

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 9 maart 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het herbouwen van 8 woningen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Dahliastraat 20, 22, 26, 28 en 30 en Zinniastraat 12, 14 en 16 in
Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4308
Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4367
Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4411
Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4410
Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4409
Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 4366
Ontvangst aanvraag : 21 januari 2020
Kenmerk : 2020-0177

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:
 - v1_B-001_Dahliastraat 26-30_BK-tek.pdf
 - Ruimtelijke onderbouwing fase 3.pdf
 - v1_B-001_Dahliastraat 20-22_BK-tek.pdf
 - v1_B-001_Zinniastraat 12-16_BK-tek.pdf
 - v1_B-002_Renvooi.pdf
 - v1_B-003_Detailboek.pdf
 - v1_B-004_kleur-en-materiaalstaat-ext.pdf
 - v1_B-005_Situatie.pdf
 - v1_B-006_Dahliastraat 20-22_HWA en VWA.pdf
 - v1_B-006_Dahliastraat 26-30_HWA en VWA.pdf
 - v1_B-006_Zinniastraat 12-16_HWA en VWA.pdf
 - v1_B-007_Rapportage-BB berekening.pdf
 - v1_B-008_Checklist Veilig onderhoud.pdf
 - v1_B-009_Ecologisch onderzoek.pdf
 - v1-B-010_CON_2 onder 1_1933009 B03.pdf
 - v1-B-010_CON_HSB-rijwoningen_1933005 B04.pdf
 - 4900499_1579624428019_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 Bronckhorst” onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 29 januari 2020 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 herbouwen van de 8 woningen. 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.

Stikstofdepositie

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we wel in de bouwfase een kortstondige toename van de stikstofdepositie. Echter doordat het gebruik van de gronden niet wezenlijk veranderd en niet zal lijden tot een toename in verkeersbewegingen, wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

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, 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

Ter plaatse van de bouwlocaties is van kracht het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', waarin aan deze gronden de bestemming 'Wonen' (artikel 33) is toegekend. De woningen mogen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. Tevens geldt binnen de bouwvlakken de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', hetgeen betekent dat meer dan twee woningen aaneengebouwd moeten worden. Naast de bestemming 'Wonen' is voor de bouwlocaties de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (artikel 38) van kracht. De regels van deze bestemming zien op de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemmingsregels, behoudens:

- a. de bouwhoogte van de woningen (artikel 33.2.2 sub c). De toelaatbare bouwhoogte van 9 m. wordt met ca. 0,25 m overschreden.
- b. de bouwwijze van het blokje twee-onder-een-kapwoningen aan de Dahliastraat (artikel 33.2.2 sub e onder 3). Twee-onder-een-kapwoningen voldoen niet aan de begripsomschrijving voor aaneengebouwde woningen (artikel 1.6.).

De strijdigheid onder a. kan (binnenplans) worden weggenomen door gebruik te maken van de (algemene) afwijkingsmogelijkheid in artikel 49.3 sub a. De maatafwijking blijft binnen de gestelde limiet van 10% en het beoogde stedenbouwkundig beeld wordt niet geschaad.

Voor de strijdigheid onder b. zijn in de bestemmingsregels geen mogelijkheden aanwezig om van de (bouwwijze)aanduiding af te wijken. Wel is het mogelijk om af te wijken van het planologisch gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo in combinatie met hoofdstuk IV, artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor.

Uit de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met de herontwikkeling toch sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, omdat de voorgestelde woningvervanging past binnen de ruimtelijke structuur in dit deel van de kern Zelhem.

Aangezien de voorgestelde herontwikkeling ruimtelijk goed is onderbouwd, zijn er geen planologische belemmeringen voor de afwijkingen en het verlenen van de vergunning.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 3189 m ³ . Tot 1.000 m ³ wordt € 9,60 per m ³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00. Vanaf 1.000 m ³ wordt € 6,50 per m ³ in rekening gebracht.	€ 23.829,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 260,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 903,00

Totaal Leges	€ 24.992,00
--------------	-------------

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: 2020-0177

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 plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
6. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Algemeen:** Berekening in overeenstemming brengen met de tekening van de architect.
 - b. **Zoldervloer:** Zoldervloer berekenen met nuttige belasting van 1.75kN/m² in plaats van 0.70kN/m². Berekening verankering van de daksporen aan de zoldervloer.
 - c. **Dwarswanden:** Dwarswanden naast de trap (K4) berekenen op verticale belasting uit de vloeren in combinatie met de stabiliteitsberekening.
 - d. **Raveelconstructie:** Berekening opvangconstructie boven de raamkozijnen.
 - e. **Stabiliteitsberekening:** Raamopeningen in voor- en achtergevel opnemen.
 - f. **Fundering:** Controleren op trek- en drukkrachten bovenbouw (stabiliteit).
 - g. **Bestaande fundering:** Controleberekening.
 - h. **Nieuwe fundering:** Berekening en tekening. Berekening trekverandering in de fundering voor de HSB-wanden aanleveren.
 - i. **Eindbalken:** Verankering liggers RB2/3/4 aan de eindbalken t.z.t. aanleveren.
 - j. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening

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

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 21 januari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd dat indien het project wordt gerealiseerd de huisnummersituatie aan de Dahliastraat en Zinniastraat moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 18763734.

Besluit d.d. 9 maart 2020

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Dahliastraat en Zinniastraat in Zelhem te wijzigen door:

- De huisnummers 20, 22, 24, 26, 28 en 30 aan de Dahliastraat in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie N, nummers 4308, 4409, 4410 en 4411.
- De huisnummers 10, 12, 14 en 16 aan de Zinniastraat in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie N, nummers 4366 en 4367.
De huisnummers aan de Dahliastraat en de Zinniastraat van de te slopen woningen worden automatisch ingetrokken als de sloop van de woningen gereed is.
- De huisnummers 20, 22, 26, 28 en 30, postcode 7021XZ aan de Dahliastraat toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie N, nummers 4308, 4409 en 4411.
- De huisnummers 12, 14 en 16, postcode 7021ZD aan de Zinniastraat toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie N, nummers 4366 en 4367.

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.

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 1 : Situatietekening

Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 18763734.

Situatietekening:

Object : Dahliastraat 20, 22, 26, 28, 30 postcode 7021XZ en de Zinniastraat 12, 14, 16 postcode 7021ZD in Zelhem

Kadastrale gemeente : Zelhem, sectie N, perceelnummers 4308, 4366, 4367, 4409 en 4411

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.