

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 19 augustus 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkelpand tot winkel en 5 appartementen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Ruurloseweg 1, 1A, 1B, 1C, 1D en 1E in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie K, Nummer 2837
Ontvangst aanvraag : 13 mei 2020
Kenmerk : 2020-1071

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:
 - 19001-B04_Situatie_terrein-2020-04-19
 - 19001-B05_Slooptekening-2020-04-19
 - 19001-B06_Stromingsschema_appartement_1_en_2-2020-04-19
 - 19001-B07_Stromingsschema_appartement_3_4_en_5-2020-04-19
 - 19001-B08_Stromingsschema_appartement_6-2020-04-19
 - 2020-03-18_- _Asbestinventarisatie_- _120015
 - 2020-04-10_- _Integrale_beoordeling_brandveiligheid_- _B2020040800R001
 - Vooroverleg_verbouwen_winkel_tot_appartementen_Ruurloseweg_1_Hengelo.pdf
 - Statische_berekening_herinrichting_Ruurloseweg_1_hengelo.gld_2020-04-23
 - Getekende anterieure overeenkomst woonvisie
 - 19001-B03 Principedetails-2020-06-17.pdf
 - 19001-Formulier OLO - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening-2020-06-14.pdf
 - 19001-B01 Gevels plattegronden en doorsneden bestaand-2020-06-17.pdf
 - 19001-B02 Gevels plattegronden en doorsneden nieuw 2020-06-17.pdf
 - Bouwbesluitberekeningen versie 2
 - Parkeeronderzoek_Ruurloseweg1_7255DE_Hengelo_GLD.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 3 juni 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 een winkelpand tot winkel en 5 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 Beschermden soorten, ontheffing).

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we in de bouwfase een kortstondige stikstofemissie.

Door het pand her te bestemmen voor woondoeleinden wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verduurzamen hiervan, in de vorm van aanbrengen thermische isolatie. Significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden verwachten wij hierom niet, zowel in de bouw als gebruiksfase van het pand.

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’ met de aanduiding ‘horeca van categorie 1’ en ‘terras’ (artikel 14 van de voorschriften) en mede bestemming ‘Waarde - Archeologie’ (artikel 37 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 14, lid 14.1.2. sub g, omdat het maximaal toegestane aantal woningen toeneemt.

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.

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

- De voormalige winkel met bovenwoningen wordt verbouwd tot winkel met 5 appartementen, welke voorzien in de woningbouw behoefte binnen onze gemeente.
- Het geldend bestemmingsplan dit niet toestaat, echter de gemeenteraad de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 (hierna woonvisie) heeft vastgesteld. Binnen deze woonvisie het wel mogelijk is om appartementen 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, de winkel en appartementen worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande pand Ruurloseweg 1 - 1A in Hengelo (Gld).
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 3 juni 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:

- De Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 het mogelijk maakt om appartementen met een lage huurklasse in dit pand 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 K, nr. 2837, waar het pand op staat.
- Er praktisch gezien voldoende parkeergelegenheid is in de vorm van openbare parkeervoorzieningen.
- Dit door een uitvoerig parkeeronderzoek (datum 22 juni 2020), dat onderdeel vormt van dit besluit is aangetoond.
- 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: € 450.000,--, waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00	€ 11.250,00
---	-------------

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

Totaal Leges	€ 12.153,00
--------------	-------------

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.

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: 2020-1071

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De winkel dient te worden voorzien van tenminste een draagbaar handblusmiddel.
3. Indien u de winkel op de beganegrond ook tot appartement wilt verbouwen moet u hier een aparte aanvraag omgevingsvergunning voor doen.
4. Doorvoeringen door brandwerende constructies moeten tenminste voldoen aan de brandwerendheidseisen van die constructie, en mogen deze niet nadelig beïnvloeden.
5. Alle ramen op vloerniveau moeten worden voorzien van een doorvalbeveiliging danwel worden voorzien van veiligheidsglas.
6. 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).
7. 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.
8. 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.
9. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Ramen op vloerniveau:** Uitvoering doorvalbeveiliging.
 - b. **Bestaande Verdiepings- en zoldervloer:** Constructieve controle-berekening op sterkte.
 - c. **Nieuwe stalen balkons:** Wijze waarop de koppeling aan de vloeren van de appartementen plaats vindt/ Detailtekening uitvoering constructief.
 - d. **Lateien:** Definitieve berekening na controle in het werk, conform advies Wopereis staalbouw blz. 10.
 - e. **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 13 mei 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 Ruurloseweg 1, 7255DE Hengelo (Gld) moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 18764532.

Besluit d.d. 19 augustus 2020

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Ruurloseweg 1, 7255DE in Hengelo (Gld), te wijzigen door:

- De huisnummers 1 en 1a aan de Ruurloseweg in Hengelo (Gld) in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. De huisnummers worden automatisch ingetrokken zodra de verbouwing gereed is, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 2837.
- De huisnummers 1 en 1A begane grond toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 2837. Door PostNL is hier de postcode 7255DE aan toegekend.
- De huisnummers 1B, 1C en 1D eerste verdieping toe te kennen, zoals is aangegeven op de situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 2837. Door PostNL is hier de postcode 7255DE aan toegekend.
- Het huisnummer 1E tweede verdieping toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 2837. Door PostNL is hier de postcode 7255DE 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

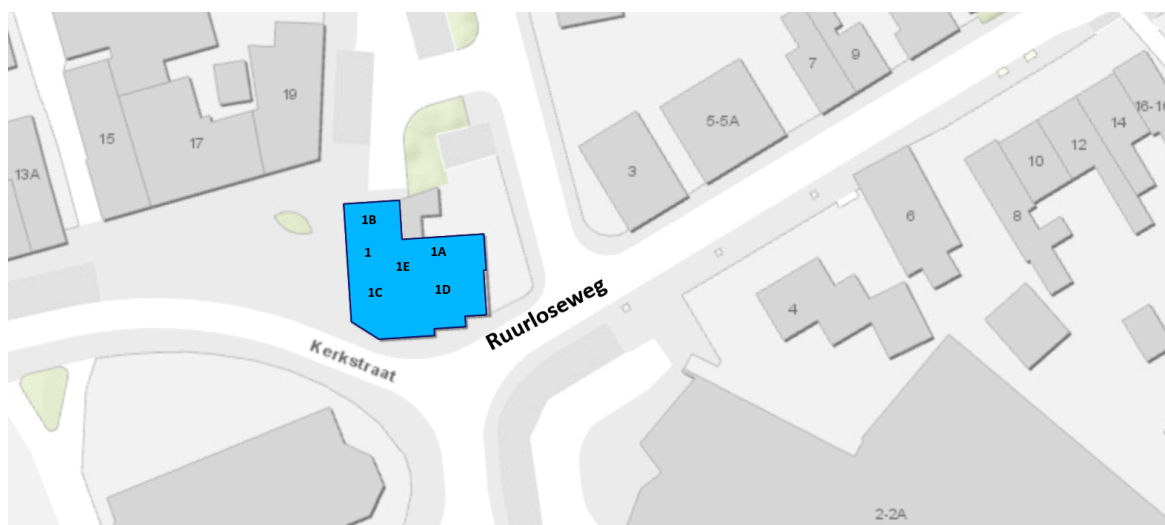
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 18764532.

Situatietekening:

Object : Ruurloseweg 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 7255DE in Hengelo (Gld)

Kadastrale gemeente : Hengelo (Gld), sectie K, perceelnummer(s) 2837

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.