

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 27 mei 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vergroten van een kantoorgebouw.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Handelsweg 1 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4286
Ontvangst aanvraag : 15 maart 2019
Kenmerk : 2019-0708

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:
 - 4281235_1552654216963_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1902 OMG-01a 20190327.pdf
 - CAB 19086 Constructies 28032019.pdf
 - CAB 19086 Overzichten 28032019.pdf
 - 1902me001 reactie aanvullingsverzoek.pdf
 - 1902 OMG-01b 20190507.pdf
 - situatie en bestektekening 12-06-1991.pdf
 - 1902 bouwbesluittoets 2019-05-07.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 in strijd met het bestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2”, maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 23 april 2019 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 aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat 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, 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 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 Beschermde soorten, ontheffing).

Archeologie

Als bij het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat deze vondst afkomstig is van een monument moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 – 4217 456 of info@cultureel-erfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

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 geldende bestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2” de volgende bestemmingen;

- “Bedrijventerrein” (artikel 5);
- “Waarde - Archeologische verwachting 1” (artikel 21).

Het aanwezige kantoorgebouw en gevraagde uitbreiding staan ten dienste van het zich aan de overkant van de Nijverheidsweg op nummer 6 bevindende bouwnijverheidsbedrijf. Het bouwplan is in strijd met artikel 5, lid 5.1.2., sub a en b, jo artikel 5.5.1. van het bestemmingsplan omdat op het perceel Handelsweg 1 geen zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Wij kunnen voor het bouwplan, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a ten 1^e van de “Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”, omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Artikel 5 lid 5.6.1. van het bestemmingsplan geeft ons de bevoegdheid door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5, lid 5.1.2., jo lid 5.5.1., teneinde bedrijven toe te staan die niet voorkomen op de bij de regels behorende Bijlage 1, “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, danwel bedrijven in een hogere categorie, maar die qua aard, omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen zijn aan de genoemde bedrijven.

Hiermee kunnen wij het zelfstandige kantoor toestaan.

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan middels het verlenen van een omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- Er zijn geen belemmeringen het voor woon- en leefmilieu.
 - Het betreft geen geluidzoneringsplichtige inrichting.
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
 - de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast.
 - het parkeren voldoet aan onze 'Beleidsregels parkeernormen Bronckhorst'.
 - Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
 - Het op 27-12-2018 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2019-1” geeft ons geen reden om niet mee te werken aan dit bouwplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan bevat inhoudelijk dezelfde voorschriften en afwijkingsmogelijkheden als het geldende bestemmingsplan.

Leges

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

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking € 257,00

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie kantoor (371m3 x € 9,40, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00). € 3.487,40

Totaal Leges € 3.744,40

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: 2019-0708

Bouwen

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. 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.
4. 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 storten van beton.
5. In het kantoorgebouw moeten in totaal 3 draagbare blustoestellen van elk 6 kg bluspoeder aanwezig zijn.
6. In toiletruimte nummer 018/019 (urinoir) moet een voorziening voor luchtverversing zijn aangebracht met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.
De afvoer van binnenlucht uit deze toiletruimte moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden.
7. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan.
 - b. **Fundering:** Werktekeningen.
 - c. **Systeembloeren:** Constructietekening en –berekeningen.
 - d. **Brandblustoestellen:** Merk, type en plaatsing.De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage Advies

KLIC- melding

Ter voorkoming van schade aan leidingen in uw perceel adviseren wij voor aanvang van de bouw een KLIC- melding te doen.