

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 juni 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouwen
Projectadres : Oude Kruisbergseweg 1, 7021LZ Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie T, Nummer 396
Ontvangst aanvraag : 13-04-2015
Kenmerk : 2015-0778

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:
 - 1752671_1428960913103_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1752671_1428960814728_20150413_WS999-105_Gerritsen_Keijenborg-001.pdf
 - 1752671_1430253146547_20150413_WS999-105_Gerritsen_Keijenborg-004.pdf
 - 1752671_1430253111544_20150413_WS999-105_Gerritsen_Keijenborg-003.pdf
 - 1752671_1430253067856_20150428_WS999-105_Gerritsen_Keijenborg-001rev01.pdf
 - 1752671_1430253180014_20150413_WS999-105_Gerritsen_Keijenborg-005.pdf
 - 1752671_1430738323567_PR6247_-_Gerritsen_Oude_Kruisbergseweg_1_te_Zelhem_-_BB_EPC.pdf
 - 1752671_1431418902729_CAB_Constructie__11-05-2015_A4-A3Keijenborg.pdf
 - 1752671_1431418975510_HA-12122_Zelhem.pdf
- 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 "Buitengebied Zelhem 2011", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Buitengebied Zelhem Wet BAG.
 - Correctieve herziening 2 Buitengebied Zelhem 2011.
 - Paraplubestemmingsplan prostitutie 2007 Zelhem en deel Hengelo Gld.
 - Parapluplan archeologie.

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

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Zelhem 2011" de bestemming 'wonen' (artikel 19 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 19, lid 19.2.3 sub e omdat de woning een inhoud heeft van meer dan 750 m³ en de hoogte van het bijgebouw (ook met toepassing van de krijtstreepmethode) nog hoger is dan de toegestane 6 meter.

Afwijken van het bestemmingsplan, voor ontheffing van de hoogte van het bijgebouw, is mogelijk via toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 4, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Afwijken van de inhoud van de woning kan alleen door toepassing van de hardheidsclausule artikel 3.3.1 en artikel 4:84 AWB.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten tweede van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan voor de inhoud van de woning vinden wij in uw specifieke geval verantwoord mede omdat:

- We alvast willen inspelen op de nieuwe regels voor het buitengebied, waarbij de wijze van meten wordt aangepast (inhoud vanaf bovenkant begane grondvloer) en 10% afwijken voor de inhoudsmaat, (totale inhoud mag dan niet meer bedragen dan 825 m³);
- Middels de door u bijgevoegde inhoudsberekening, (inclusief de krijtstreepmethode) u hieraan voldoet;
- De wethouder Ruimtelijke Ordening op 23 april 2015, heeft ingestemd met deze procedure, mede omdat door de sloop van de bestaande woning en de hierbij aanwezige bodemverontreiniging er een voor alle partijen goede oplossing is gevonden;
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 2 juni 2015 een positief advies heeft gegeven.
- de redelijke eisen van welstand. Op 2 juni 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.

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	€ 7.029,00
Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 2	€ 240,00
Totaal Leges	€ 7.269,00

De legesfactuur treft u bijgaand aan.

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.

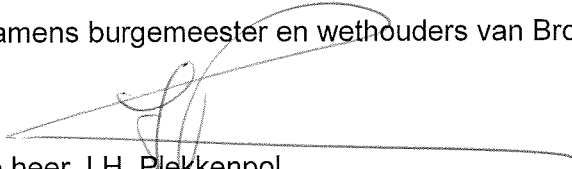
Voorlopige voorziening

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 J.H. Plekkenpol
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-0778

1. Bouwen

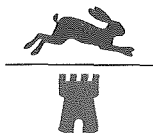
1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a. de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b. andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c. het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. 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.
4. 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.
5. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de gegevens bij het bevoegd gezag worden ingediend:
 - Prefab vloeren** (constructieberekening en –tekening);
 - Tekening en berekening prefab kapconstructie**De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

6. Bodemonderzoek

Voor deze aanvraag is een bodem- en grondwateronderzoek beschikbaar van Greenhouse Advies, rapportnummer ENVO2014, d.d. 19 januari 2015.

- De nieuwbouw vindt plaats op een terreindeel direct ten zuiden van de (vml.) fietsenzaak en autogaragebedrijf.
- In 1995 is er door Verhoeve Milieu ook al een onderzoek gedaan naar de totale verontreiniging op het gehele terrein. Hiervoor is een goedgekeurd saneringsplan opgesteld. Deze sanering wordt binnenkort uitgevoerd.
- De verontreinigen aan de voor-en achterzijde van de werkplaats dienen met instemming van het bevoegd gezag (provincie Gelderland) gesaneerd te worden.
- Voor de betreffende locatie is het rapport van Greenhouse opgesteld.
- Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie is in een mengmonster van de bovengrond een matig PAK-gehalte vastgesteld. Het adviesbureau heeft er terecht voor gekozen dit mengmonster uit te splitsen. In twee van de zes monsters is (opnieuw) een matig verhoogd PAK-gehalte gemeten. Het gehalte overschrijdt de functienorm Wonen.

- In het ondergrond mengmonster is geen verhoogd PAK-gehalte vastgesteld.
 - De PAK-houdende grond dient tot tenminste de functienorm Wonen te worden weggehaald. Deze grond kan dus ook niet op het perceel herplaatst worden! (want dan blijven er contactmogelijkheden). Voor het weghalen van de grond hoeft geen saneringsplan te worden ingediend. Als de initiatiefnemer het op prijs stelt, kan wel een Plan van Aanpak worden ingediend voor beoordeling door de ODA (maar dit is géén verplichting)
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
 - Wanneer ten behoeve van het werk grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
 - Wanneer ten behoeve van het werk grondwater wordt onttrokken (bemaling) en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
- In voorkomend geval kunt u contact opnemen met afdeling Dienstverlening, telefoonnummer 0575-750 250.
7. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.



BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 13 april 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd dat indien het project wordt gerealiseerd de huisnummersituatie aan de Oude Kruisbergseweg 1, 7021 LZ Zelhem moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 2015-0800.

Besluit d.d. 4 juni 2015

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Oude Kruisbergseweg, 7021 LZ Zelhem, te wijzigen door:

- Het huisnummer 1 aan de Oude Kruisbergseweg in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie T, nummers 396.
- Het huisnummer 1 toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie T, nummer 396. Door PostNL is hier de postcode 7021 LZ aan toegekend.

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

- Bijlage 1: situatietekening.

Overwegingen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, de Verordening naamgeving en nummering gemeente Bronckhorst en de Uitvoeringsvoorschriften Verordening naamgeving en nummering gemeente Bronckhorst.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

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.

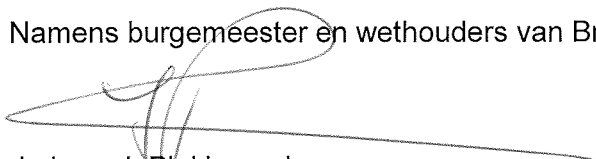
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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 J. Plekkenpol
cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

BIJLAGE 1 : Situatietekening

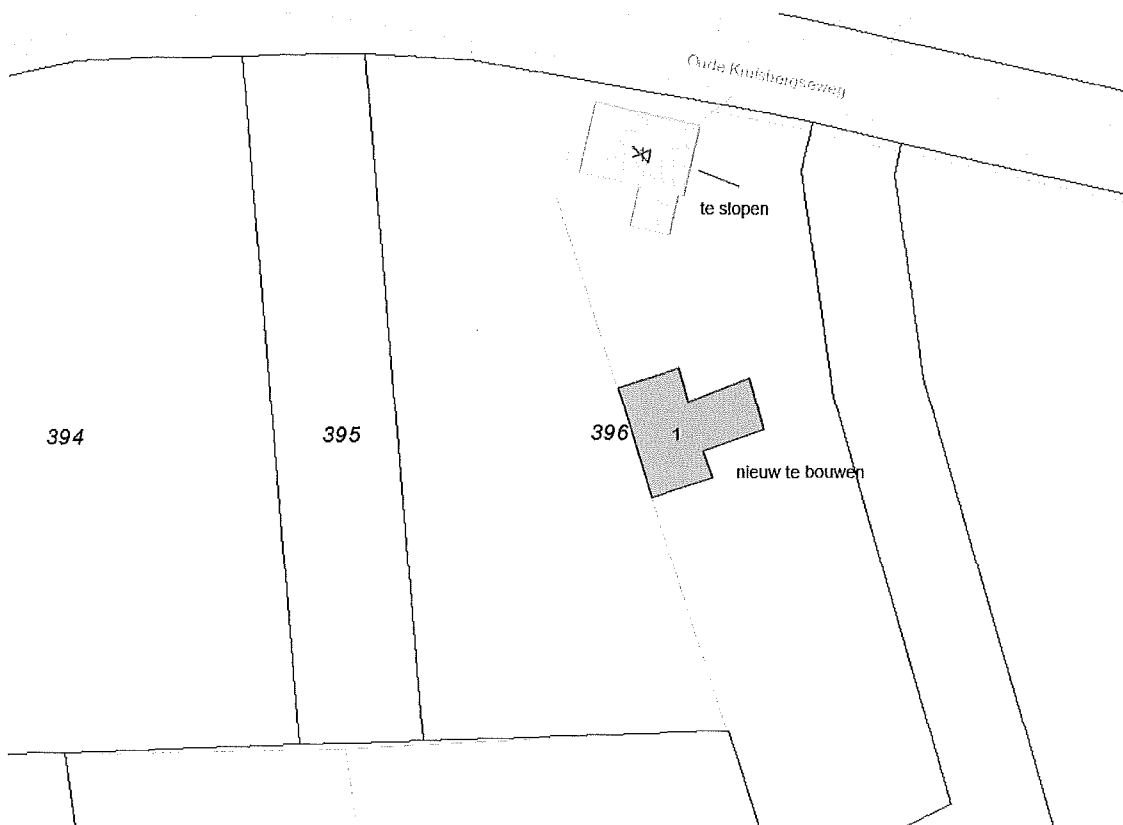
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 2015-0800.

Situatietekening:

Object : Oude Kruisbergseweg 1, 7021LZ Zelhem

Kadastrale gemeente : Zelhem, sectie T, perceelnummer(s) 396

Situatietekening:



Disclaimer

De kadastrale kaart hoeft niet de daadwerkelijke situatie (kavelgrenzen en bebouwing) aan te geven. Voor de definitieve inpassing wordt verwezen naar de kaveltekening bij de koopovereenkomst en/of omgevingsvergunning.

Aan het toekennen van een nummeraanduiding kunt u geen rechten ontleen ten aanzien van onder andere bouw- en planologische voorschriften of voorwaarden.