

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 oktober 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen en vergroten van een kantoorgebouw.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Fortstraat 2, 7025CA Halle

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie D, Nummer 1451

Ontvangst aanvraag : 22 juli 2016

Kenmerk : 2016-1490

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:
 - 160526 constructie ontwerp.pdf
 - H306_B_Toetsing BB_22-07-2016.pdf
 - Bestaande tekeningen.pdf
 - H306-B-Det_22-07-2016.pdf
 - H306-B-Sit_22-07-2016.pdf
 - H306-B-01_22-07-2016.pdf
 - 2473877_1469199206340_publiceerbareaanvraag.pdf
 - H306-B-Sit_15-09-2016.pdf
 - H306 begeleidend schrijven dd 16-09-2016.pdf
 - 160901 21143 IK ontwerp berekening.pdf
 - Melding_AIMsessie_Au5wzoybq0m.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 geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (voor nadere toelichting zie onder kopje 'Gebruik in strijd met regels RO');
- de redelijke eisen van welstand. Op 16 augustus 2016 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 (product omgevingsvergunning, stap 5).

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 "Stedelijk gebied Bronckhorst" de bestemming 'bedrijf' (artikel 8 van de voorschriften) en medebestemming 'waarde – archeologische verwachting 1' (artikel 38 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 8, lid 8.2.2. sub c, omdat de goothoogte van het nieuwe kantoorpand hoger wordt dan de maximaal toegestane 6 m.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 49, lid 49.3 sub a (de 10 % regeling).

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 verantwoord mede omdat:

- Het om een geringe overschrijding van de toegestane goothoogte gaat welke valt binnen de 10 % marge.
- De grotere hoogte noodzakelijk is om op de verdieping verblijfsruimten te kunnen realiseren welke voldoen aan het Bouwbesluit 2012 (rechtens verkregen niveau).
- Het geldend bestemmingsplan voor dit soort gevallen voorziet in een algemene afwijkingsbevoegdheid.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 16 augustus 2016 een positief advies heeft gegeven.
- Het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze plek en zich goed voegt in de (bebouwde) omgeving.
- Het beoogde stedenbouwkundige beeld wordt niet geschaad.

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 kantoor	€ 5.985,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 1)	€ 245,00

Totaal Leges	€ 6.230,00
---------------------	-------------------

De leges wordt in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moet binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. 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.

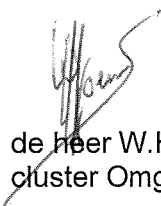
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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 het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer W.H. Hoevers
cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief
brandpreventie@vnog.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-1490

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Het pand moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimte bewaking en een ontruimingsalarminstallatie
3. U moet een bluswatervoorziening op eigen terrein realiseren welke voldoet aan hoofdstuk 5 van het boek 'Brandveiligheidsinstallaties', een uitgave van Brandweer Nederland.
4. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Fundering** (constructieve (controle) berekening en –tekening nieuwe funderingsplan);
 - **Staalconstructie** (constructieve berekening en –tekening, ankerplan en stabiliteitsvoorzieningen);
 - **(Prefab) vloeren** (constructieve berekening en –tekening);
 - **(Prefab) lateien** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Prefab bordessen** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Stalen dakplaten** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Nood overstorten** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Brandmeldinstallatie** (Programma van Eisen);
 - **Mechanische ventilatiesysteem** (ventilatie berekening per vertrek).De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.
5. 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).
6. 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.
7. 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 plaatsen van staalconstructies;
 - d. het storten van beton.
8. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Advies: brandcompartimentering/brandwerende scheidingen.

Het gebouw wordt uitgevoerd als één brandcompartiment. Ook worden er in het gebouw geen brandcompartimenten gerealiseerd. Dit betekent dat een beginnende brand zich snel kan uitbreiden tot in het gehele gebouw. Dit heeft als gevolg veel schade en inkomstenderving. De omvang van het gebouw valt binnen de grenswaarden vanuit het Bouwbesluit. Het is dus toegestaan om het gebouw uit te voeren als één brandcompartiment.

Als risico reducerende maatregel kunt u er voor kiezen om een brandwerende-scheiding te realiseren tussen de bestaande bedrijfsruimte en het deel dat verbouwd wordt. Door het aanbrengen van brandwerende-scheidingen blijft een deel van het gebouw gedurende een bepaalde tijd beschermd tegen de brand.

In dat licht bezien adviseren wij u om een scheidingsconstructie tussen de bedrijfshal en het kantoorgedeelte aan te brengen met een wdbdo van 60 minuten.