

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 22 juli 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van omgevingsvergunning nummer 20050872 van 9 november 2005.

Deze omgevingsvergunning betreft het splitsen van het appartement; Dorpsstraat 25 in Dorpsstraat 25 en 25D te Halle en het veranderen van 3 grondgebonden woningen aan de Kerkstraat, in 2 woningen; Kerkstraat 2 en 2A te Halle.

Activiteit : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Dorpsstraat 25, 25D en Kerkstraat 2 en 2A in Halle
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, sectie D nummer 1839 en 1846
Ontvangst aanvraag : 21 juni 2019
Kenmerk : 2019-1520

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:
 - 18005_RE-02_Halle 2 woningen_2019-03-15.pdf
 - 18005_RE-01_Halle 2 woningen_2019-03-15.pdf
 - Det.voorblad dd.03-06-2013 Voorlopig.pdf
 - 18005_DO-602 wijzA 29-01-2019.pdf
 - 18005_ventilatieberekening_2019-01-30.pdf
 - 18005_DO-601 wijzB_2019-03-15.pdf
 - 133372-Plategrond en Doorsnede-Definitief-21-10-2013.pdf
 - 18005_DO-101 wijzC_2019-06-07.pdf
 - 133372-Voorblad en Detail-Definitief-21-10-2013.pdf
 - 18005_documentenregister_TO_2019-06-21.pdf
 - EE08896 kapconstructie_133372.pdf
 - 190605 24833-ik konstruktieblad2 signed.pdf
 - 18005_DO-401-1 wijzA 29-01-2019.pdf
 - 20050706-5983-stat ber-deel A-overzichten.pdf
 - 20050706-5983-stat ber-deel A.pdf
 - 4494179_1561109044594_publiceerbareaanvraag.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 2019-1' onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 3 juli 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 bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
 - Het bouwplan voor het splitsen van het appartement voldoet niet aan artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit Het vluchten vanuit het kleinste appartement langs een beweegbaar constructieonderdeel (de voordeur) van het andere appartement is in beginsel niet toegestaan. Aan genoemd voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan, anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift, ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften (artikel 1.3; gelijkwaardigheidsbepaling).

In een vergelijkbare situatie, betreffende een op de 1^e verdieping gelegen appartement (aangeduid met nummer 6 in vergunning 20050872) heeft adviesbureau Nieman B.V. een gelijkwaardige oplossing geadviseerd middels het 30 minuten brandwerend uitvoeren van de woningwand aan de galerijzijde en het zelfsluitend uitvoeren van de woningvoordeur op basis van rookdetectie. Overeenkomstig het advies van de Regionale brandweer van 13 augustus 2018 kan ook in voorliggende situatie deze oplossing als gelijkwaardig worden geaccepteerd.

Hiermee voldoet het bouwplan 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.

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 2019-1' de volgende bestemmingen:

- Centrum (artikel 4);
- Wonen (artikel 7);
- Waarde – Archeologie (artikel 8).

Het bouwplan, voor zover betreffende het wijzigen van de twee grondgebonden woningen, is in strijd met de volgende artikelen van dit bestemmingsplan;

1. artikel 7 lid 7.2.2 sub d, wegens overschrijding van de voor hoofdgebouwen geldende maximale bouwhoogte van 9 meter, met 0,32 meter;
2. artikel 7 lid 7.2.3. sub f ten 2^e, wegens overschrijding van de maximale goothoogte van 2 meter voor bijbehorende bouwwerken, welke zijn geprojecteerd in het zijerfgebied binnen 3 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Het betreft de uitbreiding van het bijgebouw van de woning Kerkstraat 2 met een luifel aan de voorzijde, een uitbreiding aan de achterzijde over een diepte van ongeveer 1 meter en een verhoging met 0,1 meter van het gehele bijgebouw tot circa 2,95 meter.

Wij kunnen voor het bouwplan, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a ten 1^e en 2^e van de “Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”, omgevingsvergunning verlenen met toepassing van respectievelijk de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan verantwoord met de volgende motivering:

Ad. 1. Artikel 17 lid 17.2 van het bestemmingsplan geeft ons de bevoegdheid maximaal 10% af te wijken van de in de bestemmingsplanregels opgenomen maatvoering mits het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad. Gelet op de geringe hoogte-overschrijding van 0,32 meter en de dan nog geringe bouwmassa van de woningen in relatie tot de omgeving, vinden wij het afwijken van het bestemmingsplan verantwoord.

Ad.2. Het bouwplan voldoet aan de toepassingsvoorschriften voor artikel 2.12 lid 1 sub a ten 2e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, overeenkomstig artikel 4 lid 1 van bijlage II van het “Besluit Omgevingsrecht” (Bor). Hierin is geregeld dat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Het bouwplan voldoet niet aan onze op 22 juni 2018 in werking getreden, beleidsregels voor de toepassing van bovengenoemd artikel. Hierin is bepaald dat afwijken van het bestemmingsplan beperkt blijft tot percelen zonder woonbestemming.

In bijzondere situaties zijn wij bevoegd verdergaand af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de in de beleidsregels opgenomen hardheidsclausule (artikel 4.4.1.).

Wij maken gebruik van deze bevoegdheid omdat onze beleidsregels onvoldoende zijn toegesneden op voorliggende situatie.

Omgevingsvergunning nummer 20050872 van 9 november 2005 voorziet reeds in de realisatie van een bijgebouw met een (goot)hoogte van circa 2,85 meter. De nu gevraagde geringe uitbreiding sluit esthetisch logisch hierbij aan. De ruimtelijke invloed met betrekking tot de openbare ruimte beoordelen wij als gering omdat het een toegangsweg naar de achtergelegen parkeerplaats betreft.

- Voorts voldoet het bouwplan aan algemene stedenbouwkundige uitgangspunten voor gebouwhiërarchie, erfindeling en situering ten opzichte van de omgeving.
- De welstandscommissie heeft een positief advies gegeven.
- Samengevat beoordelen wij het bouwplan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

Leges

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

Appartementen; Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten) De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 9,000,00, waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00. € 250,00

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8) en bi € 257,00

Grondgebonden woningen; Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie overig (13m2 x € 12,40, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00). € 250,00

Totaal Leges € 757,00

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: 2019-1520

Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Voor de hoofdmaatvoering van de grondgebonden woningen geldt de ontwerptekening RE-01. Afwijkende maatvoering in de detailtekeningen blijft buiten toepassing.
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.
4. Voor de rookmelder-gestuurde zelfsluitende voordeur van het grootste appartement moet door de gebouweigenaar een nader goed te keuren onderhoudscontract zijn afgesloten opdat de installatie duurzaam functioneert gedurende de levensduur van het gebouw.
5. Bij ten minste één toegang van de woningen mag het hoogteverschil op de route tussen de afgewerkte vloer en de aangrenzende vloer van de gemeenschappelijke verkeersruimte en/of het aangrenzende terrein niet groter zijn dan 0,02 m.
6. De 2^e verdiepingsvloer van de grondgebonden woningen moet nabij de rand van de vloer, ter plaatse van de zijkant van de trap, zijn voorzien van een vloerafscheiding.
7. Een stallingruimte voor motorvoertuigen heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

8. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
- Splitsen appartement
- a. **Rookmelder-gestuurde zelfsluitende voordeur:** Een onderhoudscontract van een door gemeente Bronckhorst te accepteren instantie/bedrijf waarmee is gegarandeerd dat de installatie duurzaam functioneert gedurende de levensduur van het gebouw.
- Grondgebonden woningen
- b. **Vloerafscheiding:** technische uitvoering ter plaatse van de trap naar de 2^e verdieping.
- c. **Luchtverversingsvoorziening:** berekening van de verdunningsfactor van de uitstoot van de afvoervoorzieningen voor rookgas van de cv-ketels, ter plaatse van een instroomopeningen voor de toevoer van verse lucht. (Ingeval de verdunningsfactoren niet voldoen aan het Bouwbesluit moeten de afvoervoorzieningen of de instroomopeningen worden verplaatst.).
- d. **Maatvoering:** Gewijzigde tekening van detail 15 waarbij de hoofdmaatvoering in overeenstemming is met ontwerptekening RE-01. Gewijzigde tekening van detail 16 waarbij de dakrand in overeenstemming is met ontwerptekening RE-01

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage Advies en toelichting

Rookmelders

Wij adviseren alle ruimten van de woningen, met uitzondering van de bad- en toiletruimten, te voorzien van gekoppelde rookmelders.

Aantal woningen

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn 2 vrijstaande woningen en 11 appartementen toegestaan. Via geringe interne aanpassingen kunnen nu vergunde 4 woningen worden gesplitst in meerdere verblijfsobjecten. Wellicht ten overvloede wijzen wij u er op dat dit niet is toegestaan.

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 21 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd dat indien het project wordt gerealiseerd de huisnummersituatie aan de Dorpsstraat 25, 7025AB Halle moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 18762442.

Besluit d.d. 22 juli 2019

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Dorpsstraat 25, 7025AB in Halle, te wijzigen door:

- Het huisnummer 25 in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie D, nummer 1839.
- De huisnummers 25 en 25D toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie D, nummer 1839. Door PostNL is hier de postcode 7025AB 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.

Omdat het appartement wordt gesplitst wordt het huisnummer 25 ingetrokken en worden de huisnummers 25 en 25D toegekend.

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,

de heer J.W. Denkers
cluster Omgeving

BIJLAGE 1 : Situatietekening

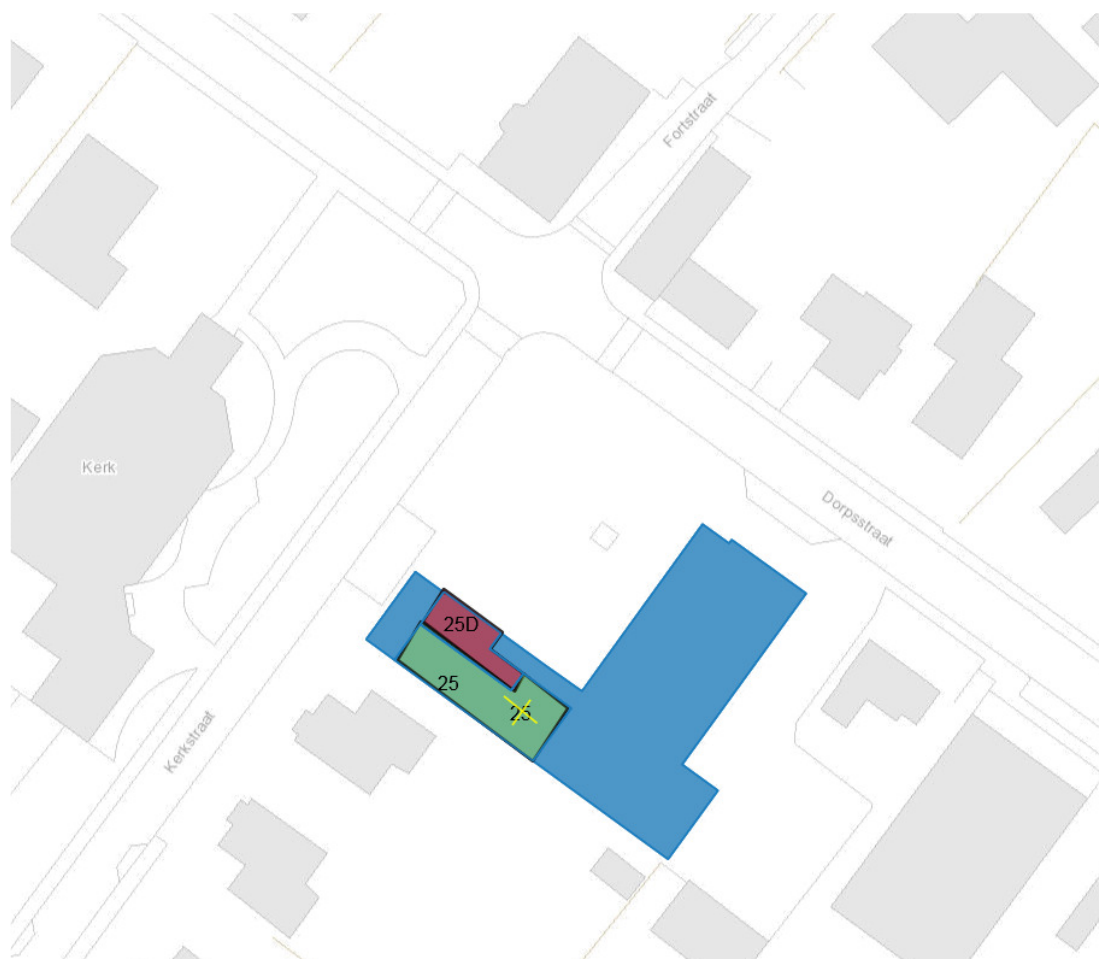
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 18762442.

Situatietekening:

Object : Dorpsstraat 25 en 25D, 7025AB Halle

Kadastrale gemeente : Zelhem, sectie D, perceelnummer 1839

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.