

ONTWERP Beschikking omgevingsvergunning
Nummer R2023-01724

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

gezien de op 22 december 2023, van de aanvrager ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

1. het bouwen van een opslaghal;
2. gebruik van de bebouwing ten behoeve van opslag;
3. veranderen van de bestaande inrit

op het perceel Zuiderzeestraatweg 245 in Oldebroek (ODB01 AG 996), kadastraal bekend als gemeente Oldebroek Sectie AK nummer 996.

besluiten

1. de omgevingsvergunning te verlenen;
2. dat deze omgevingsvergunning is verleend voor de onderdelen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):
 - a. art. 2.1 lid 1 onder a: het bouwen van een bouwwerk;
 - b. art. 2.1 lid 1 onder c: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 - c. art. 2.2 lid 1 onder e: het maken of veranderen van een uitweg;
3. Dat de in de bijlage genoemde:
 - a. Informatie over de rechtsbescherming;
 - b. Documenten uit de documentenlijst
 - c. Voorschriften; en
 - d. Toelichtingdeel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, #datum#

Namens burgemeester en wethouders is deze beschikking digitaal ondertekend,

G. Zielhuis
Teammanager Ruimte

Beschikking omgevingsvergunning - bijlage
Nummer R2023-01724

Informatie over de rechtsbescherming en inwerkingtreding

beroep

Als u of een andere belanghebbende het niet eens is met dit besluit, kunt u of de andere belanghebbende binnen zes weken nadat dit besluit is bekendgemaakt (met een publicatie in het gemeenteblad op www.overheid.nl) hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd. In afwachting van een uitspraak op het beroepsschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd. In het beroepsschrift vermeldt u tenminste:

- uw naam, adres, datum en ondertekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaar tegen gericht is;
- de reden waarom u beroep instelt.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beoordeling van een bezwaar of een beroep blijft het besluit van kracht. Het kan zijn dat uw of andermans belangen hierdoor worden geschaad. U of iemand anders kan daarom een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Hiervoor betaalt u griffiekosten. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op deze site is meer informatie te vinden.

inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroep is afgelopen. Dan mag u beginnen met de werkzaamheden, mits u voldoet aan de voorschriften. U mag ook beginnen als die termijn voorbij is, maar wel een beroep is ingediend. Als u dat doet, handelt u wel op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze vergunning, de gemeente niet aansprakelijk houden.

(Let op: u hebt een zelfstandige aanvraag gedaan voor een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit bij de provincie. Uiteraard moet – naast deze omgevingsvergunning – ook deze flora- en faunatoestemming zijn verkregen voordat u de sloop en bouw mag starten.

intrekken

De gemeente kan deze beschikking (vergunning) geheel of gedeeltelijk intrekken. Dat kan in de gevallen zoals genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Documentenlijst:

1. Aanvraagdocument publiceeraar, d.d. 22-12-2023
2. AERIUS stikstofberekening RnpFvTFJr, gebruiks- en bouwfase, d.d. 18-03-2024
3. rapport 19042, verkennend bodemonderzoek, d.d. 02-04-2019
4. rapport 25013.001, verkennend booronderzoek (archeologie), d.d. 03-05-2024
5. rapport Quicksan Wet natuurbescherming, d.d. 01-05-2024
6. rapport, onderzoek stikstofdepositie, d.d. 18-03-2024
7. tekening A-01, situatietekening, wijziging E, d.d. 17-04-2024
8. tekening A-02, plattegronden, wijziging B, d.d. 10-04-2024
9. tekening A-03, gevelaanzichten en doorsneden, wijz. B, d.d. 10-04-2024
10. tekening A-04, principedetailering, wijz. A, d.d. 18-03-2024
11. advies provincie uitweg, 2024-000765, wijzigen van een uitweg, d.d. 13-06-2024
12. advies provincie uitweg, bijlage toepassen soort verharding
13. 13 uitwegadvies provincie, A-01 situatie wijz. C, d.d. 02-04-2024
14. advies provincie uitweg, bijlage richtlijn werkbare uren, d.d. 07-03-2024
15. tekening 01, fundering, d.d. 06-06-2024
16. tekening 02, laadkuil, d.d. 06-06-2024
17. tekening 03, plattegronden en aanzichten cijferassen, d.d. 29-05-2024
18. tekening 04, aanzichten letterassen en 3d, d.d. 29-05-2024
19. rapport 724003, statische berekening, d.d. 08-05-2024

Voorschriften:

Voorschriften algemeen:

1. Het afschrift van deze beschikking met de bijbehorende documenten (hierna vergunning) moet op de werklocatie (eventueel digitaal) beschikbaar zijn en, als dat wordt gevraagd, aan de toezichthouder worden voorgelegd;
2. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals in de vergunning is aangegeven. Voorgenomen afwijkingen van deze vergunning mogen alleen worden uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van het bevoegde gezag (hierna gemeente);
3. Wijziging van de vergunninghouder moet schriftelijk worden doorgegeven aan de gemeente;
4. De vergunninghouder zorgt dat de nodige maatregelen worden genomen voor het de veiligheid van personen, roerende- en onroerende goederen in het werkgebied. Als de situatie dat vraagt worden de te treffen maatregelen vooraf met een bouw- of sloopveiligheidsplan inzichtelijk gemaakt. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk

5. De volgende kennisgevingen over de uitvoering van het werk stuurt de vergunninghouder per e-mail aan handhaving@oldebroek.nl. Bij het onderwerp altijd het zaaknummer R2023-01724 vermelden:

- a. Vooraf een bericht wanneer het werk zal starten en na uitvoering dat de werkzaamheden gereed zijn;
- b. Wanneer het bouwwerk is uitgezet. Als het bouwtoezicht het uitzetwerk heeft goedgekeurd en de peilhoogte van het bouwwerk heeft aangegeven mag het werk worden voortgezet;
- c. de aanvang van grondverbeteringswerk, de aanvang van heiwerk en/of de aanvang van het betonstorten.

Voorschriften afwijkend planologisch gebruik:

6. Het hemelwater dat afkomstig is van het perceel wordt niet op de gemeentelijke riolering of sloot aangesloten maar op eigen terrein geïnfiltreerd. Hiervoor wordt een waterbergingsvoorziening aangelegd (bijvoorbeeld kratten of infiltratiekoffers). Deze waterberging bevat een capaciteit van minstens 60m³ en is aangelegd uiterlijk voordat het pand in gebruik genomen wordt. De overloop van deze waterbergingsvoorziening kan wel worden aangesloten op de sloot ter plekke. Nadat deze voorziening is gerealiseerd wordt deze in stand gehouden.
7. De volgende groenmaatregelen worden uitgevoerd:
 - a. Aan de voorzijde worden, conform de situatietekening, minstens 3 bomen geplant en/of (waar mogelijk) in stand gehouden. De aan te planten bomen zijn inheems en geen cultivars;
 - b. Laagbegroeiing wordt aangeplant en in stand gehouden. De soorten die gebruikt worden voor de begroeiing zijn geschikt voor foeragerende insecten zoals een bloem- en kruidenrijk mengsel met diverse soorten. Deze begroeiing wordt vanaf dan in stand gehouden.
 - c. Langs het gebouw, bij de parkeerplaatsen komt een haag van een inheemse soort. Deze wordt vanaf dan in stand gehouden.
8. Om het verkeer op de Zuiderzeestraatweg niet te hinderen wordt ervoor gezorgd dat vrachtverkeer niet achteruit insteekt bij het oprijden van het perceel.

Voorschriften voor het aanleggen van een uitweg:

9. De voorschriften uit het advies van de provincie worden onverkort in acht genomen bij het aanleggen van de uitweg. De voorschriften staan vermeld in de bijlage bij deze vergunning "Advies provincie uitweg, 2024-000765, wijzigen van een uitweg, d.d. 22-04-2024"

Toelichting

Toelichting algemeen en procedureel

- Op 22 december 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een opslaghal.
- De vergunning is aangevraagd voor de activiteiten zoals bedoeld in de Wabo
 - art. 2.1 lid 1 onder a: het bouwen van een bouwwerk;
 - art. 2.2 lid 1 onder e: het maken of veranderen van een uitweg.
- Vanwege strijd met het bestemmingsplan is de aanvraag gelijk ook opgevat als een verzoek om een afwijking daarvan te verlenen zoals bedoeld in
 - art. 2.1 lid 1 onder c: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

- Gelet op de aanvraag en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met de daarbij horende bijlage is het college van Oldebroek het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.
- De aanvraag bevat, gelet op artikel 2.7 tot en met 2.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en volgens paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), voldoende informatie voor een goede beoordeling. De aanvraag voldoet aan de criteria voor het in behandeling nemen.
- Voor de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3. van de Wabo gevolgd.
- Naar aanleiding van de aanvankelijk onvolledige aanvraag is op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de gelegenheid geboden de aanvraag aan te vullen. Op grond van artikel 4:15, eerste lid, van de Awb is de beslistermijn voor de aanvraag hierdoor opgeschort.
- De gemeenteraad heeft een lijst vastgesteld met projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist. Het project uit onderhavige vergunningaanvraag past in deze lijst. Daarom is een verklaring van bedenkingen niet vereist.
- De ontwerpbeschikking en de ontwerp heeft ter inzage gelegen van datum tot datum. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn zienswijzen ontvangen. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen is het besluit aangepast ten opzichte van het ontwerp, op de volgende wijze:
 - a. ...
 - b. ...

Of

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen van datum tot datum. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarom is de vergunning ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd. Voorts heeft de gemeenteraad bepaald dat indien geen zienswijzen worden ontvangen, de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen geldt als de definitieve Verklaring van geen bedenkingen.

- De aanvraag is conform artikel 6.8 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toegestuurd aan het waterschap en de provincie. Zij kunnen instemmen met de aanvraag.
- Bij besluit van de gemeenteraad van 15 oktober 2015 is de bevoegdheid, tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, aan ons gedelegeerd en wordt er geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Er is gelet op artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wabo, waarin de weigeringsgronden van de omgevingsvergunning staan. Van een weigeringsgrond is niet gebleken. Tevens is de volgende wetgeving bij de voorbereiding van dit besluit betrokken: de Algemene wet bestuursrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de Bouwverordening Oldebroek, het bestemmingsplan Oldebroek Oude Dijk 2008, 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek', de Bomenverordening Oldebroek 2019;

- Het planidentificatienummer van deze vergunning is NL.IMRO.0269.OV262-VG01;

Toelichting van het bouwen van een bouwwerk (2.1 lid 1 onder a Wabo) in strijd met het bestemmingsplan (2.1 lid 1 onder c Wabo)

- Het bouwwerk past niet in de bepalingen van art. 2 of artikel 3 van bijlage II van het Bor die gaan over vergunningvrij bouwen. Daarom is voor het bouwplan uit de aanvraag een omgevingsvergunning nodig.
- Een bouwwerk wordt conform art. 2.10 van de Wabo getoetst aan de bepalingen van Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en de bepalingen uit het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- De gemeentelijke bouwverordening is enkel relevant vanwege de daarin opgenomen verplichting om een bodemonderzoek aan te leveren naar eventueel verontreinigde grond. Uit de ingediende onderzoeksrapportage blijkt dat de bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.
- Op 10 april 2024 is door de welstandscommissie een positief advies over de aanvraag uitgebracht. Dit advies van de welstandscommissie is overgenomen.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Oude Dijk 2008. De grond die bij de ontwikkeling is betrokken heeft de bestemming:
 - Tuin (art 12), het bouwplan is hiermee in strijd omdat de opslaghal gedeeltelijk in deze bestemming wordt gebouwd, maar volgens art. 12.2 lid 1 mag in deze bestemming niet gebouwd worden.
 - Kantoor (art. 9), het bouwplan is hiermee in strijd omdat
 - meer dan 60% van het bouwvlak wordt bebouwd;
 - de goothoogte hoger is dan 6 meter
 - het gebruik ten behoeve van een opslaghal niet past in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'kantoor'.
- In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit kan alleen wanneer er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Uit de onderzoeken die bij de aanvraag zijn gevoegd en uit de onderbouwing in deze beschikking blijkt afdoende dat het project uit de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- De aanvraag is tevens in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek', artikel 10, omdat minder parkeerplakken worden aangelegd dan volgens de parkeernota noodzakelijk ($7 < 11$);
- In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit kan alleen wanneer er een passende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen en er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Er is een passende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 10.1.3 van het bestemmingsplan opgenomen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor gebruik van deze bevoegdheid en is tevens niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

- het bouwwerk staat niet in het register van beschermde monumenten en ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Archeologisch aanvullend onderzoek is vereist volgens de regels van het paraplubestemmingsplan i.c.m. de archeologische beleidsadvieskaart. Dit onderzoek is uitgevoerd en er wordt geconcludeerd dat archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad. Die conclusie wordt overgenomen.
- Om de verkeersdoorstroom op de Zuiderzeestraatweg te waarborgen en geen hinder te veroorzaken is het van belang dat vrachtverkeer niet achteruit insteekt om op het terrein te komen. Hierover is een voorschrift aan de vergunning verbonden.
- In het waterbeleid van gemeente Oldebroek is aangegeven dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden. Hierover is een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Toelichting ten aanzien van een uitweg (2.2 lid 1 onder e Wabo)

- De uitweg komt uit op de provinciale Zuiderzeestraatweg. De uitweg is beoordeeld door de provincie Gelderland. Als wordt voldaan aan de voorschriften kan de uitweg worden aangelegd. De voorschriften zijn aan de omgevingsvergunning verbonden.

Toelichting samenhang met de Wet natuurbescherming

- Gelet op het voorliggende plan acht ons college het niet aannemelijk dat de instandhoudingsdoelstellingen van een nabijgelegen Natura 2000 gebied kunnen worden geschaad vanwege stikstofdepositie, omdat de ingediende onderbouwing met berekening een stikstofdepositie van minder dan 0,00 mol/ha/jaar aantoonst. De uitgangspunten uit dit rapport moeten dan wel gehanteerd worden bij de uitvoering van de werkzaamheden;
- In het kader van de soortenbescherming uit de Wnb is onderzoek gedaan naar beschermde soorten. Hierop is vervolgonderzoek nodig. De aanvrager heeft tijdens de aanvraag een zelfstandige provinciale omgevingsvergunning (flora- en fauna-activiteit) aangevraagd. Hierdoor is het flora- en fauna aspect losgekoppeld van deze aanvraag en maakt van de beoordeling geen deel uit.

Toelichting binnenplanse afwijking parkeren

- Het bouwplan heeft volgens de parkeernormen een tekort van 4 plekken (7 in plaats van 11). Hierover wordt het volgende overwogen. De opslaghal functioneert grotendeels voor opslag bij de winkel van Zuiderzeestraatweg 220. Daar parkeren klanten van het bedrijf. Ter plekke is er enkel een parkeerbehoefte voor maximaal 2 personen aan personeel die de aanvoer van producten afhandelen. Incidenteel komt een klant langs om een besteld product af te halen. Die aanvoer komt altijd via de winkel aan de Zuiderzeestraatweg 220, waardoor er controle is over hoeveel er op een bepaald moment geparkeerd wordt bij de opslaghal. De parkeerbehoefte wordt volgens opgave van de initiatiefnemer in de regel 3 plekken en naar verwachting ook nooit hoger dan 7. Het is ook niet mogelijk om bij incidenteel overschot ter plekke langs de Zuiderzeestraatweg te parkeren – daar ligt geen geschikte berm, maar een sloot - en zo vervelende parkeersituaties te veroorzaken. Het is, gezien deze situatie, mogelijk om de binnenplanse afwijking te verlenen.