

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 26 oktober 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een berging.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Monument
Bouw
Projectadres : Bovenstraat 2 in Bronckhorst
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie A, Nummer 625
Gemeente Steenderen, Sectie A, Nummer 1078
Ontvangst aanvraag : 10 september 2020
Kenmerk : 2020-1885

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt de dag na afloop van de bezwaarschrifttermijn 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:
 - 04_660_A3_S_02b.pdf
 - 5441037_1599729897667_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 04_660_planschade 01.PDF
 - 04_660_aanvraag bouwen houten berging.pdf
 - 04_660_aanvraag handelen in strijd bestemmingsplan.pdf
 - 04_660_planschade 02.PDF
 - 04_660_planschade 03.PDF
 - 04_660_BE_01c.pdf
 - 04_660_Overeenkomst met burens.pdf
 - 04_660_brief Ruimtelijke Onderbouwing.pdf
 - 04_660_aanvraag bouwen houten berging 02.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 13 oktober 2020 heeft de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten 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 geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten.
- 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 bouwen van de bergruimte.

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 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 lijden tot een toename in verkeersbewegingen, wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

Monument

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.

Omschrijving van monument

Deze locatie ligt binnen het beschermde stadsgezicht van Bronckhorst. Handhaving van het historische beeld van Bronckhorst, alsmede van het gezicht op het plaatsje van buiten af, dient te worden nagestreefd. In de kern zullen derhalve eventuele wijzigingen van de bebouwing de uiterste zorg vereisen. Deze zorg betreft niet alleen de bebouwing qua type, dakvorm, gevelindeling en materiaalgebruik, doch ook de wegen en beplanting.

Wijzigingen

Herberg De Gouden Leeuw wil met het oog op de toekomst een aantal kleinere plannen tot uitvoering brengen om de continuïteit van de bedrijfsvoering ook voor de langere termijn te kunnen waarborgen, waarbij tevens wordt ingezet op de verbetering van de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving.

Beoordeling

Vanwege de onderlinge samenhang tussen de plannen voor Herberg De Gouden Leeuw en Bovenstraat 4-6 is een inrichtingsplan opgesteld. Het gaat hierbij om het uitbreiden van het bestaande parkeerterrein en het bouwen van een berging/ schuur bij de woningen op de percelen Bovenstraat 2,4 en 6. Daarnaast het opknappen van het Hovenpad voor zover dat gelegen is op het perceel Bovenstraat 2 en het verbeteren van het bestaande doorzicht.

Het plan is na overleg met omwonenden aangepast ten opzichte van het in het vooroverleg gepresenteerde plan. De aanpassing betreft het weglaten van parkeerplaatsen langs de aangrenzende percelen aan de westzijde die nu als 'tuin' worden ingevuld. Een aantrekkelijk onderdeel van het oorspronkelijke plan betrof de groene coulissen die het zicht op de parkeerplaatsen vanaf de toegang enigszins maskeerde én een overgang van klinkerverharding naar half verharding. Ook is de doorgang naar de boomgaard niet meer aanwezig die een gelaagdheid in het diepe perceel gaf. De nieuwe berging is verlaagd qua bouwhoogte en heeft het voorkomen van een kapschuur gekregen.

De voorgenomen invulling van de strook aan de westzijde als 'tuin' is positief evenals de aanpassing van de berging en er heeft inmiddels herbestrating plaatsgevonden van de bestaande bestrating. De nieuwe aanvraag is teruggebracht tot de bouw van een berging, van een totaal inrichtingsplan is geen sprake meer.

Advies

De gevraagde Omgevingsvergunning voor het onderdeel monumenten en bouwen te verlenen.

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 volgende bestemmingen:

- ‘Horeca - 1’ met Functie aanduiding ‘parkeerterrein’ (artikel 23 van de voorschriften);
- ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 37 van de voorschriften);
- ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’ (artikel 42 van de voorschriften);
- ‘Tuin’ met gedeeltelijk aanduiding ‘bijgebouwen’ (artikel 29 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 23, lid 23.2.2. sub a, omdat de bergruimte buiten het voor gebouwen bestemde bouwvlak wordt gebouwd.

Ook is uw bouwplan in strijd met artikel 29, lid 29.2.2. omdat de bergruimte gedeeltelijk buiten de aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt gebouwd van de ‘Tuin’ bestemming.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de “Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.

Omdat niet aan deze beleidsregels wordt voldaan kan alleen worden meegewerkt aan dit plan door toepassing van de in artikel 4.4.1. van deze richtlijnen opgenomen ‘Hardheidsclausule’.

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 verantwoord mede omdat:

- Gebouwen mogen binnen de bestemming ‘Horeca-1’ en ‘Tuin’ uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak (Horeca) danwel de op de verbeelding aangegeven zone voor bijgebouwen.
- Uw plan hier niet aan voldoet, wat in strijd is met het geldend bestemmingsplan.
- Over de plannen uitvoerig vooroverleg heeft plaatsgevonden, en op 19 november 2019 een informatie bijeenkomst voor omwonenden heeft

plaatsgevonden over de herinrichting van het gebied en de parkeerplaats voor uitspanning “de Gouden Leeuw”.

- Dit heeft op 10 april 2020 geresulteerd in een getekende overeenkomst met de direct belanghebbenden uit de buurt.
- Het geldend bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om aan uw plan mee te werken.
- Medewerking wel mogelijk is door toepassing van de ‘kruimellijst’ bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 1 tezamen met ons beleid “Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.
- Deze beleidsregels voor bijbehorende bouwwerken verwijzen naar onze actuele bestemmingsplannen en hier dus geen soelaas bieden.
- Wel is in deze beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen, om in bijzondere gevallen toch medewerking te kunnen verlenen.
- De geïntegreerde commissie welstand- en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving en situering binnen het beschermde stadsgezicht beziet op 13 oktober 2020 een positief advies heeft gegeven (zie onder kopje Monument voor nadere onderbouwing van dit positieve advies).
- Het voornemen om de plannen te realiseren is om meerdere redenen noodzakelijk. Zo zijn er momenteel storende elementen zoals een schuurtje, een hooimijt afgedekt met zink, een fontein en horeca meubilair aanwezig die zorgen voor een onoverzichtelijke situatie. Ook tasten zij het beeld naar het achtererf dusdanig aan dat het van belang is deze situatie te wijzigen. Een andere reden om dit gebied anders in te richten is bedrijfs efficiëntie waarbij er praktisch meer ruimte ontstaat om minder valide gasten bij het hotel te laten parkeren en het personeel. Daarbij speelt ook het veiligheidsaspect een rol gezien de huidige krappe opstelling van de aanwezige parkeervakken.
- Het opnieuw herbestraten van de bestaande parkeergelegenheid aan de Onderstraat bij Herberg de Gouden Leeuw is niet in strijd met het parkeerbeleid in Bronckhorst. Reden om medewerking te verlenen is dat een groot deel van de bestaande bestrating verzakt was wat ten kostte gaat van de bereikbaarheid voor de met name wat minder valide mensen. De Gouden Leeuw is het enige hotel in het stadje. Omdat er geen sprake is van uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zal medewerking niet leiden tot precedentwerking. Het aantal verkeersbewegingen zal om die reden ook niet significant toenemen. De meeste bezoekers zullen vanuit de herberg met de fiets de omgeving verder verkennen (hiertoe wordt de fietsenberging geplaatst). Een goede bestrating is noodzakelijk om daarin te kunnen voorzien.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie overig (68,00 m2 x € 12,60, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00).	€ 856,80
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8).	€ 260,00

Totaal Leges	€ 1.116,80
---------------------	-------------------

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: 2020-1885

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 storten van beton.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Tenminste 3 weken voorafgaand aan de geplande feitelijke aanleg van deze voorzieningen, moeten een capaciteitsberekening en een uitvoeringsplan voor de opvang/infiltratie van het hemelwater ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden. Eerst nadat de gemeente Bronckhorst (en waar nodig het Waterschap Rijn en IJssel) de berekening en het plan heeft goedgekeurd, mag de uitvoering ervan starten. Als uitgangspunt voor de capaciteitsberekening gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. De richtlijnen/eisen van het Waterschap Rijn en IJssel (als verwoord in het document "Duurzaam en veilig water in de stad" – versie 2019) zijn van toepassing, waarbij aanvullend als minimum eis van de gemeente Bronckhorst geldt een statische berging van 20 mm/m² verharding.
 - b. Overstorten op publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegelaten na goedkeuring- en onder voorwaarden van de gemeente Bronckhorst.
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 handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 MPa zijn.
 - b. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Advies

KLIC-melding Ter voorkoming van schade aan leidingen in uw perceel adviseren wij u voor aanvang van de bouw een KLIC- melding te doen.