01-2017
D170059459	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 10a 14-01-2017
D170059460	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 11a 14-01-2017
D170059461	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 12a 14-01-2017
D170059462	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 13a 14-01-2017
D170059463	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 14a 14-01-2017
D170059464	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 15a 14-01-2017
D170059466	24-01-2017	15-008-Reinier Janssen Groesbeek B 16a 14-01-2017
D162467988	13-10-2016	15-008-Reinier Janssen Groesbeek EPG ventilatie v2
D162441109	29-09-2016	15-008-Reinier Janssen Groesbeek constructieberekening
D162441110	29-09-2016	15-008-Reinier Janssen Groesbeek EPG ventilatie
D162441114	29-09-2016	15-008 Reinier Janssen Groesbeek sondering