

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 21 juli 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bijgebouw.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Keijenborgseweg 24 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, sectie T, Nummer 1005
Gemeente Zelhem, sectie T, Nummer 1141
Ontvangst aanvraag : 26 mei 2021
Kenmerk : 2021-1153

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:
 - Van_Beek-schuur.pdf
 - 6111501_1622017239202_publiceerbareaanvraag.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 bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B', maakt onderdeel uit van dit besluit
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 1 juni 2021 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 zijn met de 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 het gebouw. 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@cultureelerfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

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 het bestemmingsplan 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' waarin aan deze gronden de bestemming 'Wonen-1' (artikel 23) is toegekend. Binnen deze bestemming gelden per woning regels over de maximale oppervlakte voor bijgebouwen. Naast de bestemming 'Wonen-1' is voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (artikel 31) 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, omdat er per woning maximaal 100m² aan bijgebouwen toegestaan is (artikel 23.2.5 sub a). Dit plan beoogt het slopen en elders herbouwen van een schuur van 98m². Aangezien er op het perceel bij Keijenborgseweg 24 te Zelhem reeds meer dan 100m² aan bijgebouwen staat (kleine aanbouw, de vrijstaande schuur naast de woning, en de te verplaatsen schuur achter op het erf) wordt dit maximum dus overschreden.

Voor de strijdigheid zijn in de bestemmingsregels op basis van artikel 23.4.3 in het 'Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B' mogelijkheden om van het bepaalde in artikel 23.2.5 af te wijken, mits dit betrekking heeft op met vergunning c.q. legaal gebouwde gebouwen. In dat geval kan er éénmalig 100m² aan bijgebouwen aangewezen worden om te 'verplaatsen' in de zin dat deze elders op het perceel herbouwd kan worden.

Na het toepassen van deze regel zijn de gevolgen voor de toekomst dat wanneer een ander bijgebouw moet worden vervangen, dit voor slechts 20% kan worden teruggebouwd voor zover de genoemde 100m² is opgebruikt.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo.

Wij vinden het afwijken van het genoemde in artikel 23.2.5. en de verplaatsing van een schuur van 98m² in deze specifieke situatie verantwoord omdat;

- het gebouw na de herbouw in betere bouwkundige staat zal verkeren;
 - dit nieuwe bijgebouw ook geschikt zal zijn om te gebruiken als mantelzorgwoning, als bedoeld in bijlage II, artikel 2, onder 22 van het Besluit omgevingsrecht;
 - hiermee bijgedragen wordt aan het levensloopbestendig inrichten van het erf;
 - bij Keijenborgseweg 24 en 24a in Zelhem niet eerder gebruik is gemaakt van artikel 23.4.3 in het bestemmingsplan;
 - het betreffende bijgebouw van ca 98m² in zijn geheel gesloopt zal worden en 5 meter in de zuidoostelijke richting wordt herbouwd met een oppervlakte van 97,75m²;
 - er uit de bebouwingsgeschiedenis op deze adressen voldoende bekend is zijn om aannemelijk te maken dat de bijgebouwen op het perceel hier niet-wederrechtelijk (legaal) zijn geplaatst;
 - er geen negatieve invloed op de woonsituatie verwacht wordt;
 - de te slopen schuur van 98m² hiermee aangewezen is voor 98m² van de mogelijke 100m² voor éénmalige verplaatsing.
 - de welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 1 juni 2021 een positief advies heeft gegeven.
 - er hiermee voldaan wordt aan de voorwaarden in deze afwijkingsbevoegdheid.
- Samengevat beoordelen wij het plan 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 overig (97,75 m² x € 16,40 waarbij een minimaal bedrag geldt van €375,00).

€ 1.603,10

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking.

€ 375,00

Totaal Leges

€ 1.978,10

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: 2021-1153

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. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
4. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
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 zijnDe werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.