

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. <datum>

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Inrit/Uitweg

Projectadres : Frans Halsstraat 21, 21A, 21B, 23, 23A en 23B; Rembrandtstraat 1, 3, 5 en 7; Johannes Vermeerstraat 2, 4, 6 en 8 in Zelhem

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, nummer 2293

Ontvangst aanvraag : 19 december 2019

Kenmerk : 2019-2921

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn 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:
 - 191219_doc-pal.pdf
 - 191219_tek-bijgebouwen-pal.pdf
 - 19541_tek-doc-verzendlijst.pdf
 - 191219_mpg-adv.pdf
 - 191219_epc-adv.pdf
 - 191219_doc-con.pdf
 - 191219_tek-situaties-pal.pdf
 - 191219_tek-woningen-pal.pdf
 - 4691449_1576768078203_publiceerbareaanvraag.pdf
 - papieren-formulier-handeleninstrijd.pdf
 - begeleidend schrijven zelhem cpo.pdf
 - ruimtelijke-onderbouwing-incl.onderzoeken.pdf
 - 200124_tek-pal.pdf
 - akoestisch-onderzoek.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Handelen 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).

Toets geldend bestemmingsplan

Volgens het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" heeft het voormalige schoolterrein, waarop de woningen zullen worden gebouwd, de bestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 1". Het bouwen van woningen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegelaten. In het bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die de bouw van de woningen mogelijk zouden kunnen maken. Dit betekent dat de bouw van de woningen slechts mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro of op basis van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3e Wabo. In dit geval is gekozen voor de laatste optie.

Overwegingen afwijking bestemmingsplan

De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing (document 'ruimtelijke-onderbouwing-incl onderzoeken pdf') toont aan dat er met de voorgestelde herontwikkeling sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat:

- de voorgestelde herontwikkeling met 14 woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- de planopzet goed aansluit bij de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van dit deel van de dorpskern Zelhem;
- de welstandscommissie op 29 januari 2020 positief heeft geadviseerd over het ingediende bouwplan;
- de woning(percel)en Frans Halsstraat 23B en Johannes Vermeerstraat 8 weliswaar voor een beperkt deel binnen de geluidzone van basisschool 'De Meene' (Frans Halsstraat 25) zijn gesitueerd, maar dat er op die percelen door de oriëntatie van de woningen en de toepassing van 'dove (kop)gevels' en isolerende maatregelen toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- bestaande houtopstanden, die ten behoeve van de herontwikkeling moeten worden geveld, worden gecompenseerd;
- het – op het terrein te realiseren – aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen in de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Bronckhorst';
- de realisatie van de woningen en de ingebruikname van deze bebouwing en het bijhorende terrein niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten;
- de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en daarover ontvangen adviezen van het Waterschap Rijn & IJssel en de Omgevingsdienst Achterhoek aantonen dat er ook overigens geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, op 12 juli 2018 besloten (besluitnr. Z98693/Raad-00374/7) om de bouw van starterswoningen op de 5 locaties binnen de pilot 'woningbouw voor jongeren' in Vorden, Hengelo, Zelhem en Steenderen, aan te wijzen als categorie project waarvoor het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen niet geldt. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de locatiepaspoorten, in acht worden genomen. De bouw van onderhavige 14 woningen is één van deze 5 projecten; het project past binnen de door de gemeenteraad bij het besluit gestelde kaders.

Terinzagelegging ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerpbeschikking tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning ligt van 19 maart t/m 29 april 2020 voor een ieder ter inzage. Een ieder kan gedurende de termijn

van terinzagelegging zijn zienswijze op het ontwerp-besluit naar keuze schriftelijk (wat de voorkeur heeft) of mondeling naar voren brengen bij burgemeester en wethouders.

PM Zienswijzen en afweging

Conclusie

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

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 bouwwerk voldoet aan 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.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om de vergunning voor de activiteit Bouwen te verlenen.

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.

Voorts zijn van toepassing de specifieke voorschriften, zoals genoemd in de aan dit besluit gekoppelde Bijlage Voorschriften.

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.

Inrit/Uitweg

Vergunningplicht

Om een inrit/uitweg te maken, te hebben of te veranderen, of het gebruik daarvan te veranderen is een omgevingsvergunning noodzakelijk indien dit in een verordening is vastgelegd. In de Omgevingsverordening Bronckhorst 2016 is opgenomen dat een vergunning nodig is om een uitweg te maken naar de weg. In de Omgevingsverordening zijn ook de weigeringsgronden aangegeven. De vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilige en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningsvereisten, 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 7.3).

Overwegingen

De aanvraag gaat over het aanleggen van een aantal inritten aan de Frans Halsstraat en de Johannes Vermeerstraat plus het aanleggen van een inrit die toegang geeft tot een centrale parkeerplaats voor 12 parkeerplaatsen aan de Johannes Vermeerstraat. De woningen maken deel uit van een nieuwbouwproject voor het bouwen van 14 woningen aan de Frans Halsstraat, Rembrandtstraat en Johannes Vermeerstraat in Zelhem.

De inritten van de woningen aan de Frans Halsstraat 21 en 23B en aan de Johannes Vermeerstraat 2 en 8 liggen aan de voorzijde van de woning.

De woningen aan de Rembrandtstraat 1 en 7 hebben hun inrit aan de achterzijde van de woning met de ontsluiting voor de inrit aan de zijkant van het perceel waardoor zij uitkomen op de Johannes Vermeerstraat respectievelijk de Frans Halsstraat.

De centrale parkeerplaats heeft de uitrit aan de Johannes Vermeerstraat.

Alle uitwegen komen uit op een lokale weg binnen de bebouwde kom. Het aanleggen van de uitwegen heeft geen negatief effect op de bruikbaarheid van de weg en het veilige en doelmatig gebruik van de weg. Bovendien heeft de aanleg geen effecten op het uiterlijke aanzien van de omgeving en de groenvoorziening.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om de vergunning voor de uitweg te verlenen.

Voorschriften

Bij de aanleg moet worden voldaan aan de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden.

Leges

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

Buitenplanse afwijking (art 2.12 eerste lid, onder a, onder 3e van de wabo)	€ 7.763,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 6.127 m3. Tot 1.000 m3 wordt € 9,40 per m3 in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00. Vanaf 1.000 m3 wordt € 5,50 per m3 in rekening gebracht.	€ 37.599,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie overig (154 m2 x € 12,40, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00)	€ 1.909,60
Bouwactiviteit: Verhoging i.v.m. beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 152,00
Bouwactiviteit: Beoordeling van rapportage archeologisch (voor)onderzoek	€ 524,00
Uitweg: maken, veranderen of veranderen van het gebruik van een uitweg	€ 16,00

Totaal Leges	€ 47.963,60
--------------	-------------

Op basis van gemaakte afspraken tijdens de voorbereidingsfase van dit project blijven de leges voor de afwijking van het bestemmingsplan en de beoordeling van onderzoeksrapporten (totaal € 8.439,--) voor rekening van de gemeente.

De resterende leges (totaal € 39.524,60) 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.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
1. de datum
2. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
3. redenen voor het beroep
4. uw handtekening

meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
cluster Omgeving

ONTWERP

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2019-2921

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. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsomering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 Mpa zijn
 - b. **Gebouwconstructie:** Constructieve overzicht-tekeningen waarop de doorsnede en materiaaleigenschappen van de berekenende onderdelen zijn aangegeven).
 - c. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Inrit/Uitweg

1. Algemene voorschriften
 - a. Voordat met de uitvoering van het werk, waarbij mogelijk kabels of leidingen zijn betrokken, wordt begonnen, is het ten behoeve van een goede instandhouding van het bestaande kabel- en leidingennet noodzakelijk dat de aanvrager mededeling doet van het desbetreffende werk aan het Kadaster. De Graafmelding kunt u indienen via website www.kadaster.nl, telefonisch is het Kadaster bereikbaar onder nummer (0800) 0080.
 - b. Worden met het werk kabels/(telefoon)leidingen dicht genaderd waardoor de goede werking ervan verloren kan gaan, dan moet de aanvrager vooraf overleg

plegen met de beheerder van die kabels/leidingen en de door deze gegeven aanwijzingen opvolgen.

2. Uitvoering van het werk
 - a. De voorbereiding, uitvoering en nazorg van het werk moeten er te allen tijde op zijn gericht dat daardoor geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bruikbaarheid van de weg en de veiligheid van het verkeer op de weg.
 - b. Binnen vijf werkdagen na het uitvoeren van het werk moeten bermen, taluds, beplantingen, groenstroken, verhardingen etc. die aan het werk grenzen in de staat worden teruggebracht van voor de uitvoering van het werk.
 - c. Kosten, voortvloeiend uit wijzigingen aan eigendommen van derden als gevolg van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de aanvrager.
3. Aanleg en gebruik van de uitweg
 - a. de uitwegen moeten over een lengte van minimaal 2 meter afhellend van de weg lopen;
 - b. de bovenkant van de aan te brengen verharding mag niet boven de bestaande wegverharding uitkomen;
 - c. het van de verhardingen afkomstige hemelwater moet op eigen terrein of door een op de riolering aan te sluiten straatkolk worden opgevangen;
 - d. in verband met de ligging van kabels en leidingen moeten de uitwegen in een open verharding worden aangelegd van bijvoorbeeld klinkers.

Bijlage Privaatrechtelijke toestemming

De aanvraag heeft betrekking op het aanleggen van een uitweg op het eigen terrein en een gedeelte over gemeentelijke gronden. Het aanleggen van de uitweg over gemeentelijke gronden vereist ook een privaatrechtelijke overeenkomst. Met het verlenen van deze vergunning wordt mede privaatrechtelijk toestemming gegeven voor het aanleggen van de uitweg.