

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 19 november 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van kantoorruimte tot 8 appartementen.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Zutphenseweg in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4509
Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4508
Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4891
Ontvangst aanvraag : 25 juni 2020
Kenmerk : 2020-1382

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:
 - BEST.pdf
 - brf gem Bronck.pdf
 - kadastrale kaart.pdf
 - toelich woningb.pdf
 - 5273811_1593122321984_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 2016 - BB rapportage verbouwing verdieping Zutphenseweg 1-3 Vorden 15-7.pdf
 - NWE.pdf
 - 5273811_1598422613706_73594_1_1-docx.pdf
 - FORM RO.pdf
 - GELUID.pdf
 - NWE SIT.pdf
 - PARKEREN.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Procedure

De op 25 juni 2020 ingediende aanvraag was incompleet. Wij hebben per brief van 31 juli 2020 (verzonden 3 augustus) gevraagd om aanvullende gegevens te leveren. Deze aanvullende gegevens hebben wij op 21 september 2020 ontvangen.

Vervolgens hebben wij de afhandelingstermijn voor de aanvraag op 6 oktober 2020 met maximaal zes weken verlengd.

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

Het pand Zutphenseweg 1d maakt deel uit van het winkel- annex kantoorpand Zutphenseweg 1-3f. Voor dit complex is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' van kracht, waarin aan het gehele complex de bestemming 'Centrum' (artikel 14) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 37) is toegekend. Tevens valt het perceel binnen een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' (artikel 46.2).

De aanvraag voorziet in het (volledig inpandig) verbouwen van de gehele 1e verdieping van dit complex tot 8 appartementen en de realisatie van bergingen voor die woningen op de beganegrond.

Volgens de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving (artikel 14.1.2 sub g) zijn woningen binnen deze bestemming slechts toegelaten voorzover deze al aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het nu geldende bestemmingsplan. Op dat moment, als ook ten tijde van de indiening van de vergunningaanvraag, waren in het gehele winkel- annex kantoorpand geen woningen aanwezig. Om die reden is de - in de aanvraag beoogde - nieuwe invulling van de bovenverdieping met 8 appartementen in strijd met het geldend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zelf zijn geen afwijkings- of wijzingsbevoegdheden opgenomen om de realisatie daarvan planologisch toe te staan. Dit betekent dat voor realisatie van het bouwplan een (buitenplanse) afwijking of herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Aangezien het in dit geval gaat om een volledig inpandige verbouwing, biedt artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor hiervoor in principe een mogelijkheid. Voor het gebruikmaken van deze afwijkingsbevoegdheid hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' vastgesteld. Deze beleidsregels bevatten voor afwijkend planologisch gebruik slechts algemene criteria en eisen per individueel geval een afweging of de verandering wenselijk en aanvaardbaar is. Aldus is voor deze aanvraag het volgende overwogen:

a. Woonvisie

De gemeenteraad heeft in juli 2019 de nieuwe Woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Daarin is het woningbouwbeleid ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren gewijzigd en wordt binnen nadere beleidskaders weer ruimte geboden voor de toevoeging van woonruimten. Het geldend bestemmingsplan is daarop nog niet aangepast.

Voorafgaand aan deze vergunningaanvraag heeft verzoeker een woningbouwinitiatief van gelijke strekking ingediend in het kader van de Woonvisie. Dit initiatief is per brief van 10 december 2019 aangemerkt als passend binnen de kaders van die visie. Er is vanuit de Woonvisie daarom geen belemmering voor medewerking aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan.

b. Parkeren

Bij de realisatie van het complex in 1992 is voor de winkelruimten op de beganegrond een parkeernorm van 3pp/100m² bvo winkelruimte en voor de kantoorruimten op de verdieping een p-norm van 1,5pp/100 m² bvo gehanteerd. In totaal werden 39 parkeerplaatsen aangelegd.

Sinds de realisatie zijn er nog verschillende vergunningen verleend voor interne veranderingen, maar ook voor functiewisselingen. Er zijn ook aanpassingen vergunningvrij uitgevoerd. In relatie tot deze veranderingen zijn er vanuit de gemeente nimmer opmerkingen over een gewijzigde p-behoefte kenbaar gemaakt noch vergunningen geweigerd omdat meer p-voorzieningen nodig waren, maar niet konden worden gerealiseerd. Gelet op deze feiten moet de bestaande toestand nu als een 'gegeven' worden beschouwd.

Volgens de nu geldende 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Bronckhorst' geldt voor de bestaande kantoren op de verdieping van het complex een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats/100 m² bruto vloeroppervlak. In totaal zijn volgens die normen voor de kantoren op de verdieping nu in totaal $592 \times 2,8 / 100 = 17$ parkeerplaatsen vereist. Volgens dezelfde beleidsregels geldt voor de te realiseren 8 appartementen een parkeernorm van 1,8. In totaal zijn dus $1,8 \times 8 = 15$ parkeerplaatsen nodig, dus 2 minder dan voor de kantoorruimten.

c. Geluid

Voor het realiseren van woningen langs wegen moet ook bij planologische afwijkingen gekeken worden naar belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï. Gezien de aanwezigheid van de 30km-zone behoeft er in dit geval geen hogere grenswaarde Wgh te worden vastgesteld als de geluidbelasting op de gevels van de woningen uitstijgt boven de voorkeursgrenswaarde. Wel moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en moeten de gevels en daarin aanwezige ramen/ventilatievoorzieningen voldoende geluidwering hebben, om het in het Bouwbesluit vastgelegde maximale geluidniveau tgv het wegverkeerslawaaï niet te overschrijden.

Volgens het bij de aanvraag gevoegde akoestisch onderzoek bedraagt de geluidbelasting op de gevels van de woningen maximaal 64 dB(A). Deze belasting valt nog binnen de afwijkingsmarges voor het toekennen van hogere grenswaarden Wgh en kan om die reden als aanvaardbaar worden aangemerkt. Uit het onderzoek blijkt verder dat (door de getroffen isolatiemaatregelen) het maximale binnengeluidniveau tengevolge van het wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer vormt geen belemmering voor de benodigde afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

Nu ook overigens niet is gebleken van belemmeringen, kan de afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

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 bouwplan is niet ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie omdat er geen vergunningsplichtige wijziging aan het uiterlijk van het pand plaats vindt. Het betreft hier grotendeels een inpandige verbouw.
- 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.

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.

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: € 750.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00.	€ 18.750,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage II Bor, art 4, leden 9, 10 en 11).	€ 903,00

Totaal Leges	€ 19.653,00
--------------	-------------

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: 2020-1382

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. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van de werkzaamheden.
4. De toegangsdeuren tot appartementen 5 t/m 8 dienen zelfsluitend uitgevoerd te worden.

Bijlage Advies

Brandveiligheid

Om de brandveiligheid van de appartementen verder te bevorderen wordt geadviseerd alle vluchtroutes in het bouwdeel te voorzien van detectie en de rookmelders koppelen aan rookmelders van de appartementen. Zo is men er van verzekerd dat rookvorming / brand snel wordt gedetecteerd en dat de aanwezige personen worden gewaarschuwd. De deuren van de appartementen brandwerend en zelfsluitend uit te voeren. Hierdoor beperkt men de rookverspreiding bij brand in de vluchtroute. Als extra adviseren wij om de detectie vanuit de winkels naar detectie in de extra beschermde vluchtroute van de appartementen onderling te koppelen. Zodat bij een brand in een winkel op de begane grond, de bewoners van de bovenliggende appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gealarmeerd worden en kunnen vluchten.

Veiligheidsplattegronden

Het advies om de brandveiligheidsvoorzieningen te laten verwerken op plattegrondtekeningen welke op logische posities in de verkeersruimten wordt aangebracht.