

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 14 juni 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen en splitsen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Varsselseweg 27 in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie P, Nummer 616
Ontvangst aanvraag : 19 mei 2022
Kenmerk : 2022-1182

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:
 - 6990181_1652967579648_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Blad B01-B04 gew. mei 2022.pdf
 - 22DV050 B05 24-05-2022.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 bouwen van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan "Landelijk gebied Bronckhorst", in combinatie met bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B", onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- de beslissing op de aanvraag op grond van artikel 3.3 lid 1 van de Wabo moet worden aangehouden, omdat voor het gebied waarin het project zal worden uitgevoerd, vóór de dag van ontvangst van de aanvraag een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- geen reden is om de aanvraag om omgevingsvergunning aan te houden.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de voorschriften van het geldende

bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B”, voor het splitsen van de woning. Met deze binnenplanse afwijking is het bouwen niet in strijd is met de voorschriften van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B”;

- de aanhouding op grond van artikel 3.3 lid 3 van de Wabo doorbroken kan worden;
- Het uiterlijk van de woning wordt niet gewijzigd en is derhalve ook niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- 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

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst”, in combinatie met bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B” van kracht, waarin aan deze gronden de bestemming “Wonen” (artikel 22) is toegekend. Naast de bestemming “Wonen” is voor deze locatie de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 2” (artikel 32) van kracht. De regels van deze bestemming zien op de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Het (bouw)plan is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan omdat het aantal woningen toeneemt, boven het maximum van één woning binnen het bestemmingsvlak (artikel 22.2.6 onder a°).

Artikel 45.3 van het bestemmingsplan voorziet in een vrijstellingsbevoegdheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan, teneinde het splitsen van een woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de opgenomen bepalingen.

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is af te wijken van de beleidsregels indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe geen aanleiding geven en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven;
- de aanvrager een beroep wil doen op de afwijkingsbevoegdheid;
- de aanvrager een anterieure overeenkomst heeft ondertekend;
- het (bouw)plan voorziet in het eenmalig splitsen van de bestaande woning in twee woningen binnen de contouren van een hoofdgebouw. De gezamenlijke inhoud overschrijdt de maximale toegestane inhoud van 750 m³ niet;
- bij een woningsplitsing dient de één-erf gedacht intact blijven. Op dit moment zijn twee inritten bij aanwezig, maar het erf is mooi, zoals het nu is ingericht. Daarom dient de voortuin een gezamenlijke uitstraling te houden en mogen geen twee voortuinen ontstaan, ook als een deel later wordt (door)verkocht. Door deze voorwaarde op te hebben genomen in de anterieure overeenkomst is sprake van een zorgvuldige landschappelijk inpassing;
- het (bouw)plan voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de, op het moment van toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid, geldende Woonvisie 2019-2025. (1x sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens < €720,42, prijspeil 2019)
- het voorgestelde bouwwerk niet zorgt voor vergroting van de parkeerdruk en/of verkeersbelasting op het openbaar gebied;
- het voorgestelde bouwwerk geen beperking oplevert voor andere functies in de omgeving en een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gehandhaafd blijft;
- het voorgenomen bouwwerk ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht op deze locatie vanuit het oogpunt van het bevoegd gezag en zodoende 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: € 6.000,00, waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00.	€ 375,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking.	€ 381,00

Totaal Leges	€ 756,00
--------------	----------

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: 2022-1182

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 de aanvang van de werkzaamheden.
4. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet(en) de woning(en) voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig de omgevingsvergunning. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de initiatiefnemer de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente vervreemden.
5. Eén-erf gedachte (inrichting voortuin)
Bij een woningsplitsing dient de één-erf gedacht intact moet blijven. Op dit moment zijn twee inritten bij aanwezig, maar het erf is mooi, zoals het nu is ingericht. Daarom dient de voortuin een gezamenlijke uitstraling te houden en mogen geen twee voortuinen ontstaan, ook als een deel later wordt (door)verkocht.