

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 27 oktober 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 bedrijfsverzamelgebouwen.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Stikkenweg 62, 62A, 62B, 62C, 62D, 62E, 62F, 62G, 62H, 62I, 62J, 62K, 62L, 64 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie V, Nummer 436
Ontvangst aanvraag : 22 juli 2020
Kenmerk : 2020-1600

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:
 - Bijlage Omgevingsvergunning Gebouw- 03.pdf
 - Caravan Service Achterhoek-Plattegronden 01-02-03- P-01-A.pdf
 - Caravan Service Achterhoek- Gevels-Gebouw-01-G-01-B.pdf
 - Caravan Service Achterhoek- Gevels-Gebouw-02-03- G-02-B.pdf
 - Caravan Service Achterhoek- Fundament-Riolering-T-01-B.pdf
 - Caravan Service Achterhoek- Dakconstructie-T-02-B.pdf
 - Caravan Service Achterhoek-Situatie-SIT-01-B.pdf
 - 200368 S01 Statische berekening.pdf
 - 5340435_1595422672707_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Caravan Service Achterhoek-Situatie-Huisnummers-SIT-01-B
- 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 26 augustus 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 bouwen van de drie bedrijfsverzamelgebouwen. 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.

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 bouwlocatie is van kracht het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', waarin aan deze gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 11) is toegekend. Het bouwen van de drie bedrijfsverzamelgebouwen is binnen de op de verbeelding aangegeven bestemming toegestaan. Naast de bestemming 'Bedrijventerrein' is voor deze locatie 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 strijd met de bestemmingsregels, wegens er ter plaatse binnen het bestemmingsvlak detailhandel in volumieuze goederen plaats gaat vinden welke binnen deze bestemming niet mogelijk is (artikel 11.1.2 sub c onder 3).

De strijdigheid kan binnenplans, op basis van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' worden weggenomen door gebruik te maken van de (algemene) afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.6.2.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub b ten eerste van de Wabo.

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- De afwijking nodig is om de detailhandel van volumieuze goederen (caravans) mogelijk te maken.
- Er in de bestaande situatie geen gebouwing aanwezig is om de vestiging binnen bestaande bouwwerken in te passen.
- Er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- Het verkoopoppervlak bedraagt niet meer dan het maximaal toegestane oppervlak van 4000m² en is bedraagt ook niet meer dan 60% van het bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.
- Er geen negatieve invloed op verkeersveiligheid verwacht wordt.
- Er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein.
- Aan de voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 11.6.2. voldaan wordt.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 26 augustus 2020 een positief advies heeft gegeven.

Samengevat beoordelen wij het bouwplan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie industrie (1.203,00 m ² x € 13,80, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00)	€ 16.601,40
Planologisch strijdig: binnenplanse afwijking	€ 260,00

Totaal Leges	€ 16.861,40
--------------	-------------

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: 2020-1600

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. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig, indien de gesloten verharding in stand blijft. Wordt deze verharding veranderd, dan dient er eerst een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Deze dient ten minste 3 weken voor aanvang ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden.
6. 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.
7. Ten minste 3 weken voor aanvang van de aan de ontsluiting dient een tekening van de terreininrichting inclusief bedoelde verharde weg voor de ontsluiting van de betreffende gebouwen ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden.

8. Op basis van de aanvraaggegevens is een melding of vergunning brandveilig gebruik niet verplicht. In de gebruiksfase moeten de toekomstig gebruikers van de gebouwen en units echter wel voldoen aan de rechtstreeks geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarnaast kent het Bouwbesluit in artikel 1.16 de zogenaamde zorgplicht.
9. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
Gebouwconstructie:
 - a. **Stabiliteit:** In de berekening H 3.1 Stabiliteit gebouw 1, wordt op blz 11 een gedrukte rand berekend. Berekening staalcontrole aanleveren.
 - b. **Gevelkolom:** In de berekening H. 4.1 en H. 5.1 Doorsnede as-B, wordt gerekend met een te kleine lengte voor de gevelkolom op as-1. De berekening hierop aanpassen.
 - c. **Fundatie:** In de berekening H. 7.4 Fundatie achtergevel ter plaatse van windbok op blz 245, moet de fundering worden berekend ter plaatse van het maatgevende gevelverband in de voorgevel van gebouw 1. (Zie blz 11: windverband D Nd = 26.7 kN. Ook moet de verticale trek reactie uit het spant bij wind loodrecht - onderdruk nog worden meegenomen in de berekening en is er in de voorgevel geen betonplint aanwezig. De berekening in H 7.4 hierop aanpassen en de berekening in H 8.2 hierop nazien.
 - d. **Fundatie:** Berekening aanleveren van de fundering op as-E van gebouw 3.
 - e. **Gronddruksterkte:** De rapportage van de sonderingen ontbreken. Deze alsnog aanleveren.
 - f. **Staalconstructie:** tekening en detailberekening.
 - g. **Gronddruk:** Alvorens te starten met de uitvoering van de fundering moet de grondslag gecontroleerd worden. De minimale gronddruk is 4,0 MN/m². De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage Advies

1. Overweeg in de gebouwen een automatische brandmeldinstallatie aan te brengen met een rechtstreekse doormelding naar personen in de directe nabijheid van de gebouwen. Het snel ontdekken van een beginnende brand met een snelle en juiste alarmopvolging kan aanzienlijke schade voorkomen.
2. Overweeg een verdere indeling van gebouw 01 in aparte brandcompartimenten. Dit voorkomt dat door een brand in één van de units alle units schade ondervinden of verloren gaan.
3. Overweeg in gebouw 03 in de receptie/showroom en in de opslaghal gekoppelde rookmelders aan te brengen volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Personen in het kantoor tussen de assen 2 en 3 kunnen slechts via de receptie/showroom naar buiten vluchten. Wanneer er brand uitbreekt in de receptie/showroom of de opslaghal, dan kunnen zij deze vluchtroute niet gebruiken.