

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 7 mei 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning.

Activiteiten : Bouw
RO, afwijken van de bestemming
Projectadres : Waarleskamp 18, 7255WG Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie F, Nummer 2596 ged.
Ontvangst aanvraag : 08-04-2015
Kenmerk : 2015-0742

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
1743673_1428519070184_publiceerbareaanvraag.pdf
1743673_1428518810956_150110-BER-BA-
1_Opbouw_op_garage_aan_Waarleskamp_18_te_Hengelo_wijz_A.pdf
1743673_1429467016361_20150420b_Daglichtberekening_Waarleskamp_18.PDF
F
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3)

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw aanvraag voldoet aan:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan : "Hengelo dorp", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (zie voor een nadere toelichting van de procedure hierna onder 'gebruik in strijd met regels RO';
- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Parapluplan archeologie;
 - Paraplubestemmingsplan prostitutie 2007 Zelhem en deel Hengelo Gld.
- de redelijke eisen van welstand. Op 21 april 2015 heeft de welstandscommissie advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking

heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de welstandscommissie.

- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Een groot gedeelte van deze voorschriften zijn rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- 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 (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na 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 (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2)

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl onder Infobalie > Bouwen en verbouwen > omgevingsvergunning, onder Hoe het werkt. U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c,)

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2).

Overwegingen

- A. Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Hengelo Dorp" de bestemming 'wonen' (artikel 18 van de voorschriften).
Uw bouwplan is in strijd met artikel 18, lid 18.2.2. sub b, omdat de dakopbouw boven de carport gedeeltelijk wordt gerealiseerd buiten de daartoe bestemde zone voor bijgebouwen.
Tevens is uw bouwplan in strijd met artikel 18, lid 18.2.4. sub c, omdat de hoogte van de dakopbouw meer dan 5 m wordt.
Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, voor wat betreft het bouwen buiten de daartoe bestemde zone voor bijgebouwen, door toepassing van bijlage II Besluit

omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Binnenplans biedt artikel 29, lid 29.1 van het geldend bestemmingsplan de mogelijkheid om een grotere nokhoogte toe te staan (10 % regeling). Het betreft een procedures ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste (hoogte) en tweede (buiten bijgebouwen zone bouwen) van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoordt mede omdat:

- Bijgebouwen en overkappingen mogen op grond van artikel 18, lid 18.2.2. van het bestemmingsplan uitsluitend worden opgericht binnen de hiertoe op de plankaart aangegeven zone voor bijgebouwen en overkappingen.
- U de dakopbouw boven de carport gedeeltelijk situeert buiten de hiertoe bestemde zone voor deze bijgebouwen en overkappingen.
- De nieuwe dakopbouw een hoogte van 5085 mm krijgt, hetgeen hoger is dan de maximaal toegestane 5 m.
- Voornoemde aspecten in strijd zijn met het geldend bestemmingsplan.
- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom.
- Uw bouwplan niet geheel voldoet aan de "Beleidsregels artikel 2.12.Wabo" voor toepassing hiervan, vanwege de marginale overschrijding van de hoogte van 5 m.
- Wij derhalve gebruik maken van de in de Beleidsregels opgenomen hardheidsclausule onder artikel 3.3.1.
- Dit mede vanwege het feit, dat er via de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 29, lid 29.1 van het geldend bestemmingsplan met 10 % kan worden afgeweken van de maximaal toegestane nokhoogte.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 21 april 2015 een positief advies heeft gegeven.
- Het plan hiermee ruimtelijk aanvaardbaar is op deze plek.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen	€ 400,44
Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 2	€ 240,00

Totaal Leges	€ 640,44
---------------------	-----------------

De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Burgerlijk Wetboek

Wellicht ten overvloede wijzen wij u op de bepaling (en) uit boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (privaatrecht), dat voor het bouwen in en op de zijdelingse perceelsgrens de toestemming van uw buren van dit belendende perceel is vereist. Afwatering moet plaatsvinden op uw eigen perceel.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Het adres is Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld). Een derde-belanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

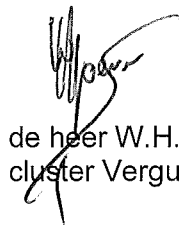
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

Voorlopige voorziening

U moet er rekening mee houden dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw bezwaarschrift. Het besluit geldt namelijk vanaf het moment dat wij het aan de aanvrager bekend maken. U kunt de voorzieningenrechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen of een andere voorlopige voorziening te treffen totdat er een beslissing op uw bezwaar is. U kunt dan een brief schrijven naar de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie staat in de folder 'Bezwaar maken tegen besluiten van de gemeente Bronckhorst' die u kunt afhalen bij het gemeentehuis of downloaden via www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer W.H. Hoevers
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-0742

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De uitwendige scheidingsconstructie van de uitbreiding moet voldoen aan de thermische isolatie eisen van het Bouwbesluit 2012.
3. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a. de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b. andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c. het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b. (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
5. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - a. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - b. het plaatsen van staalconstructies;
 - c. het storten van beton.