

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 20 september 2018

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van klooster Kranenburg, tot kliniek voor behandeling van PTSS-cliënten.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Ruurloseweg 99 in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie D, Nummer 2638
Ontvangst aanvraag : 28 juni 2018
Kenmerk : 2018-1631

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:
 - 18054 constructie.pdf
 - cm10 Toetsing bouwbesluit klooster.pdf
 - 3761039_1530162424340_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Klooster Kranenburg riool 2e verdieping 11072018.pdf
 - Klooster Kranenburg ventilatie 2e verdieping 11072018.pdf
 - Klooster Kranenburg riool kelder-buiten 11072018.pdf
 - Klooster Kranenburg ventilatie souterrain 11072018.pdf
 - Klooster Kranenburg ventilatie 1e verdieping 11072018.pdf
 - Klooster Kranenburg ventilatie begane grond 11072018.pdf
 - CM10 - Verbouwing voormalig Klooster te Kranenburg - GEWIJZIGD.pdf
 - Toetsing bouwbesluit klooster aanvulling.pdf
 - 18054 Berekening verb klooster Kranenburg.pdf
 - 18054 Verb klooster Kranenburg - blad E.pdf
 - 18054 Verb klooster Kranenburg -Blad A tm D.pdf
 - Behandeling cliënten PTSS.pdf
 - CM10_20 - Verbouwing voormalig Klooster - SITUATIE.pdf
 - cm00welstand.pdf
 - cm00brandscheidingen.pdf
 - aanvraagformulier punt 6 wijziging gebruik.pdf
 - CM00 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening .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:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk is in strijd met het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (zie voor toelichting onder kopje ‘Gebruik in strijd met regels RO’.
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 20 augustus 2018 heeft de geïntegreerde commissie welstand en monumenten 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 geïntegreerde commissie.
- het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het bouwwerk voldoet aan 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 is 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.

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het verbouwen 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).

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 Ruurloseweg 99 is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' bestemd tot 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en verder met de functie-aanduidingen 'horeca t/m categorie 1', 'specifieke vorm van horeca - 1', 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol erf'. De (uitbreiding van de) bebouwing blijft binnen de in de regels en op de verbeelding aangegeven maatvoerings kaders. Het gebruik van het terrein en gebouwen als kliniek voor de behandeling van PTSS-cliënten is echter niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Horeca' (artikel 22). Maatschappelijke- en dienstverlenende functies zijn volgens artikel 22.1.2 sub a onder 3 uitsluitend als ondergeschikte activiteiten aan de hoofdfunctie Horeca toegestaan. Het voorgestelde gebruik voorziet in een maatschappelijke functie (PTSS-kliniek) als hoofdfunctie.

In principe is afwijking van het in de bestemmingsregels toegewezen gebruik mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo juncto artikel 4, lid 9 Bijlage II Bor. In de vastgestelde 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' zijn voor afwijking van de doeleindenomschrijving in de bestemming 'Horeca' geen specifieke beperkingen opgelegd. Wel dient er voor te worden gezorgd dat de activiteiten niet in strijd zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Uit de bij de aanvraag geleverde ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat het beoogde gebruik als PTSS-kliniek ongewenst of onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van stedenbouw, het woonmilieu, het volkshuisvestelijk beleid, milieuregelgeving, cultuurhistorie en parkeerdruk. Verder zijn er geen aanwijzingen dat de kliniek bijzondere veiligheidsrisico's voor de omgeving oproept of dat maatschappelijke draagvlak in de omgeving ontbreekt.

In separaat van de vergunningaanvraag geleverde vertrouwelijke informatie is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de geplande activiteiten voldoende aangetoond.

Er zijn daarom geen redenen om de benodigde en gevraagde afwijking van de bestemming te weigeren.

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)	€ 4.375,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 870,00

Totaal Leges

€ 5.245,00

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

i.a.a.:
h.heusinkveld@vnog.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2018-1631

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Voor in gebruik name gebouw moet u aangeven welke ingang van het gebouw wordt aangemerkt als brandweeringang, in overleg te bepalen met de brandweer VNOG (Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland).
3. De deuren in de scheidingsconstructies van de verblijfruimten voor de PTSS-cliënten (beschermde sub brandcompartimenten) moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
4. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Ventilatiesysteem**(berekening);
 - **Trap cardio** (uitvoering van de leuningconstructie);
 - **Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie** (inspectiecertificaten, te leveren voor ingebruikname van het gebouw);
 - **Ontruimingsplan** (aanleveren voor ingebruikname pand);
 - **Noodverlichtingsinstallatie** (lichtsterkte hiervan).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. 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.
7. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
8. De detaillering van de nieuwe onder ramen dient aan te sluiten bij de historische situatie.
9. De isolerende beglazing dient van buitenaf geplaatst te worden met stopverf of gemodificeerde kit.
10. Er dient een onderbouwd en uitgewerkt erfinrichtingsplan ter beoordeling aan de geïntegreerde commissie welstand en monumenten worden aangeleverd. Dit plan dient inzicht te geven in het gebruik van het terrein (looproutes, erfafscheidingen, fietsrekken, etc.).

11. Aan het erfinrichtingsplan dient een materiaalstaat met referentiebeelden te worden toegevoegd.

Advies risico reducerende maatregelen/overwegingen:

- Ervaring leert dat deuren met deurdrangers vaak in geopende stand worden gehouden door middel van bloembakken, wigjes onder de deuren enz. Een snelle brand- en rookverspreiding is daarvan het gevolg. Veilig vluchten komt hierdoor in het gedrang.

Wij adviseren de aanvrager mogelijkheden te onderzoeken om bijvoorbeeld zogenaamde 'vrijloopdrangers' te gebruiken voor deuren waarvoor een verplichting van zelf sluitendheid geldt.

- Wij adviseren u om een exemplaar van het definitieve ontruimingsplan bij de (brandweer)ingang neer te leggen. De brandweer kan na een brandmelding bij aankomst op het brandadres gebruik maken van de plattegronden van het gebouw.
- Controleer tijdens de uitvoering van de verbouwwerkzaamheden de kwaliteit van de scheidingsconstructies tussen brandcompartimenten, met name ook de aansluitdetails aan bijvoorbeeld de dakconstructie op de tweede verdieping ter plaatse van de ruimten 2.17, 2.19 en 2.20..