



D220156632

## Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 4 september 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Oosterpoort Wooncombinatie, [REDACTED], Postbus 31, 6560 AC GROESBEEK, voor het bouwen van 8 woningen aan de Bosbesstraat en 3 woningen aan de Bremstraat, op de percelen kadastraal bekend:

gemeente GBK00  
gemeente GBK00

sectie F  
sectie L

nummer 986  
nummer 5905/5906

plaatselijk bekend als: Bosbesstraat resp. Bremstraat te Groesbeek.  
De definitieve huisnummering wordt bij apart huisnummerbesluit vastgesteld.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: W.Z20.103078.02

### Definitief besluit

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

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

A. WABO: Bouwen van een bouwwerk;

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

### Inhoudelijke overwegingen

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

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 8 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn 2 zienswijzen tijdig 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 definitieve besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 8 maart 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt door te bellen naar het telefoonnummer 024 751 7700 of met het sturen van een email naar wabo@odrn.nl onder vermelding van het OLO-nummer 5077811 en/of het zaaknummer W.Z20.103078.02.

### 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, 3 maart 2022

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

Mevrouw [REDACTED], Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

*Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.*

#### Bijlagen:

1. Nota zienswijzen;
2. VVGB;
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk";
4. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.";
5. Dossierlijst.

## Bijlage 1: Nota zienswijzen

### Zienswijzenverslag "Bouwplan Bosbesstraat en Bremstraat in Groesbeek"

#### *Inleiding*

Op 28 januari 2021 is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning lag met ingang van 8 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage.

#### *Binnengekomen zienswijzen*

Op het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning Bosbesstraat en Bremstraat in Groesbeek ontvingen wij twee zienswijzen. Beide zienswijzen hebben betrekking op de locatie Bremstraat.

| <i>Nr.</i> | <i>Naam</i> | <i>Datum ontvangen</i> | <i>Toelichting</i>                                     |
|------------|-------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1          | Reclamant 1 | 2 november 2021        | Eigenaar van een woning aangrenzend aan het plangebied |
| 2          | Reclamant 2 | 5 november 2021        | Eigenaar van een woning aangrenzend aan het plangebied |

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

#### *Beantwoording zienswijzen*

##### 1. Reclamant 1

##### *Zienswijze a*

Reclamanten hebben hun woning gekocht op basis van het geldende bestemmingsplan en de daarbij horende bouwmogelijkheden. Reclamanten hebben bezwaar tegen de overschrijding van het geldende bouwvlak. Zij zijn van mening dat zij dit niet hadden kunnen voorzien ten tijde van de aankoop van hun woning. En zijn van mening dat het bouwplan zorgt voor een waardevermindering van hun woning.

##### *Antwoord a*

Inbreiding met woningbouw in een plaats als Groesbeek is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als inbreidingslocatie al jaren in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het ligt dan ook al jaren in de lijn der verwachting dat het plangebied bebouwd zou gaan worden.

Mocht reclamant niettemin het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van de privacy en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen (na onherroepelijk worden van het ruimtelijke plan).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

##### *Zienswijze b*

Reclamanten zijn daarnaast van mening dat het plan zorgt voor een belemmering van het uitzicht en een vermindering van daglichttoetreding.

Reclamanten zijn van mening dat de beoogde antracieten gevel daar niet positief aan zal bijdragen en een negatief effect heeft op het wooncomfort.

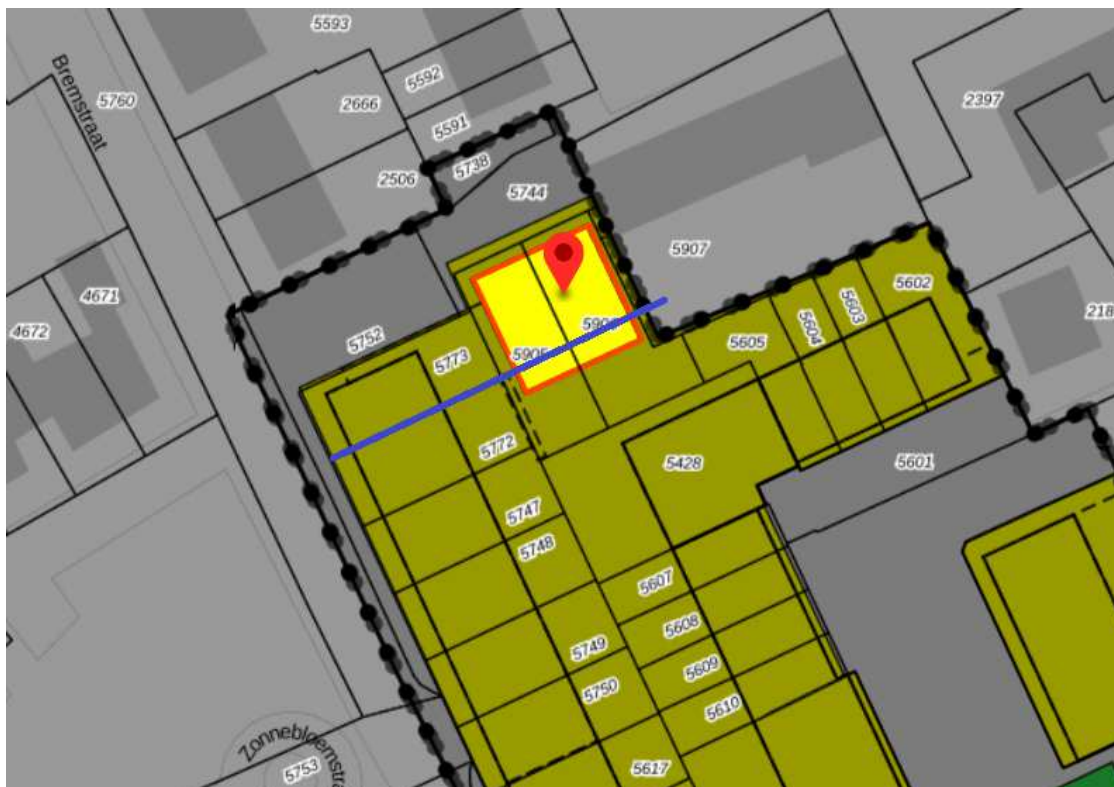
##### *Antwoord b*

In afwijking van wat reclamanten doen voorkomen is er op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch gezien feitelijk al geen sprake meer van vrij uitzicht aan de achterzijde. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan steekt hier al circa 3 m voorbij het verlengde van de perceelsgrens van reclamanten (zie blauwe lijn op navolgende afbeelding). In tegenstelling tot een juridisch bindend bestemmingsplan, heeft een situatietekening uit een bouwbrochure bovendien geen formele status. Aan de achterzijde schuiven de hoofdgebouwen van de woningen weliswaar over een

beperkte afstand van circa 1 m buiten het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan, maar omdat de woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap, heeft dit nauwelijks impact op het uitzicht van reclamanten. Het over beperkte afstand plaatsen van de hoofdgebouwen is bovendien nodig om haakse parkeerplaatsen te kunnen realiseren aan de straatzijde.

Bovendien betreft het genoemde vrije uitzicht, het zicht vanaf de eerste en tweede verdieping van de woning van reclamanten. Dit zijn de locaties waar normaliter de slaapvertrekken en/of bergruimte van de woning gesitueerd is. Reclamanten hebben op de begane grond zelf een manshoge schutting geplaatst en hun perceel ligt ook nog ruim een meter hoger dan het plangebied, getuige de keerwanden die hier geplaatst zijn.

Los van dit alles kan het zo maar zijn dat een toekomstige bewoner zelf leibomen gaat plaatsen in zijn tuin, waarmee het grootste deel van het jaar helemaal geen sprake meer is van een uitzicht aan de achterzijde van reclamanten. In die zin is hier tot op heden sprake van een tijdelijke situatie zonder bebouwing, waarvan reclamanten hebben kunnen profiteren.



Tenslotte kan op het gebied van privacy nog aangegeven worden dat er:

- a. geen gevelopeningen zitten in de rechter zijgevel (kijkend vanaf de straat richting de woning), aan de zijde van de woning van reclamanten;
- b. de woningen qua goothoogte met ruim 2,8 m fors lager zijn (1 bouwlaag met kap tot 8,0 m) dan wat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan 6,0 m (2 bouwlagen met kap tot 10,0 m);
- c. er aan de achterzijde geen dakkapellen op de drie woningen zitten, maar per woning slechts één klein dakraam aanwezig is.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

#### *Zienswijze c*

Reclamant is van mening dat er minder parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd waardoor het bouwplan verder van hun woning kan opschuiven.

#### *Antwoord c*

Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat voor deze ontwikkeling voorzien moet worden

in afdoende parkeerplaatsen. De genoemde 7 parkeerplaatsen naast nr. 38 mogen niet toegerekend worden aan de woningbouwontwikkeling.

Er is inderdaad sprake van een kleine overmaat aan parkeerplaatsen (2 stuks). Het eventueel niet realiseren van twee parkeerplaatsen betekent echter niet dat er ruimte is om de voor de drie woningen benodigde parkeerplaatsen in de vorm van langs-parkeerplaatsen te realiseren (en daarmee ruimte te creëren voor het verschuiven van de woningen). Voor langsparkeren zijn namelijk parkeervakken van 6,0 m lengte nodig, terwijl er slechts 17,5 m aan breedte beschikbaar is (7 parkeerplaatsen x 2,5 m) voor de nieuwe woningen. Daar kunnen dus krap 3 langsparkeerplaatsen op en niet de benodigde 4,2 afgerond 5 stuks.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gekozen parkeeroplossing zodanig aan te passen, dat de hoofdgebouwen van de woningen naar voren geschoven kunnen worden. Eventueel kunnen wel twee haakse parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden, zodat daar openbaar groen gerealiseerd kan worden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

## 2. Reclamant 2

### *Zienswijze a*

Reclamanten zijn van mening dat het plan afwijkt van het originele plan voor twee woningen en dat het zorgt voor een belemmering van het uitzicht en een vermindering van daglichttoetreding.

### *Antwoord a*

De toename van twee naar drie woningen betekent niet dat er extra volume aan hoofdgebouwen gerealiseerd kan worden; zowel niet in de breedte, de diepte als in de hoogte, waardoor de bewering dat er minder daglicht binnen komt niet klopt:

□ Het bestaande bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is 15 m breed. De drie nieuwe woningen hebben gezamenlijk een breedte van circa 14,0 m (beukmaat 4,5 m per woning en circa 0,25 m per kopgevel van het bouwblok) en zijn dus smaller dan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan.

□ Het bestaande bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is 15 m diep. De drie nieuwe woningen zijn slechts circa 9,6 m diep. Aan de achterzijde schuiven ze weliswaar over een afstand van circa 1 m buiten het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan, maar dit is om haakse parkeerplaatsen aan de straatzijde mogelijk te maken. Omdat de woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap, heeft dit niet tot nauwelijks impact op reclamanten.

□ De maximum goot- en bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan bedragen 6,0 m respectievelijk 10,0 m. De drie nieuwe woningen hebben een goot- en bouwhoogte van ruim 2,8 m respectievelijk 8,0 m en zitten daar dus ruim onder.

Er is daarmee geen sprake van een verslechterde daglichttoetreding als gevolg van de voorliggende bouwplannen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

### *Zienswijze b*

Reclamanten zijn van mening dat het bouwplan zorgt voor een waardevermindering van hun woning.

### *Antwoord b*

Inbreiding met woningbouw in een plaats als Groesbeek is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als inbreidingslocatie al jaren in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het ligt dan ook al jaren in de lijn der verwachting dat het plangebied bebouwd zal gaan worden.

Mocht reclamant niettemin het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van de privacy en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen (na onherroepelijk worden van het ruimtelijke plan).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

***Conclusie***

De ingediende zienswijzen van beide reclamanten geven geen aanleiding het bouwplan te wijzigen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Berg en Dal d.d. 10 februari 2022, zie bijlage 2.

## **Bijlage 2: Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)**

# **Definitieve verklaring van geen bedenkingen**

De raad van de gemeente Berg en Dal,

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht,

Overwegende dat:

- op 4 september 2020 de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van acht grondgebonden rijwoningen op de Bosbesstraat ongenummerd te Groesbeek en drie grondgebonden rijwoningen op de locatie Bremstraat 40-42 is ontvangen met daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om omgevingsvergunning voor de locatie Bosbesstraat niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stekkenberg West, fase 1 t/m 3' waar de gronden de bestemming 'Wonen' hebben, waarbij de bouw van acht rijwoningen niet is toegestaan;
- de aanvraag om omgevingsvergunning voor de locatie Bremstraat niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Het Hoogh' waar de gronden de bestemming 'Wonen' hebben, waarbij de bouw van drie rijwoningen niet is toegestaan;
- dat binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is, omdat het geldende bestemmingsplan niet in een dergelijke afwijkingsmogelijkheid voorziet;
- buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 van de Algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is omdat artikel 4 van bijlage II Bor niet voorziet in de bouw van nieuwe hoofdgebouwen;
- het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken alleen mogelijk is door middel van een projectafwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het bevoegd gezag de gevraagde omgevingsvergunning slechts kan verlenen nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- de aanvraag niet valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van plannen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is;
- de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het besluit omgevingsrecht);
- de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;

- de aanvraag om omgevingsvergunning valt onder de door de raad vastgestelde werkwijze ‘omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplan met verklaring van geen bedenkingen (vvgb) met vooroverleg’;
- op 28 januari 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is afgegeven;
- het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ingang van 8 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage lag voor zienswijzen;
- gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;
- de zienswijzen geen aanleiding geven het bouwplan te wijzigen, zoals verwoord in het zienswijzenverslag.

**besluit :**

De definitieve verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van acht grondgebonden rijwoningen aan de Bosbesstraat ongenummerd en drie grondgebonden rijwoningen aan de Bremstraat 40-42 te Groesbeek af te geven.

Groesbeek, 10 februari 2022

De raadsgriffier,

\_\_\_\_\_

De voorzitter,

\_\_\_\_\_

## **Bijlage 3 Inhoudelijke beoordeling activiteit "Bouwen van een bouwwerk" (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo).**

### **Inhoudelijke beoordeling**

#### Wettelijke grondslag

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

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

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

#### Bouwbesluit

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

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren, maar wel reden tot het stellen van voorwaarden, zie voorschriften verderop in dit besluit.

#### Bouwverordening

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

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

#### *Beoordeling bodemrapportage*

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

De bodem blijkt voldoende onderzocht, er zijn geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

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

#### Bestemmingsplan

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

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Stekkenberg West, fase 1 t/m 3" en "Het Hoogh". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

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

#### Redelijke eisen van welstand

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

Uw plan is op 14 juli 2021 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 14 juli 2021 een positief advies afgegeven. 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 genoemd, 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:

##### *Start bouwwerkzaamheden binnen 26 weken*

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 bezwarentermijn.

##### *Uitzetten van de rooilijnen en bebouwingsgrenzen*

Een verzoek voor het uitzetten van de bouw tenminste 10 werkdagen voorafgaand sturen naar het e-mailadres [geo@bergendal.nl](mailto:geo@bergendal.nl) en onder vermelding van ons kenmerk, het zaaknummer W.Z20.103078.02.

##### *Constructie- en ventilatie- gegevens ter nadere goedkeuring*

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.

De volgende berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de ODRN te worden ingediend:

- *geotechnisch funderingsadvies;*
- *definitieve berekening en tekening van de funderingsconstructie; let op vorstvrijheid;*
- *definitieve berekening en tekening van de systeemvloeren en klapkap;*
- *definitieve installatie-tekeningen van de mechanische ventilatiesysteem met plaats en capaciteit per ventiel, de overstroomvoorzieningen onder/in de binnendeuren, met inachtnaam van NEN 1087 (o.a. max. luchtsnelheid in de leefzônes).*

Deze onderdelen mogen pas worden aangebracht, nadat hiervoor nadere goedkeuring van de ODRN is ontvangen.

De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht van de ODRN voordat met het storten wordt begonnen.

#### *Geluid*

De hogere waarden staan in tabel 4 van het akoestisch rapport (RHDHV, 8 april 2021, T&PBH9049-100-100N001F0.1) en in figuur 3 zijn de locaties opgenomen.

Bij apart besluit nemen wij het benodigde 'Hogere waarde besluit' (zie mandaatbesluit bijlage 2, regel 118, artikel 11a Wet geluidhinder). Wij stellen als voorwaarde dat dit besluit in stand moet blijven, om dit plan te mogen uitvoeren.

#### *Rioolaansluiting en infiltreren hemelwater*

De juiste plaats en hoogte van de rioolaansluiting van het gemeenteriool wordt door de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Berg en Dal aangegeven. De 'rioolaansluiting' ruimschoots vooraf aanvragen via de website van de gemeente.

Het hemelwater geheel verwerken op eigenterrein. Dit kan middels infiltratie in de bodem. Advies is systeem te berekenen op 43mm/m<sup>2</sup>.

In de gemeente is de kleurstelling voor ondergrondse pvc riolering als volgt: Grijs = vuilwater  
Bruin = hemelwater.

- Vuilwater:

Bosbesstraat: In twee gevallen kan gebruik gemaakt worden van de bestaande uitleggers. Voor de overige panden dient een nieuwe uitlegger te worden aangevraagd.

Bremstraat: Er wordt nu gekozen om de 3 woningen gezamenlijk aan te sluiten. De gemeente zal 1 erfscheidingsputje maken op de perceelsgrens. In het kader van verstoppingsgevoeligheid wordt aangeraden om per woning een ontstoppingsput aan te brengen. Aansluiten op bestaande riolering akkoord.

- Hemelwater:

Bosbesstraat: In het stedenbouwkundig advies wordt voor de Bosbesstraat aangegeven dat er 25,3m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd dient te worden. In het ontwerp zie ik echter terug dat het infiltratieveld een capaciteit heeft van 23m<sup>3</sup>. De bergingscapaciteit van het infiltratieveld dient vergroot te worden.

Bremstraat: In het stedenbouwkundig advies wordt voor de Bosbesstraat aangegeven dat er 18m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd dient te worden. In het ontwerp is niet terug te vinden wat de capaciteit is van het infiltratieveld.

Voor beide locaties aangeven hoeveel infiltratie-elementen worden toegepast met bijbehorende maatgeving. Methode van infiltratie op eigen terrein voor beide locaties akkoord.

#### **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):

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning (registratienummer);
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
- d. een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
- e. het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

***Bouwbesluit 2012***

Het Bouwbesluit is rechtstreeks geldend en bevat naast technische eisen ook verplichtingen tijdens de bouw, zoals:

- In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.
- In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

## Bijlage 4:

### Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

#### Inhoudelijke beoordeling

##### Wettelijke grondslag

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

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

##### Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Stekkenberg West, fase 1 t/m 3" en "Het Hoogh". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Voor de 8 woningen aan de Bosbesstraat geldt het bestemmingsplan 'Stekkenberg West, fase 1 t/m 3', bestemming Wonen.

Het plan is op de volgende punten strijdig met de regels van het bestemmingsplan:

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Met het plan wordt er buiten het bouwvlak gebouwd;

2. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de bouwwijze 'vrijstaand'.

Met het plan is de bouwwijze aaneengebouwd;

3. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één.

Op de planlocatie liggen twee bouwvlakken. Met het plan worden er 8 woningen gerealiseerd;

4. aaneengebouwde woningen zijn ter plaatse niet toegestaan en daarnaast geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder dan 1 meter mag bedragen.

Met het plan bedraagt de afstand minder dan 1 meter.

Voor de 3 woningen aan de Bremstraat geldt het bestemmingsplan 'Het Hoogh', bestemming Wonen.

Het plan is op de volgende punten strijdig met de regels van het bestemmingsplan:

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Met het plan wordt er buiten het bouwvlak gebouwd;

2. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de bouwwijze 'vrijstaand' of 'twee-aaneen'.

Met het plan is de bouwwijze aaneengebouwd;

3. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2.

Met het plan worden er 3 woningen gebouwd.

##### Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

In beginsel is een uitgebreide buitenplanse ontheffing inzetbaar op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo.

##### Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

De gemeenteraad van Berg en Dal heeft op 10 februari 2022 een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. In deze verklaring van geen bedenkingen overweegt de gemeenteraad o.a. het volgende:

- de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (dat is de ruimtelijke onderbouwing d.d. mei 2021, met documentnummer D210900281). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

- De zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen, geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De gemeenteraad heeft de zienswijzen beantwoord in een zienswijzeverslag. Dit zienswijzeverslag maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

- Op basis van meetresultaten is gebleken dat er voor de 8 woningen aan de Bosbesstraat sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet Geluidhinder, maar lager ligt dan de hierin genoemde grenswaarde (en dus valt binnen de maximale ontheffingswaarde). Het college heeft een ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde ter inzage gelegd (met kenmerk W.Z20.103078.03). Gelet op de motivering in dit (ontwerp) besluit Hogere Grenswaarde en mits dit besluit rechtskracht krijgt en behoudt, zijn wij van mening dat het project op dit punt voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

**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 genoemd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.**

#### **Voorschriften**

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit een voorschriften aan de omgevingsvergunning:

Van de omgevingsvergunning mag slechts gebruik worden gemaakt indien en voor zolang het voor het project vereiste besluit hogere grenswaarde in de zin van de Wet Geluidhinder in werking is (rechtskracht heeft).

#### **Algemene opmerkingen**

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

## Bijlage 5: Dossierlijst

### DOSSIERLIJST

**Betreft dossier:**

W.Z20.103078.02,  
-nabij- Bosbesstraat en Bremstraat te Groesbeek - bouwen van 11  
woningen

| D-nummer   | Ontv.<br>datum | Betreft                                                  |
|------------|----------------|----------------------------------------------------------|
| D200717631 | 08/09/2020     | MPG Groesbeek 11 woningen                                |
| D200717632 | 08/09/2020     | GAA E1704 A-45-97-V1-X1 BB 20200430 Plattegronden        |
| D200717633 | 08/09/2020     | E20531 constructierapport                                |
| D200717634 | 08/09/2020     | EPC Groesbeek bnr. 2                                     |
| D200717635 | 08/09/2020     | EPC Groesbeek bnr. 10                                    |
| D200717637 | 08/09/2020     | EPC Groesbeek bnr. 11                                    |
| D200717638 | 08/09/2020     | EPC Groesbeek bnr. 1                                     |
| D200717639 | 08/09/2020     | GAA E1904 B02 19-08-2020 Bouwnummer 5-8                  |
| D200717640 | 04/09/2020     | GAA E1904 B03 19-08-2020 Bouwnummer 9-11                 |
| D200717641 | 04/09/2020     | GAA E1904 C-11 29-06-2020 Detail Gootoverstek            |
| D200717642 | 04/09/2020     | GAA E1904 S01 20-08-2020 Bouwnummer 1-11                 |
| D200717643 | 04/09/2020     | GAA E1704 Details 20200710                               |
| D200717644 | 04/09/2020     | GAA E1904 B01 19-08-2020 Bouwnummer 1-4                  |
| D200717645 | 04/09/2020     | GAA E1904 02 20200703 Impressie bnr 9-11                 |
| D200717646 | 04/09/2020     | GAA E1904 01 29-06-2020 Impressie bnr 1-8                |
| D200717647 | 04/09/2020     | 11 woningen Groesbeek Situatie                           |
| D200717648 | 04/09/2020     | Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN         |
| D210900272 | 17/05/2021     | 20201126 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bremstraat |

|            |            |                                                                                              |
|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| D210900273 | 17/05/2021 | 20201109 Verkennend bodemonderzoek Bosbesstraat                                              |
| D210900274 | 17/05/2021 | 20191418.001 21178 Rapport BBT woonfunctie BB2012 samenvatting                               |
| D210900276 | 17/05/2021 | Quickscan Wet NB, Bosbesstraat en Bremstraat te Groesbeek                                    |
| D210900279 | 17/05/2021 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai                                                        |
| D210900280 | 17/05/2021 | Akoestisch onderzoek industrielawaai Bosbesstraat                                            |
| D210900281 | 17/05/2021 | 20210505 Stedebouwkundig advies - ROB 11 woningen op 2 locaties Groesbeek                    |
| D210900282 | 17/05/2021 | 11-won-Groesbeek-Bremstraat Bosbesstraat gewijzigd/aanvullend Papieren-formulier- 12-05-2021 |
| D211052309 | 21/07/2021 | Buitenriolering ontwerp Korenbloemstraat 1-A3L v2                                            |
| D211052311 | 21/07/2021 | Buitenriolering ontwerp Bosbesstraat 1-A3L v2                                                |
| D211057709 | 23/07/2021 | S01 Situatie groesbeek 20210203 v2                                                           |
| -----      | -----      | -----                                                                                        |