

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 8 januari 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalig winkelpand tot woning.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Spalstraat 18 in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie K, Nummer 2900
Ontvangst aanvraag : 12 november 2018
Kenmerk : 2018-2572

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:
 - Begane grond bestaand.pdf
 - Ruimtelijke onderbouwing Spalstraat 18.pdf
 - Situatietekening.pdf
 - Begane grond gewijzigd.pdf
 - binnenmaten.pdf
 - voorgevel opnieuw gewijzigd.pdf
 - 4030223_1542054335634_publiceerbareaanvraag.pdf
 - riool.jpg
 - trap.jpg
 - 1808 Ventilatie Daglicht.pdf
 - doorsnede.jpg
 - ruimte.jpg
 - zijgevel.jpg
 - voorgevel bestaand.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:

- het bouwplan voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, maakt onderdeel uit van dit besluit.
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 21 november 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 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 Beschermde 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

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” de bestemming ‘centrum’ (artikel 14 van de voorschriften) en medebestemming ‘waarde - archeologie’ (artikel 37 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 14, lid 14.1.2. sub a ten eerste, omdat u op de beganegrond een woonfunctie wilt realiseren.

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

De Spalstraat 18 in Hengelo (gemeente Bronckhorst) is een woon-winkelpand. De eerste verdieping is bestemd voor wonen en de begane grond voor een centrumfunctie. Voorstel is om het gehele pand voor wonen te gebruiken waarbij het aantal woningen niet zal toenemen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied Bronckhorst’, omdat wonen op de begane grond hier niet is toegestaan, tenzij dit nader is aangeduid als ‘wonen’. Zie art. 14.1.2. sub g onder 2. Dit is bij onderhavig perceel niet het geval.

Binnen de huidige bestemmingsplanregels zit geen afwijkingsbevoegdheid om wonen op de begane grond toe te staan. Wel is onder art. 14.7.1 **een wijzigingsbevoegdheid** opgenomen waarbij Burgemeester en wethouders deze bestemming, onder voorwaarden kunnen wijzigen door de gronden aan te duiden met ‘wonen’, teneinde op de begane grond een woning toe te staan.

Een andere mogelijkheid om medewerking te verlenen aan dit initiatief is door toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo. Voor dergelijke gevallen die per Algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4 Besluit omgevingsrecht zijn opgenomen. Onder lid 9 wordt een inpandige functiewijziging als kruimelgeval aangeduid.

Het via een omgevingsvergunning afwijken van een bestemmingsplan is geen verplichting, maar een bevoegdheid met een belangenafweging per geval, waarbij moet worden gemotiveerd of een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit initiatief ligt een ruimtelijke onderbouwing van bureau Kubiek, projectnummer K18280 ten grondslag waarbij ingegaan wordt op de voorwaarden zoals gesteld in artikel 14.7.1. van de geldende planvoorschriften.

Het voorliggend initiatief voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden en wordt in voorliggend geval als wenselijk en aanvaardbaar beoordeeld.

Medewerking kan met toepassing van 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo jo artikel 2.7 van het Bor jo artikel 4, onder 9 in bijlage II van het Bor, ten behoeve van het afwijkend gebruik om zo het volledige pand als zijnde één woning te gebruiken.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. De leges is vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten) De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 50.000,-- , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00	€ 1.250,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 870,00

Totaal Leges	€ 2.120,00
--------------	------------

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

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2018-2572

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.
4. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.