

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 11 november 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Zelhemseweg 28 in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie F, Nummer 2707
Ontvangst aanvraag : 22 juli 2019
Kenmerk : 2019-1765

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:
 - BW Prefab hal 20-06-2019.pdf
 - BW Prefab hal 22-07-2019.pdf
 - 190081_Ontvangen brief gemeente_03-07-2019.pdf
 - 4559797_1563807447981_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 190081 - OD - Detail V1.pdf
 - 190081 - OD - Detail V2.pdf
 - 190081 - OD - Detail V4.pdf
 - 190081 - OD - Detail V5.pdf
 - 19-139 Brandveiligheidsrapport - 21082019.pdf
 - 19-139 Brandveiligheidtekening - 21082019.pdf
 - 190081 - Begeleidend schrijven.pdf
 - 190081 - Formulier Handelen in strijd RO.pdf
 - 190081 - Ingediende aanvraag_melding.pdf
 - 190081 - Positie bluswater.pdf
 - 211096 rapport geotechnisch onderzoek.pdf
 - Locatie Liander - Zelhemseweg Hengelo.png
 - PR14110 - Ordelman Dijkman te Hengelo - BB.pdf
 - PR14110 - Ordelman Dijkman te Hengelo - EPC.pdf
 - antwoordenlijst_aimsessie_a89hpxdsazq.pdf
 - melding_aimsessie_a89hpxdsazq.pdf
 - overzicht_maatregelen_aimsessie_a89hpxdsazq.pdf
 - overzicht_relevante_artikelen_aimsessie_a89hpxdsazq.pdf
 - Mail Alliander - 20190830123015059.pdf
 - Verkennend bodemonderzoek Zelhemseweg 26-28.pdf
 - overzicht_relevante_artikelen_aimsessie_a8b1vn3stfn.pdf
 - Mail Gasunie.pdf
 - beknopt_overzicht_maatregelen_aimsessie_a8b1vn3stfn.pdf
 - antwoordenlijst_aimsessie_a8b1vn3stfn.pdf
 - overzicht_maatregelen_aimsessie_a8b1vn3stfn.pdf
 - W01 - Plattegronden - Ordelman Dijkman 11-09.pdf

- Begeleidend schrijven d.d. 11-09-2019.pdf
 - W00 - Situatie - Ordelman Dijkman 11-09.pdf
 - W02 - Gevels en doorsnedes - Ordelman Dijkman 11-09.pdf
 - 19_3948-AdB-memo-AERIUS-bedrijfshal_.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 geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2”, maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 25 september 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.

Stikstofdepositie

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we wel in de bouwfase een kortstondige toename van de stikstofdepositie. Echter door onder andere het gasloos uitvoeren van de nieuwbouw wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht.

Dit blijkt ook uit de door u overlegde berekening met de Aerius calculator van bureau Aveco de Bondt, referentie 19.3948_M_RNG_0017, er zijn geen depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jr..

Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

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

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; Veegplan 2017-2” de volgende bestemmingen:

- Bedrijventerrein (artikel 5 van de voorschriften);
- Leiding – Gas (artikel 18 van de voorschriften);
- Waarde - Archeologische verwachting 1 (artikel 21 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 5, lid 5.2.2. sub f, omdat u de bedrijfshal aan de noordzijde niet op 3 m uit de zijdelingse perceelgrens situeert.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 sub a, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wabo.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten tweede van de Wabo.

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

- Aangrenzend aan uw perceel aan de noordzijde met sectie F no. 2707 een perceel ligt van Liander, waar een gasleiding van hen ligt.
- Op die plek niet gebouwd mag worden, waardoor de afstand tot het naastliggende perceel Zelhemseweg 24 vanuit oogpunt van brandoverslag en bereikbaarheid voor de brandweer gewaarborgd blijft.
- Een binnenplanse afwijking voor deze gevallen niet is opgenomen, omdat het om nieuwbouw van een bedrijfshal gaat.
- Afwijken met toepassing van artikel 2.12. lid 1 sub a ten tweede van de Wabo juncto artikel 2.7. Bor artikel 4, onder 1 bijlage II is hier niet toepasbaar vanwege ons beleid voor toepassing artikel 2.12.
- Binnen de beleidsregels is wel een Hardheidsclausule opgenomen, waarbij wij de mogelijkheid hebben om af te wijken van de regeling wanneer deze voor een of meerder belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.
- Wij maken in uw geval gebruik van de Hardheidsclausule omdat uw plan voorziet in de sloop van twee bedrijfswoningen (hoofdgebouwen) en er op locatie een nieuw bijbehorend bouwwerk wordt opgericht, welke in relatie staat tot uw naastgelegen bedrijf.
- Er door u 17 extra parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.
- Het nieuw te realiseren pand qua afmetingen en uitstraling ruimtelijk gezien goed past in het straatbeeld.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 25 september 2019 een positief advies heeft gegeven.

Burgerlijk Wetboek

Op grond van boek 5 Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen 2 m uit de perceelsgrens ramen te hebben (privaat recht). Hiervoor heeft u toestemming nodig van de eigenaar van het aangrenzende perceel.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie industrie (1.270 m ² x € 13,60, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00)	€ 17.272,00
--	-------------

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

Bouwactiviteit: Beoordeling van rapportage archeologisch (voor)onderzoek	€ 524,00
--	----------

Bouwactiviteit: Verhoging i.v.m. beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 152,00
--	----------

Totaal Leges	€ 18.205,00
--------------	-------------

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: 2019-1765

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De deur in de achtergevel moet worden voorzien van 30 minuten brandwerende beglazing.
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) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd;
 - c) Situering hal dient **in nauwgezet overleg met de gasunie** plaats te vinden;
 - d) **Minimaal drie werkdagen voor de uitvoering van de werkzaamheden dient door de aannemer/Grondroerder een GRAAFMELDING (www.kadaster.nl/klic) gedaan te worden, waarna door de Grondroerder een afspraak gemaakt dient te worden om de hoge druk aardgastransportleiding te markeren met piketten of borden en/of toezicht te houden. Meldkamer Deventer 0570 – 696 494;**
 - e) De geplaatste piketten dienen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gehandhaafd en zichtbaar te blijven. Voor het herplaatsen van eventueel verdwenen piketten of borden dient u contact op te nemen met onze toezichthouder. Deze zal de hoge druk aardgastransportleiding dan opnieuw markeren;
 - f) Dat u de Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten (voorwaarden zoals opgemaakt door de Vereniging van Leidingeigenaren In Nederland (VELIN) volledig naleeft, hieronder de link).

http://www.velin.nl/images/VELIN_graafvoorwaarden_april_2017.pdf
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) aanbrengen mortelschroefpalen;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
6. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

7. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
- Fundering balken rooster met mortelschoefpalen** : Constructieve berekeningen en –tekeningen fundatie.
 - Beganegrondvloer**: Constructieve tekening en –berekening.
 - Verdiepingsvloer**: Constructieve tekening en –berekening.
 - Staalconstructie**: Werktekeningen en detail berekeningen.
 - Bouwplaats inrichting**: Inrichtingstekening.
- De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage:

Advies gasunie:

BESTRATING/TERREININRICHTING:

- Gasunie heeft geen bezwaren tegen de beoogde parkeerplaatsen over de leiding aan de zuidzijde van de prefab hal. In verband met bereikbaarheid is gesloten verharding niet acceptabel, daarom verzoek om het straatwerk te laten bestaan uit klinkers (half verharding) Zie bestemmingsplan art. 35.4.1
- Diepwortelende beplating is niet toegestaan binnen de belemmerende strook
- Het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging binnen de belemmerende strook vraagt vooraf af- en instemming van de leidingbeheerder
- Het vellen of rooien van houtgewas binnen de belemmerende strook vraagt vooraf af- en instemming van de leidingbeheerder

Beoordeling bodemonderzoek:

In algemene zin gelden voor de uitvoeringsfase de volgende aanbevelingen:

Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.

Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.

Wanneer tijdens de uitvoering van het werk grondwater wordt opgepompt en geloosd, moet eerst contact worden gelegd met het waterschap.

Bij de oprichting, verandering of beëindiging van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een omgevingsvergunning milieu.