

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 9 april 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vergroten van een bedrijfsgebouw.

Activiteiten : Bouw
RO afwijken van de bestemming
Projectadres : Ericaweg 12, 7021PB Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie W, Nummer 789 en 823 ged.
Ontvangst aanvraag : 02-03-2015
Kenmerk : 2015-0456

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:
 - 1682621_1425303063586_151758_Kloostrans_B1-20_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1425303391787_151758_Kloostrans_B6-01_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1425303318431_151758_Kloostrans_B4-01_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1425303571460_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1682621_1425303474837_151758_Kloostrans_Akoestisch_onderzoek_26-02-2015.pdf
 - 1682621_1425303254083_151758_Kloostrans_B3-01_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1425303186186_151758_Kloostrans_B2-01_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1425302974441_151758_Kloostrans_B0-01_18-02-2015.pdf
 - 1682621_1426848691858_151758_Kloostrans_Opbouw_bestaande_gevels.pdf
 - 1682621_1426848339297_151758_Kloostrans_Constructie_Berekening_16-03-2015.pdf
 - 1682621_1426848518594_151758_Kloostrans_Sonderingen_14-07-2010.PDF
 - 1682621_1426848618241_151758_Kloostrans_BC1-01_09-03-2015.pdf
 - 1682621_1426848438440_151758_Kloostrans_Constructie_Overzicht_16-03-2015.pdf
 - 1682621_1426848836015_151758_Kloostrans_Hekwerk_09-03-2015.pdf
 - 1682621_1426848799928_151758_Kloostrans_Foto_bluswatervoorziening.pdf
 - 1682621_1426848590949_151758_Kloostrans_Sonderingen_18-03-2015.pdf
 - 1682621_1426849000511_151758_Kloostrans_Mailverkeer_Archeologisch_onderzoek_maart-2015.pdf
 - 1682621_1426848722695_151758_Kloostrans_B0-01_09-03-2015.pdf
 - 1682621_1426848935440_151758_Kloostrans_Melding_Activiteitenbesluit_09-03-2015.pdf
 - 1682621_1427883580292_151758_Kloostrans_Documentatie_isolatie_achtergevel.pdf
 - 1682621_1427883520774_151758_Kloostrans_Brandwerendheid_Firescreen.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:

- het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het geldend bestemmingsplan "Zelhem dorp", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, zie hierna bij gebruik in strijd met regels RO;
- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Parapluplan Archeologie;
 - Parapluplan prostitutie 2007 Zelhem en deel Hengelo (Gld).
- de redelijke eisen van welstand. Op 10 maart 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. Op 7 april 2015 is het hekwerk onder mandaat van de heer Plekkenpol goedgekeurd.
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

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 "Zelhem Dorp" de bestemming 'bedrijventerrein' (artikel 6 van de voorschriften) en medebestemming 'waarde, archeologische verwachting 1' (artikel 4 van de voorschriften in het Parapluplan Archeologie).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 6, lid 6.1.2. sub a en lid 6.2.2. sub ben d, te weten de toegestane categorie van het bedrijf, de hoogte van het pand en het bebouwingspercentage..

Afwijken van deze voorschriften in het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van de in het plan opgenomen regels onder artikel 6, lid 6.4.1. (bebouwingspercentage) respectievelijk lid 6.6.1. (categorie indeling) en artikel 30, lid 30.1 (10 % regeling voor nokhoogte) .

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

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

Categorie indeling bedrijf

Het koelhuis valt onder de categorie 3.1. van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Een gedeelte van de nieuwbouw vindt plaats op terrein, waar uitsluitend bedrijven in de categorie 2 zijn toegestaan.

In artikel 6, lid 6.6.1. is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, om hier toch bedrijven van de hogere categorie toe te staan, mits ze qua aard, omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit de lagere categorie, mits voldaan wordt aan het volgende:

- de ontheffing richt zich niet op een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- omtrent de invloed van de bedrijvigheid op het milieu wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

Teneinde de gelijkwaardigheid aan te tonen heeft adviesbureau van der Boom op 26 februari 2015 een akoestisch onderzoeksrapport aangeleverd (rapport 15-047). Dit rapport is op 23 maart 2015 beoordeeld door de Omgevingsdienst achterhoek.

Zij concluderen dat het rapport de juiste uitgangspunten hanteert, en dat uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de uitbreiding gelijkwaardig is met categorie 2.

Om die reden maken wij gebruik van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Bebouwingspercentage perceel

In het geldend bestemmingsplan staat voorgeschreven, dat het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 60 % mag zijn.

In 2010 echter was bij de realisatie van de oorspronkelijke bedrijfshal nog het vorige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vinkenkamp" van toepassing. In dit plan zat een afwijkingsbevoegdheid om het bebouwingspercentage te vergroten naar 80 %.

Hier is bij de verlening van de vergunning destijds gebruik van gemaakt, dit geldt voor het kadastrale perceel W 789 ged.

Door nu gebruik te maken van de in artikel 6, lid 6.4.1. opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het bebouwingspercentage van 10 % kunnen we medewerking verlenen aan de gewenste uitbreiding.

Aan de randvoorwaarden voor het meewerken hieraan wordt voldaan, omdat:

- de afmetingen van de hal nodig zijn voor een optimale bedrijfsvoering;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden of van landschappelijke waarden in de omgeving;
- de welstandscommissie, welke het plan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet het plan positief beoordeeld heeft.

Hoogte bedrijfshal

Het geldend bestemmingsplan schrijft een maximale nokhoogte voor van 9 m voor het terrein waar de uitbreiding van de bedrijfshal op plaats vindt.

De hal krijgt een nokhoogte van 9,90 m.

In artikel 30, lid 30.1 is een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10 % opgenomen.

Voorwaarde voor toepassing van dit artikel is, dat het beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hier tegen verzetten.

Aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, het pand sluit qua architectuur en uitstraling aan bij de al aanwezige hal, wat ook blijkt uit het positieve welstandsadvies.

De grotere hoogte is noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering en benutting van de maximaal mogelijke opslagcapaciteit van de hal.

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 industrie	€ 16.171,65
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 1)	€ 225,00

Totaal Leges	€ 16.396,65
---------------------	--------------------

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 derdebelanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

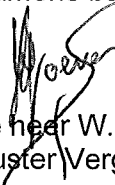
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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: 2015-0456

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij het bevoegd gezag worden ingediend:
 - **Paalspecificatie** (constructieve berekeningen en –tekeningen);
 - **Paalafwijkingen** (constructieve berekeningen en –tekeningen);
 - **Beganegrondvloer** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Staalconstructie** (uitvoeringstekening en ankerplan);
 - **Gevelbeplating** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Stalen dakplaten** (constructieve berekening en –tekening).

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat het bevoegd gezag de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

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. Het bevoegd gezag 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 slaan van funderingspalen;
 - d. het plaatsen van staalconstructies,en minimaal één dag van tevoren van:
 - e. het storten van beton.

De melding onder a. moet schriftelijk plaatsvinden; de overige mogen ook telefonisch.

6. Het bouwafval op de bouwplaats moet ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijk afval (als bedoeld in de Europese afvalstoffenlijst);
 - b. glaswol;
 - c. steenwol;
 - d. overig afval

Voornoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval, moeten worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fracties 'overig afval' moeten worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voornoemde verplichting om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens de fabrikant of de leverancier.

7. Het bevoegd gezag moet onmiddellijk in kennis gesteld worden (dit kan telefonisch) van:
 - a. het gereedkomen van putten;

- b. grond- en huisaansluitleidingen van de riolering;
 - c. leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil.
- De onder a. tot en met c. genoemde onderdelen mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende 2 dagen na het tijdstip van kennisgeving.

8. De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging schriftelijk aan het bevoegd gezag worden gemeld.

Bijlage: Meldingsplicht archeologie (ex artikel 53 Wet op de archeologische monumentenzorg)

Als bij de graafwerkzaamheden bij toeval archeologische vondsten worden gedaan, dan dient hier onmiddellijk melding van te worden gedaan bij de heer Hagens, medewerker cultureelerfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.