

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 27 september 2017

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woon- en zorgcentrum.

Activiteit : Bouw
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectadres : Keppelseweg 35, 6999AN Hummelo

Kadastraal bekend : Gemeente Hummelo, Sectie D, Nummer 2123

Ontvangst aanvraag : 21 juli 2017

Kenmerk : 2017-1608

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:
 - 1683B101.pdf
 - 1683B102.pdf
 - 1683B004.pdf
 - 1683B003.pdf
 - 1683B104.pdf
 - 1683B002.pdf
 - 1683 principe details.pdf
 - 1683B001.pdf
 - 1683 fotos bestaand.pdf
 - 1683S001.pdf
 - ruimtelijke onderbouwing.pdf
 - 1683 Documentenlijst 01.pdf
 - 22465-IK Onderdeel A Totaal.pdf
 - 3109537_1500646435766_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1683B103.pdf
 - 1683B105.pdf
 - 1683B103a.pdf
 - 1683B102a.pdf
 - 1683B104a.pdf
 - 1683 principe details_a.pdf
 - 1683 Kleuren en materialenstaat exterieur dd 30-08-2017.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 hierna onder kopje ‘Gebruik in strijd met regels RO’);
- de redelijke eisen van welstand. Op 27 september 2017 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 welstandsommissie;
- het Bouwbesluit;
- de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

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

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” de bestemming ‘maatschappelijk’ (artikel 25 van de voorschriften) en medebestemming ‘waarde archeologische verwachting 1’ (artikel 38 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 25, lid 25.2.2. sub a, omdat de serre uitbreiding van het restaurant en de linnenberging buiten de aanduiding bouwblok worden gesitueerd.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 sub a, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

- De serre uitbreiding van het restaurant en de linnenberging worden buiten de aanduiding bouwblok gesitueerd.
- Dit in strijd is met het geldend bestemmingsplan.
- Voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied zijn voorwaarden opgenomen in artikel 25, lid 25.3.1. van het geldend bestemmingsplan.
- Wij het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar achten, door de geringe afmetingen van de bouwwerken en deze goed aansluiten bij het bestaande gebouw. De grote mate van openheid rondom het gehele gebouw blijft gewaarborgd.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 27 september 2017 een positief advies heeft gegeven.
- Artikel 3.3.1. (de zgn. ‘hardheidsclausule’) van onze beleidsregels voor toepassing van artikel 2.12 van de Wabo de mogelijkheid biedt om in dit soort bijzondere gevallen af te wijken van de regels van het geldend bestemmingsplan.
- Wij maken hier gebruik van.

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten)	€ 7.125,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8)	€ 247,00

Totaal Leges

€ 7.372,00

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten 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

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2017-1608

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 plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.

ADVIES.

Risicoreducerende maatregelen

Is met het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit de brandveiligheid in dit complex genoeg geregeld? Wij vinden niet. Volgens ons zijn er nog enkele veiligheidsrisico's. Met het nemen van maatregelen kunnen deze risico's sterk verminderd worden. We kunnen u het niet verplichten maar willen u wel op de gevaren en mogelijke gevolgen wijzen.

In het gebouw zitten aparte ruimten die het gebruik van zogenaamde scootmobielen mogelijk maakt. We willen u er nog wel op wijzen dat het stallen en het opladen van accu's in de verkeersruimten niet is toegestaan. Het overgrote deel van de verkeersruimten/vluchtroutes zijn immers extra beschermde vluchtroutes die buiten een brandcompartiment liggen. Scootmobielen blijken in de praktijk vaak te branden.

Ontruimingsplan

Het gebouw heeft een brandmeldinstallatie. Voor dit gebouw is het verplicht om een ontruimingsplan te hebben. Zo'n ontruimingsplan geeft inzicht in de eigenschappen van de gebouwen en de rol van brandbeveiligingsinstallaties bij de alarmeringsprocedure. Op basis van het ontruimingsplan kunnen verdere afspraken worden gemaakt over de bij een ontruiming te nemen maatregelen. Doel is dat de gebruikers van het bouwwerk weten wat zij bij een brandmelding moeten doen, zodat de risico's bij brand zoveel mogelijk worden beperkt. Dit gebouw kent zelfstandige bewoning van appartementen, met 24-uurs zorg, dagopvang, bijeenkomst- en kantoorfunctie. Dit vraagt om een goed en zorgvuldig opgesteld ontruimingsplan. Het beoordelen van het brandveilig gebruik is géén onderdeel van deze adviesvraag. Wij adviseren u de eigenaar/gebruiker Markenheem, om in overleg te treden met de gemeente Bronckhorst, om te kijken of de omgevingsvergunning brandveilig gebruik nog actueel is. In deze aanvraag maakt zij het brandveilig gebruik aannemelijk. Onderdeel hiervan is het zogenaamde organisatorische deel. Het ontruimingsplan is daarvoor bij uitstek geschikt.

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 21 juli 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd dat indien het project wordt gerealiseerd de huisnummersituatie aan de Keppelseweg 35 in Hummelo moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk SXO44669199.

Besluit d.d. 27 september 2017.

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Keppelseweg 35 in Hummelo, te wijzigen door:

- de huisnummers Hyndendael 1 en 2 in te trekken en Hyndendael 1 toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hummelo, sectie D, nummer 2123.
- de huisnummers Hyndendael 6 en 7 in te trekken en Hyndendael 6 toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hummelo, sectie D, nummer 2123.
- de huisnummers Keppelseweg 35 en Hyndendael 39 in te trekken en de huisnummers Keppelseweg 35 en Hyndendael 39 en 42 toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hummelo, sectie D, nummer 2123. Door PostNL is de postcode 6999 AT aan Hyndendael toegekend en aan de Keppelseweg 6999 AN.

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

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.

Door het intern veranderen van het gebouw veranderen de huisnummers van de verblijfsobjecten. Hierdoor is het noodzakelijk om de huisnummers opnieuw te nummeren.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

BIJLAGE 1 : Situatietekening

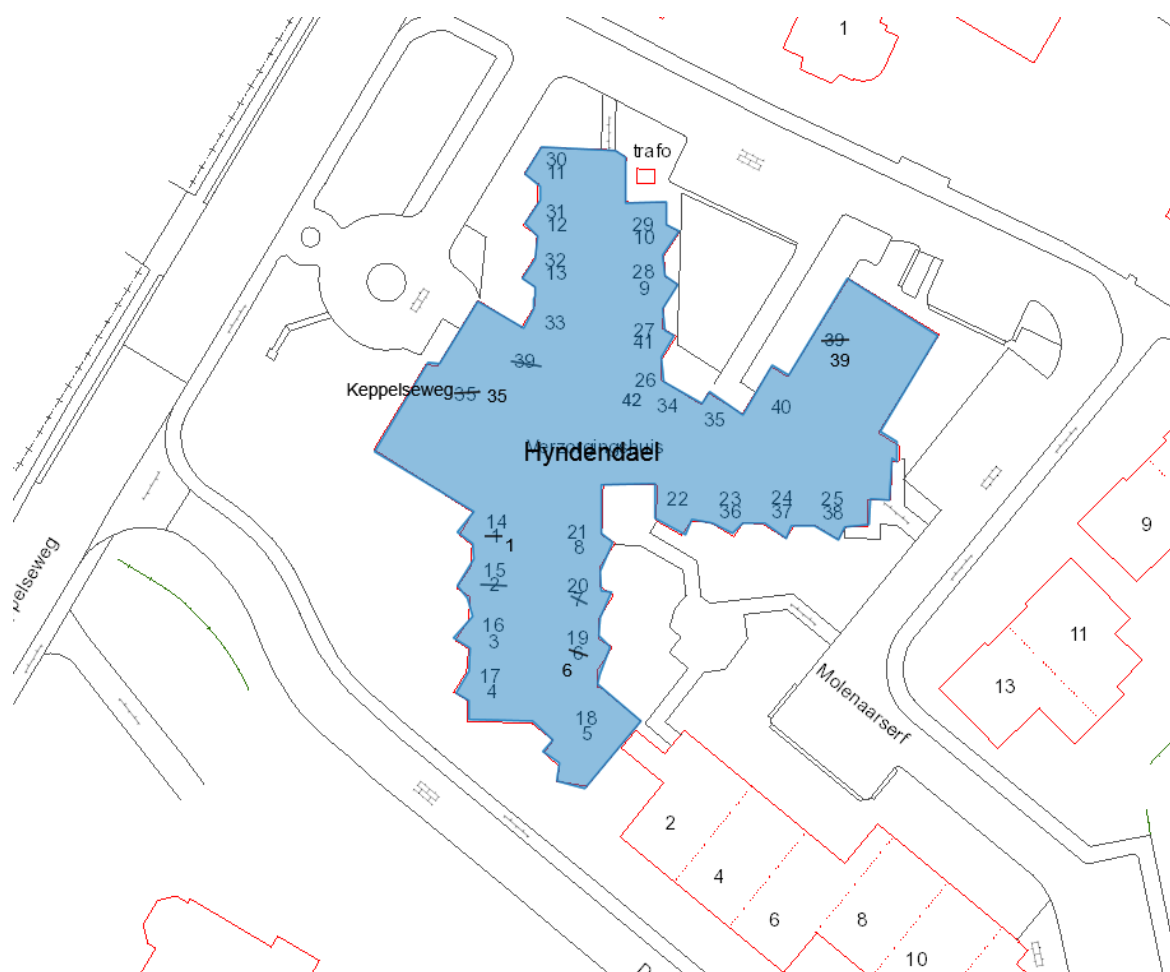
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: SXO44669199.

Situatietekening:

Object : Keppelseweg 35, 6999AN Hummelo

Kadastrale gemeente : Hummelo, sectie D, perceelnummer(s) 2123

Situatietekening:



Disclaimer

De kadastrale kaart hoeft niet de daadwerkelijke situatie (kavelgrenzen en bebouwing) aan te geven. Voor de definitieve inpassing wordt verwezen naar de kaveltkening 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.