

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 30 maart 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor verbouw winkel/woning tot winkel met 2 appartementen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Smidsstraat 26, 26A en 26B in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 844
Ontvangst aanvraag : 26 februari 2020
Kenmerk : 2020-0582

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:
 - Schel-B1.pdf
 - 4984677_1582743398673_publiceerbareaanvraag.pdf
 - antwoordenlijst_aimsessie_a9wfxj99ws1.pdf
 - beknopt_overzicht_maatregelen_aimsessie_a9wfxj99ws1.pdf
 - komo certificaat tussenwanden.pdf
 - overzicht_maatregelen_aimsessie_a9wfxj99ws1.pdf
 - overzicht_maatregelen_aimsessie_a9wfxj99ws1.xlsx
 - overzicht_relevante_artikelen_aimsessie_a9wfxj99ws1.pdf
 - Schel-B2 bouwtekening.pdf
 - Schel-B3_riooltekening.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 Bronckhorst”, maakt onderdeel uit van dit besluit
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 11 maart 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.

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.

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het verbouwen van de winkel/woning tot winkel met 2 appartementen.

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).

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden

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 leiden tot een toename in verkeersbewegingen, wordt er tijdens de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden 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

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 Bronckhorst” de bestemming ‘Centrum’ (artikel 14 van de voorschriften), met aanduiding ‘horeca van categorie 1’ en medebestemming ‘Waarde - archeologie’ (artikel 37 van de voorschriften). Uw bouwplan is in strijd met artikel 14, lid 14.1.2. sub g, omdat het aantal woningen toeneemt.

Ook wordt niet voldaan aan de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Bronckhorst, zoals aangegeven in de algemene gebruiksregels, artikel 47, lid 47.2 van de planregels.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12 lid 1a ten tweede van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025.

Realisatie extra appartement:

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

- De bestaande toonzaal op de verdieping boven de winkel wordt verbouwd tot een appartement, welke voorziet in de woningbouw behoefte binnen onze gemeente.
- Het geldend bestemmingsplan dit niet toestaat, echter de gemeenteraad dit najaar de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 (hierna woonvisie) heeft vastgesteld. Binnen deze woonvisie is het wel mogelijk om dit extra appartement te realiseren, mits lage huurklasse.
- Uw initiatief beoordeeld is en geconcludeerd is dat dit past binnen de opgestelde criteria voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom in het kader van deze Woonvisie.

- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor het gebruiken van bouwwerken welke de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.
- Dit hier het geval is, het nieuwe appartement wordt gerealiseerd binnen de contouren van de verdieping van het bestaande woon/winkelpand Smitsstraat 26/26A.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 11 maart 2020 een positief advies heeft gegeven.
- Wij van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren op eigen erf:

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij verantwoord mede omdat:

- Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 het mogelijk maakt om een appartement met lage huurklasse op de verdieping te realiseren.
- Er binnen onze gemeente veel behoefte is aan goedkope huurwoningen.
- Herbestemming van het pand verpaupering van de dorpskern voorkomt.
- Er geen mogelijkheid is tot parkeren op eigen erf, vanwege de beperkte afmetingen van het kadastrale perceel sectie O, nr. 844, welke volledig is volgebouwd en vanwege de ligging in de dorpskern van Zelhem.
- Er praktisch gezien voldoende parkeergelatenheid is in de vorm van openbare parkeervoorzieningen.
- Het een klein appartement betreft voor een één of tweepersoons huishouden waardoor de parkeerbehoefte beperkt is.
- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor het gebruiken van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.
- Wij gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten) De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 90.000,--, waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00.

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 903,00
---	----------

Totaal Leges	€ 3.153,00
--------------	------------

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.

Burgerlijk Wetboek:

Het pand staat aan beide zijden in de zijdelingse perceelgrens.

U brengt hier ramen in aan wat niet is toegestaan zonder toestemming van de buren op de percelen 24 en 28, op grond van boek 5 Burgerlijk Wetboek (regels privaatrecht).

U moet hier in ieder geval geblindeerd vast glas in toe passen (geen draaiende delen).

Privaatrechtelijke overeenkomst verevening Fonds Bovenwijks

Overeenkomstig onze overeenkomst inzake de omgevingsvergunning ex art.2.12.Wabo bent u voor het Project 'Smidsstraat 26 Zelhem' een bedrag van € 3.300,-- verschuldigd. Wij verzoeken u het bedrag over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening NL81BNGH0285104497 ten name van de gemeente Bronckhorst onder vermelding van "exploitatiebijdrage project Smidsstraat 26 Zelhem".

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: 2020-0582

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De rookmelders moeten geïnstalleerd worden conform de NEN 2555.
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. 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. **Infiltratie h.w.a.:** Berekening opvang capaciteit infiltratie kratten en wijze waarop dit gerealiseerd wordt op eigen erf.
 - b. **Constructie:** Berekeningen en tekeningen van alle nieuwe constructieonderdelen.
 - c. **Stookplaats, schachten, kokers en kanalen en rookgasafvoer:** brandklasse van de toe te passen materialen overeenkomstig artikel 2.9. Bouwbesluit.
 - d. **Brandcompartimentering:** Nadere uitwerking; Wanden rondom het trappenhuis op de begane grond dienen aangegeven te worden als brandwerend, ramen en lichtkoepels die brandwerend zijn moeten op tekening als zodanig worden aangegeven.
 - e. **Brandwerende scheiding tussen beganegrond en woningen op eerste verdieping:** Wijze waarop de brandwerende scheiding wordt uitgevoerd.
 - f. **Kozijnen en lichtkoepels binnen 2 m uit erfgrans:** Type toe te passen brandwerend glas en wbdbo hiervan/ Komo certificaat.
 - g. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 26 februari 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 Smidsstraat 26, 7021AC Zelhem moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 18764048.

Besluit d.d. 30 maart 2020

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Smidsstraat 26, 7021AC in Zelhem, te wijzigen door:

- De huisnummers 26 en 26a aan de Smidsstraat in Zelhem in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het huisnummer wordt automatisch ingetrokken zodra de verbouwing gereed is. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie O, nummer 844.
- De huisnummers 26 (begane grond), 26A en 26B (verdieping) aan de Smidsstraat in Zelhem toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie O, nummer 844. Door PostNL is hier de postcode 7021AC 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.

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

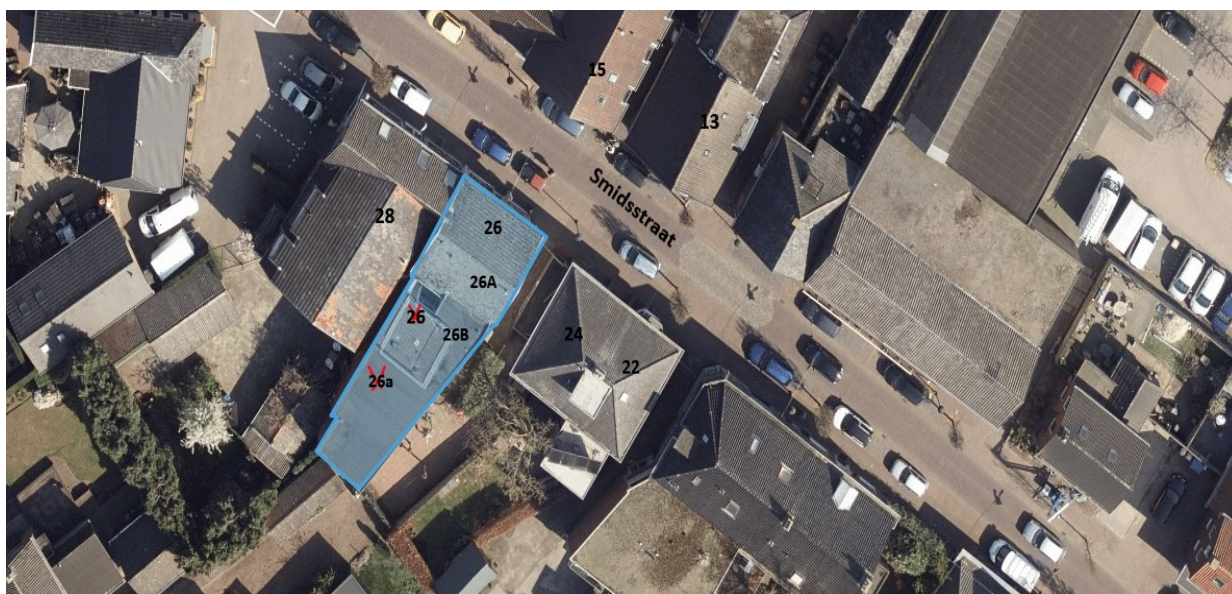
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 18764048.

Situatietekening:

Object : Smidsstraat 26, 26A en 26B, 7021AC Zelhem

Kadastrale gemeente : Zelhem, sectie O, perceelnummer 844

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.