

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 januari 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een terrasoverkapping.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Rembrandtstraat 3 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 2508
Ontvangst aanvraag : 30 november 2020
Kenmerk : 2020-2422

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:
 - voorbeeld overkapping.png
 - Overkapping schets Kavel 2 T.Berendsen.pdf
 - Huidige situatie Kavel 2.pdf
 - 5636637_1606745487336_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Handelen in strijd met regels RO.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

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).

Toets geldend bestemmingsplan

Volgens het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" heeft het voormalige schoolterrein, waarop de woningen zullen worden gebouwd, de bestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 1". Het bouwen van woningen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegelaten. In het bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die de bouw van de woningen mogelijk zouden kunnen maken. Dit betekent dat de bouw van de woningen slechts mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro of op basis van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3e Wabo. In dit geval is gekozen voor de laatste optie, de voorgeschreven procedure is doorlopen, en voor het CPO project van 14 woningen is op 23 juni 2020 onder nr. 2019-2921 een omgevingsvergunning afgegeven.

Tegen deze vergunning is geen beroep ingesteld bij de Raad van State, waardoor de woningen nu beschouwd kunnen worden als hoofdgebouwen, waarbij conform bijlage II Bor vergunningsvrije dan wel vergunning plichtige bouwwerken mogen worden gebouwd. Het woningbouwproject is inmiddels in aanbouw.

Overwegingen afwijking bestemmingsplan

Meewerken aan uw verzoek voor de terrasoverkapping vinden wij in uw specifieke geval verantwoord omdat:

- bij de eerstkomende herziening van het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, via een Veegplan, de bestemming van ‘Maatschappelijk’ zal worden omgezet naar ‘Wonen’.
- Binnen de woonbestemming er een maximaal bebouwingspercentage geldt van 50 % voor aaneen gebouwde woningen, waar uw woning onderdeel van uitmaakt.
- Uw kavel een oppervlak heeft van 130 m², waarvan dan 65 m² bebouwd mag worden.
- Het totale bebouwde oppervlak van uw perceel wordt na realisatie van de thans aangevraagde veranda/terrasoverkapping: 49 (woning) + 15 (veranda) + 6 (berging) = 70 m², wat 5 m² meer is dan de maximaal toegestane 65 m².
- Er binnen dit nieuwe bestemmingsplan, overeenkomstig ons bestaande kom plan een clausule ‘omgevingsvergunning maatvoering’ is opgenomen, waarbij de mogelijkheid bestaat om 10 % af te wijken van deze voorschriften.
- U dan maximaal 72 m² kunt bouwen op uw kavel.
- Anticiperend op deze toekomstige mogelijkheid wij nu al kunnen meewerken aan uw voorstel door toepassing van bijlage II Bor, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 1, realisatie van een bijbehorend bouwwerk (de zgn. ‘kruimellijst’).
- Wij hier gebruik van maken gelet op het feit dat na realisatie van de overkapping het totale bebouwingspercentage van uw erf onder de 72 m² = 55 % blijft.

Burgerlijk Wetboek

Wellicht ten overvloede wijzen wij u op de privaatrechtelijke regelgeving (burenrecht) welke is opgenomen in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar in staat dat u voor het bouwen in, op of boven de grond van uw buren de toestemming van hen nodig heeft.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Buitenplanse afwijking. € 260,00

Totaal Leges € 260,00

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