

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 15 november 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met commerciële ruimte.

Activiteiten : Bouw
Inrit/Uitweg
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Raadhuisstraat 14, 14A, 4B, 14C, 14D, 14E en 14F in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie K, Nummer 2925
Ontvangst aanvraag : 13 juli 2021
Kenmerk : 2021-1553

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:
 - 20014_DO-001_2021-07-02.pdf
 - 20014_DO-201_2021-07-02.pdf
 - 20014_DO-801_2021-07-02.pdf
 - 20014_km-staat_exterieur_2021-07-02.pdf
 - 20014_VenG-plan_2021-07-12.pdf
 - 210702 WABO - aanvraag - SIGNED..pdf
 - 210607 BENG rapportage Appartementengebouw Hengelo.pdf
 - 210607 BENG rapportage Winkel Hengelo.pdf
 - 210610 Functionele omschrijving appartementen Hengelo Gld.pdf
 - 210630 Bouwaanvraagrapportage Hengelo Gld.pdf
 - Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 14 Hengelo Gld..pdf
 - 6235083_1626163001324_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 6235083_1630390970398_Raadhuisstraat_Hengelo.pdf
 - 211015 Aanvulling bouwaanvraagstukken.pdf
 - 20014_DO-101_wijz.A_20211019.pdf
 - 20014_DO-111_wijz.A_20211019.pdf
 - 20014_DO-301_wijz.A_20211019.pdf
 - 20014_DO-401_4-06_20211019.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 “Stedelijk gebied Bronckhorst” onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 24 augustus 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 activiteit is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten 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 de activiteit. 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@cultureel-erfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

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 verandert en niet zal leiden tot een toename in verkeersbewegingen, wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

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 van kracht het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', waarin aan deze gronden de bestemming 'Centrum' (artikel 14) is toegekend. Naast de bestemming 'Centrum' is voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 37) van kracht. De regels van deze bestemming zien op de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsregels, wegens het overschrijden van de maximale goothoogte van 7m (artikel 14.2.2 onder c). Tevens is het bouwplan in strijd met de bestemmingsregels wegens het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 11m (artikel 14.2.2 onder c).

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk voor wat betreft het overschrijden van de maximale goothoogte, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk IV, artikel 4, lid 4 samen met ons beleid voor toepassing van artikel 2.12. Wabo. Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten tweede van de Wabo (buitenplanse afwijking).

De strijdigheid met betrekking tot het overschrijden van de maximale bouwhoogte kan binnenplans, op basis van het bestemmingsplan worden weggenomen door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 49.3 onder a. Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub b ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking).

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

- Het appartementencomplex een goothoogte krijgt van 9,58 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.
- Er met het appartementencomplex stedenbouwkundig aansluiting wordt gezocht bij de naast gelegen bebouwing.
- Door middel van het verlenen van de omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor het bouwen van een opbouw op de eerste twee bouwlagen, waardoor het appartementencomplex kan worden voorzien van de gewenste verdieping.
- Aan de voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan op grond van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 4, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voldaan wordt.
- Uit jurisprudentie volgt dat de gewenste opbouw tegelijk met de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.
- Het bouwplan de maximale bouwhoogte van 11m met 1,1m overschrijdt.
- Het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid heeft om de genoemde maatvoering met maximaal 10% te vergunnen.
- Deze afwijking binnen deze afwijkingsmogelijkheid past.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 24 augustus 2020 een positief advies heeft gegeven.
- Samengevat beoordelen wij het bouwplan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

Uitweg

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningsvereisten, 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 7.3).

Overwegingen

Om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen, of het gebruik daarvan te veranderen is een omgevingsvergunning noodzakelijk indien dit in een verordening is vastgelegd. In de Omgevingsverordening Bronckhorst 2016 is opgenomen dat een vergunning nodig is om een uitweg te maken naar de weg. In de Omgevingsverordening zijn ook de weigeringsgronden aangegeven. De vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilige en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Conclusie

Het advies om de gevraagde omgevingsvergunning voor het onderdeel uitweg te verlenen.

Inhoudelijke reactie op zienswijzen:

Er zijn een tweetal zienswijze ingediend tegen de beoogde bouw van het appartementencomplex met commerciële ruimte.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wabo. Deze procedure biedt formeel geen gelegenheid om een reactie/zienswijze in te dienen tegen een aanvraag om omgevingsvergunning. Een eventueel bezwaar kan eerst gemaakt worden nadat een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning is genomen. Doordat er sprake is van een aantal kernpunten die bij de zienswijzen naar voren kwamen gaat de gemeente alvast kort in op de vijf kernpunten:

Indieners voeren de volgende argumenten aan welke naar hun mening een nadelige invloed hebben op hun woongenot:

1. Fundatie.
2. Benodigde installaties.
3. Verkeersoverlast.
4. Parkeren.
5. Sloop.

1. Fundatie

Er zullen trillingvrije boorpalen toegepast gaan worden. De palen zijn al bewust terug van de kavelgrens geplaatst.

2. Benodigde installaties:

Er wordt een centrale lucht/water warmtepomp toegepast. Het binnendeel wordt geplaatst in de techniekruimte tussen de winkel en het bergingencomplex. Het buitendeel zal op het dak of ergens in het terrein geplaatst worden. Dit is ter verdere uitwerking voor de installateur (dan volgen ook afmetingen e.d.). In de omschrijving is een geluidscherm beschreven zodat voldaan wordt aan de wettelijke geluidseisen.

De ventilatie wordt middels een wtw unit per woning uitgevoerd. Deze zal in de woning zelf geplaatst worden.

3. Verkeersoverlast:

De marktstraat is nu alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. Er zullen vooralsnog geen verkeersaanpassingen gedaan worden. De toename van 7 auto's gebaseerd op bewoning en werkzaamheden van het voorliggende plan is in verhouding tot de directe omgeving erg weinig. Als na bijvoorbeeld een half jaar de toename van de 7 auto's alsnog als hinderlijk wordt ervaren, dan kan alsnog overwogen worden om van de Marktstraat een eenrichtingsweg in te stellen.

Om te beoordelen of er veel (sluip)verkeer is kan een telling aangevraagd worden. De politie gaat in de huidige situatie niet handhaven.

4. Parkeren:

Het huidige winkelpand aan de Raadhuisstraat 14 heeft een onderdeel in de huidige parkeerbehoefte in de directe nabijheid, waarbij aan de hand van het bruto vloeroppervlak het aantal auto's wordt bepaald. Het huidige bruto vloeroppervlak bedraagt circa 726m² (7,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo o.b.v. supermarkt). In de nieuwe situatie wordt het oppervlak aan commerciële ruimte 173,5m² (3,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo) beduidend minder en zullen er 6 appartementen (2,3 parkeerplaats per woning) toegevoegd worden. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

5. Sloop:

Voor het slopen van het bestaande pand is op 7 september 2021 een sloopmelding ingediend. Op basis van deze melding is voldoende aangetoond dat de voorgenomen sloopwerkzaamheden aanvaardbaar zijn.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 3.254 m3. Tot 1.000 m3 wordt € 12,50 per m3 in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 375,00. Vanaf 1.000 m3 wordt € 8,50 per m3 in rekening gebracht.	€ 31.659,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking.	€ 375,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8).	€ 375,00
Uitweg: Maken, veranderen of veranderen van het gebruik van een uitweg	€ 47,00

Totaal Leges	€ 32.456,00
--------------	-------------

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: 2021-1553

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;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
4. 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.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Tenminste 3 weken voorafgaand aan de geplande feitelijke aanleg van deze voorzieningen, moeten een capaciteitsberekening en een uitvoeringsplan voor de opvang/infiltratie van het hemelwater ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden. Eerst nadat de gemeente Bronckhorst (en waar nodig het Waterschap Rijn en IJssel) de berekening en het plan heeft goedgekeurd, mag de uitvoering ervan starten. Als uitgangspunt voor de capaciteitsberekening gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. De richtlijnen/eisen van het Waterschap Rijn en IJssel (als verwoord in het document "Duurzaam en veilig water in de stad" – versie 2019) zijn van toepassing, waarbij aanvullend als minimum eis van de gemeente Bronckhorst geldt een statische berging van 20 mm/m² verharding.
 - b. Overstorten op publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegelaten na goedkeuring- en onder voorwaarden van de gemeente Bronckhorst.
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 zijn.
 - b. **Gebouwconstructie:** Constructieve berekeningen en tekeningen zoals aangegeven in de bijlage "toetsdocument constructie".
 - c. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening.De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

2. In- en Uitrit

1. Algemene voorschriften
 - 1.1. Voordat met de uitvoering van het werk, waarbij mogelijk kabels of leidingen zijn betrokken, wordt begonnen, is het ten behoeve van een goede instandhouding van het bestaande kabel- en leidingennet noodzakelijk dat de aanvrager mededeling doet van het desbetreffende werk aan het Kadaster. De Graafmelding kunt u indienen via website www.kadaster.nl, telefonisch is het Kadaster bereikbaar onder nummer (0800) 0080.
 - 1.2. Worden met het werk kabels/(telefoon)leidingen dicht genaderd waardoor de goede werking ervan verloren kan gaan, dan moet de aanvrager vooraf overleg plegen met de beheerder van die kabels/leidingen en de door deze gegeven aanwijzingen opvolgen.
2. Uitvoering van het werk
 - 2.1. De voorbereiding, uitvoering en nazorg van het werk moeten er te allen tijde op zijn gericht dat daardoor geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bruikbaarheid van de weg en de veiligheid van het verkeer op de weg.
 - 2.2. Binnen vijf werkdagen na het uitvoeren van het werk moeten bermen, taluds, beplantingen, groenstroken, verhardingen etc. die aan het werk grenzen in de staat worden teruggebracht van voor de uitvoering van het werk.
 - 2.3. Kosten, voortvloeiend uit wijzigingen aan eigendommen van derden als gevolg van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de aanvrager.
3. Aanleg en gebruik van de uitweg
 - 3.1. de uitwegen moeten over een lengte van minimaal 2 meter afhellend van de weg lopen;
 - 3.2. de bovenkant van de aan te brengen verharding mag niet boven de bestaande wegverharding uitkomen;
 - 3.3. het van de verhardingen afkomstige hemelwater moet op eigen terrein of door een op de riolering aan te sluiten straatkolk worden opgevangen;
 - 3.4. in verband met de ligging van kabels en leidingen moeten de uitwegen in een open verharding worden aangelegd van bijvoorbeeld klinkers.