

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 28 juli 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het in pandig vergroten van een bedrijfswoning ten behoeve van inwoning.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Meindertweg 5 in Halle
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie AC, Nummer 1221
Ontvangst aanvraag : 24 juni 2021
Kenmerk : 2021-1392

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:
 - B-200_Rev_0_20201027_Situatietekening.pdf
 - B-201_Rev_B_20210623_Gevels_Plattegronden.pdf
 - B-202_Rev_B_20210623_Functieaanduiding_inwoning.pdf
 - 20210407_Verkennend_bodem-en_asbestonderzoek.pdf
 - 20210624_Aeriusrapportage.pdf
 - 20210624_Advies_bijgebouw_inwoning_Eenink.pdf
 - 20210412_Melding_aimsessie.pdf
 - 6188927_1624521813237_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 20210624_B-01_Essink_Riooltekening.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 de geldende bestemmingsplannen "Landelijk gebied Bronckhorst" en "Landelijk gebied; Veeplan 2020-2B", maakt onderdeel uit van dit besluit;

- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 13 juli 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 inpandig vergroten van een bedrijfswoning ten behoeve van inwoning.

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).

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we in de bouwfase een kortstondige stikstofemissie.

Omdat het gebruik van de woning niet wijzigt en het om een beperkte ingreep gaat waarbij feitelijk sprake is van renovatie en verduurzaming bestaand pand verwachten wij geen significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden, zowel in de bouw als gebruiksfase van de woning. Dit blijkt ook uit de aangeleverde stikstofberekening met de Aerius calculator welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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 de geldende bestemmingsplannen “Landelijk gebied Bronckhorst” en “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B” de volgende bestemmingen:

- ‘Agrarisch’ met een agrarisch bouwperceel (artikel 3 van de voorschriften);
- ‘Waarde - Archeologische verwachting 2’ (artikel 32 van de voorschriften);

Uw bouwplan is in strijd met artikel 3, lid 3.2.3. sub e van het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B”, omdat de inhoud van het hoofdgebouw waarbinnen de bedrijfswoning gesitueerd is al meer dan 750 m³ bedraagt en de huidige inhoud daarmee het maximum is. Met de beoogde nieuwe ingreep in de kap wordt de inhoud vergroot. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 3 lid 3.4.7. ‘Omgevingsvergunning maatvoering’.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking).

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2019-1A” is mede van toepassing op uw perceel alleen hier niet aan de orde omdat het specifiek gaat over woningsplitsing.

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoord mede omdat:

- Het betreft een inpandige verbouw van een agrarische schuur welke geschikt wordt gemaakt voor inwoning.
- De kap voor dit doel gedeeltelijk moet worden opgetrokken om een pui te kunnen plaatsen.
- Dit een bijdrage levert aan het verduurzamen van uw pand.
- Het bestemmingsplan niet toestaat dat het volume van de bedrijfswoning wordt vergroot omdat de inhoud al meer dan 750 m³ bedraagt.
- In het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid van 10 % is opgenomen, de door u gewenste uitbreiding valt hier binnen.
- Aan de randvoorwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 3.4.7. van beide bestemmingsplannen wordt voldaan.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 13 juli 2021 een positief advies heeft gegeven.
- Wij uw bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar achten, er wordt voldaan aan 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: € 50.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00.	€ 1.500,00
Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport.	€ 200,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking.	€ 375,00

Totaal Leges € 2.075,00

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: 2021-1392

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Op grond van de geldende bestemmingsplannen "Landelijk gebied Bronckhorst" en "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B" **is op deze locatie 1 bedrijfswoning toegestaan**. Het is niet toegestaan de woning inpandig op te splitsen tot meerdere woningen/verblijfsobjecten in kader wet BAG.
3. U gaat uit bij de thermische isolatie van dit pand van het rechtens verkregen niveau, waarbij u als ondergrens $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ aan houdt. Dat is niet correct, op basis van artikel 5.6. lid 1 Bouwbesluit 2012 geldt een ondergrens van $1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$ (zie ook hierna onder advies thermische isolatie).
4. 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).
5. 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.
6. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
7. 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. **Borstwering van hardglas:** Kwaliteitsverklaring toe te passen beglazing. De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage

Advies Thermische isolatie

U kiest er voor om voor de thermische isolatie van het pand op het rechte niveau te gaan zitten, wat de ondergrens is. Voor de uitwendige scheidingsconstructie wordt een R_c -waarde van $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ aangehouden, wat niet correct is, zie opm. 3 in de voorwaarden.

Geadviseerd wordt om in kader verduurzamen pand hier ver boven te gaan zitten, ter indicatie nieuwbouw eisen liggen thans op de volgende R_c – waarden:

- Vloer $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Gevels $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dak $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

Beoordeling Bodemonderzoek

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wij adviseren om al het aanwezige asbesthoudend materiaal door een erkend bureau te laten verwijderen om verdere besmetting van de omliggende bodem te voorkomen.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de Omgevingsdienst achterhoek worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.