



Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 16 juni 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning en het plaatsen van een carport.

Activiteiten : Bouw
: Gebruik in strijd met regels RO
Projectadres : Orchideestraat 25, 7021WX Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 3125
Ontvangst aanvraag : 30-04-2015
Kenmerk : 2015-0916

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:

- 'Tekening tbv aanvraag omgevingsvergunning'; 'Vergroten woning' gedateerd; 23-04-2015.
- 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 'Zelhem Dorp', welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie';
 - Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' (artikel 4).
- de redelijke eisen van welstand;
 - Op 19 mei 2015 heeft de Commissie Welstand 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 Commissie Welstand.

- 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

Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Zelhem Dorp' de bestemming "Wonen" (artikel 22).

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan wegens;

- overschrijding van de maximale goothoogte voor bijgebouwen, van 3 meter, met 10 centimeter (artikel 22 lid 22.2.4 sub b);
- situering van de carport buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' (artikel 22 lid 22.2.2 sub d.).

Goothoogte:

Wij kunnen voor het bouwplan, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a ten 1^e van de "Wet algemene bepalingen omgevingsrecht", omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Artikel 30 lid 30.1 van het bestemmingsplan geeft ons een algemene bevoegdheid om maximaal 10% af te wijken van de bestemmingsregels mits het beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan verantwoord met volgende motivering:

- Aan de directe afwijkingscriteria wordt voldaan.
- De hoogteoverschrijding van 10 centimeter is gewenst vanwege een esthetisch logische aansluiting op het dak van de woning.

Situering

De afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn voor de situering van de carport ontoereikend.

Wel kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning verlenen, door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a ten 2e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- Het bouwplan voldoet aan de toepassingsvoorschriften voor artikel 2.12 lid 1 sub a ten 2e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, overeenkomstig artikel 4 lid 1 van bijlage II van het "Besluit Omgevingsrecht" (BOR).
- Het bouwplan voldoet niet aan onze op 26 maart 2014 in werking getreden, beleidsregels voor de toepassing van laatstgenoemd artikel om volgende redenen:
 - Aan de noordwestzijde bevindt zich een klein hoekje van de carport op het voorerf.
 - De noordoosthoek van de carport bevindt zich binnen het zijerf waar slechts bebouwing met een goothoogte en hoogte van respectievelijk 2 en 3 meter is toegestaan.
- Wij wijken af van onze beleidsregels, op grond van de hierin opgenomen hardheidsclausule (punt 3.4.1.) met de volgende motivering:
 - De woning is diagonaal gelegen op een "scherp" hoekperceel.
 - Hierdoor grenst een groot gedeelte van het perceel aan de weg en is er een relatief klein achtererf.
 - Onze beleidsregels zijn onvoldoende toegesneden op dergelijke situaties zodat wij in dit geval een specifieke afweging maken.
 - Wegens het kleine achtererf is ook een erfgedeelte gelegen langs de weg als achtererf gaan functioneren hetgeen in overeenstemming is met ons beleid.
 - Bedoeld erfgedeelte wordt gemarkeerd door de aanwezige bergruimte en de afschermdende beplanting.
 - Gevraagde carport sluit hier logisch op aan en vormt tevens een esthetisch geheel met de woning.
 - Het gewenste open bebouwingsbeeld blijft voldoende behouden vanwege de grootte van het voorerf, de openheid van de carport en de afstand tot de weg.
 - Samengevat beoordelen wij het bouwplan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

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	€ 250,00
Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 2	€ 240,00

Totaal Leges	€ 490,00
---------------------	-----------------

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.W. Denkers
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-0916

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. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het storten van beton.
4. De toiletruimte moet een voorziening voor luchtverversing hebben met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087. De afvoer moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden.

Bijlage Advies

1. Wij adviseren u in de gang een rookmelder aan te brengen.
2. Wilt u een in- of uitrit aansluiten vanuit een perceel op de openbare weg, dan hebt u hiervoor een omgevingsvergunning nodig. Nader informatie hierover vindt u op onze website; www.bronckhorst.nl.