

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 april 2018

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Activiteit : Bouw
Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Projectadres : Wisselinkweg 1, 7021 MD Zelhem

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie U, Nummer 28

Ontvangst aanvraag : 8 november 2017

Kenmerk : 2017-2376

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:
 - 1692S001.pdf
 - 1692S002.pdf
 - 1692B001.pdf
 - 1692B002.pdf
 - 1692B003.pdf
 - 1692B004.pdf
 - 1692 Kleuren en materialenstaat exterieur 05 dd 07-11-2017.pdf
 - 1692 EPG berekening.pdf
 - 1692 Bouwbesluit toets.pdf
 - 1692 sonderingsonderzoek.pdf
 - 1692 Documentenlijst 01.pdf
 - 1692 principe details.pdf
 - 3299593_1510130997882_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1692B001a.pdf
 - 1692 Documentenlijst 02.pdf
 - 171205-22795IK-Statistische berekening.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 is in strijd met het bestemmingsplan "Landelijk 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 28 maart 2018 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 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

- A. Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Landelijk gebied Bronckhorst" de bestemming "Wonen" (artikel 22 van de voorschriften). Uw bouwplan is in strijd met artikel 22, lid 22.2.6 sub c, omdat de maximaal toegestane inhoud van 750 m3 wordt overschreden. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 22, lid 22.4.6 sub b, de 10 % regeling. Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo.
- Men een woning wil bouwen volgens het principe van een bijna energie neutrale woning. Voor de wanden betekend dit een 25% dikkere opbouw dan de traditionele opbouw. Voor het dak wordt riet toegepast met een veel hogere Rc waarde, hiervoor is ongeveer een 50% dikkere opbouw nodig dan traditioneel. Voor de inhoud van de woning betekend dit een verkleining van het netto volume met ongeveer 8%. Ook voor de technische ruimten zijn extra m3 nodig.
 - De vraag voor een grotere inhoud van 10% ten opzichte van het toegestane in het bestemmingsplan is omwille van het bouwen van een duurzame woning dan ook wel gerechtvaardigd.
 - De verhoogde dakrand is gewenst om de zonnepanelen, welke op het dak van het bijgebouw worden aangebracht uit het zicht te houden, net als de panelen op het hoofdgebouw.
 - Er wordt verder geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 - De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 28 maart 2018 een positief advies heeft gegeven.
 - Het bouwplan voldoet aan algemene stedenbouwkundige uitgangspunten voor gebouwhiërarchie, erfindeling en situering ten opzichte van de omgeving;

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het bouwen van het gebouw. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten bij het bouwen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en daarvoor de nodige maatregelen treffen. Eventueel is er een ontheffing nodig van de provincie Gelderland

voordat gestart mag worden met bouwen. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermden soorten, ontheffing).

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	€ 13.841,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie overig	€ 1.815,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 247,00

Totaal Leges	€ 15.903,00
---------------------	--------------------

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: 2017-2376

Bouwen

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 de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Kelderconstructie** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Beganegrond- en verdiepingsvloer** (constructieve berekening en –tekening);
 - **Prefab bouwconstructie onderdelen** (constructieve berekening en –tekening);De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst 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. 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.
6. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
7. Voorwaardelijke verplichting Wisselinkweg-Korenweg Zelhem.
De landschappelijke inpassing, binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het “Landschappelijke inpassingsplan Wisselinkweg-Korenweg Zelhem
Binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van de woning dienen de opstallen bij Wisselink te zijn gesloopt. Deze zaken vormen een onderdeel van de overeenkomst voor de bouw van deze woning.

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 10 november 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 Wisselinkweg moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk SXO46940506.

Besluit d.d. 4 april 2018.

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Wisselinkweg te Zelhem, te wijzigen door:

- Het huisnummer 1 aan de Wisselinkweg aan een nieuw vervangend te bouwen woning toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie U, nummer 28. Door PostNL is hier de postcode 7021MD aan toegekend.
- Het huisnummer 1 aan de Wisselinkweg te Zelhem van de te slopen woning in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het huisnummer wordt automatisch ingetrokken als de sloop van de woning gereed is. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie U, nummer 28. Door PostNL is hier de postcode 7021MD aan toegekend.

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.

Het intrekken van het huisnummer Wisselinkweg 1 zal automatisch gebeuren, zodra de woning is gesloopt.

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: SXO46940506.

Situatietekening:

Object : Wisselinkweg 1, 7021 MD Zelhem

Kadastrale gemeente : Zelhem, sectie U, perceelnummer 28

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.