

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 7 juni 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Zomerweg 29 in Drempt
Kadastraal bekend : Gemeente Keppel, Sectie I, Nummer 1521
Ontvangst aanvraag : 2 februari 2021
Kenmerk : 2021-0245

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 1 Kaart besluitgebied.pdf
 - Bijlage 2 Schetsboek Zomerweg 29.pdf
 - Bijlage 3 Onderzoek naar wegverkeerslawaaï.pdf
 - Bijlage 4 Onderzoek naar bedrijven en milieuzonering.pdf
 - Bijlage 5 Achter Drempt Zomerweg 29 (Ruimtelijke onderbouw).pdf
 - 5795339_1612284830402_publiceerbareaanvraag.pdf
- de volgende stukken die per mail, d.d. 31 mei 2021, zijn toegestuurd ter aanvulling van de vergunning:
 - 21V01 Vandoren Drempt 20210531 blad 002 (bestektekening)
 - Bouwbesluittoetsing
- de initiatiefnemer op d.d. 4 juni 2021 telefonisch akkoord is gegaan met het toevoegen van de activiteit: 'Bouw' en het volgende document ter aanvulling van de vergunning:
 - Gedeelte nwe woning Zomerweg 29.jpg
- 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:

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)
Tel (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
info@bronckhorst.nl
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
NL81 BNGH 0285 1044 97
BTW-NL 8136.47.290.B.01.

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwplan is niet ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie omdat er geen wijziging aan het uiterlijk van het pand plaats vindt. Het betreft hier een in pandige 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.

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 aanvraag omgevingsvergunning mede een verzoek om omgevingsvergunning, ingevolge artikel 2.1., lid 1, sub c (afwijking bestemmingsplan) betreft;
- Het plan strijdig is met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst';
- Het plangebied momenteel de enkelbestemming 'Detailhandel' heeft. Daarnaast mag er in een gedeelte van deze bestemming een bedrijfswoning aanwezig zijn;
- De afwijking heeft betrekking op het splitsen van een bestaande bedrijfswoning (Zomerweg 29). De bestaande dienstwoning wordt gesplitst in een reguliere woning en een bedrijfswoning;
- De gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afwijken van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' als de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- De vergunningaanvraag voorziet niet in inhoud- en/of oppervlaktevergroting van de bouwwerken, zodat aan de wettelijke randvoorwaarden voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor is voldaan.
- Het plan past binnen de gemeentelijke "Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht" (vastgesteld d.d. 27 maart 2018) voor het afwijken van het gebruik;
- Het toevoegen van één woningcontingent voor de doelgroep jongeren door middel van splitsing past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2019-2025;
- De ambtelijke regiekamer BBP op d.d. 24 maart 2020 positief heeft geadviseerd over het feit dat er een tweede woning kan komen, dat geen bedrijfswoning is;
- Eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente mag zijn;
- Een goede ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderliggende documenten) onderdeel uitmaakt van het onderhavige plan;
- Het besluitgebied is niet binnen een wettelijke geluidszone van zone-plichtige wegen gelegen. De omliggende wegen hebben alle een 30 km/u-regime en hebben hierdoor geen wettelijke geluidszone. De geluidsbelasting van deze wegen hoeft daarom op basis van de Wet geluidhinder niet te worden onderzocht;
- Vanuit het aspect "Bedrijven en milieuzonering" geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- Er voldoende wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- Het onderhavige plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van natuurwaarden, het landschap, het milieu en de belangen van omwonenden;
- Er geen provinciale of waterschapsbelangen worden geraakt of geschaad;
- Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor de splitsing, en het plan daarmee past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening;

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (3% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 10.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00

€ 375,00

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

€ 1.170,00

Totaal Leges

€ 1.545,00

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: 2021-0245

1. 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.
3. 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.

2. Ruimtelijke ordening

1. In de nieuwe situatie is nummer 29 een burgerwoning en nummer 29B de dienstwoning ten behoeve van de bestemming 'Detailhandel';
2. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
3. De (eventuele) planschade zal voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hiervoor zal separaat een overeenkomst worden afgesloten.