

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 12 juli 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Heidenhoekweg 12 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie W, Nummer 292
Ontvangst aanvraag : 19 mei 2022
Kenmerk : 2022-1187

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:
 - Ten Brinke P01 - 18-05-2022.pdf
 - 6987939_1652984800891_publiceerbareaanvraag.pdf
- de 13 maart 2022 het gemeentehuis gemaakte schets 'Heidenhoek13Maart.jpg'
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Kabel en leidinginformatie:

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven digitaal op de graaflocatie aanwezig zijn. Deze doet u op de website: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

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).

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

Het perceel heeft volgens de geldende bestemmingsplannen "Landelijk gebied Bronckhorst" en "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B" de bestemming 'Wonen' (artikel 22) en de dubbelbestemming 'waarde - archeologische verwachting 1' (artikel 31) '. Het bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2019-1A" geldt hier ook maar is niet aan de orde omdat deze specifiek gaat over woningsplitsing.

Het bouwplan is in strijd met de planregels, omdat een uitbouw, deel van de woning, dicht bij de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd dan de 3 meter die in het bestemmingsplan gesteld is (artikel 22, lid 22.2.6 sub g.). De afstand wordt circa 1,74m

Afwijken van het bestemmingsplan is niet mogelijk door toepassing van in het bestemmingsplan gestelde afwijkingsmogelijkheden. Wel is het mogelijk om af te wijken van het planologisch gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo in combinatie met Hoofdstuk V, artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor.

Voor toepassing wordt gekeken naar artikel 4.3.1. van de gemeentelijke 'beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'. Op basis van deze regels is het mogelijk gemotiveerd af te wijken van het opgesteld gemeentelijk beleid mits aan de daar gestelde voorwaarden en de algemene toetsingscriteria wordt voldaan.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten 2^e van de Wabo.

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

- Er wordt voldaan aan de specifieke toetsingscriteria zoals beschreven in artikel 4.3.1 van de gemeentelijke beleidsregels;
- De bebouwing die is aangegeven in de schets "heidenhoek13Maart.jpg", wordt gesloopt, waardoor er geen sprake zal zijn van een teveel aan bebouwing;
- Uitbreiding van de woning elders op het perceel, is niet haalbaar vanwege de ligging van het hoofdgebouw;
- De uitbreiding heeft weinig tot geen ruimtelijke invloed op de omgeving en schaadt geen belangen van derden;
- De welstandscommissie, welke het bouwplan op zichzelf en de invloed op de (gebouwde) omgeving beziet, op 28 juni 2022 een positief advies heeft gegeven.

Samengevat achten wij uw plan aanvaardbaar op deze plek en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Leges

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

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8)	€ 381,00
---	----------

Totaal Leges	€ 381,00
--------------	----------

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: 2022-1187

1. De bouwwerken die op de schets 'Heidenhoek13Maart.jpg' (op 13 maart 2022 op het gemeentehuis gemaakt) zijn aangegeven moeten binnen een half jaar (zes maanden) na gereedmelding van de bouw zijn gesloopt.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a. de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
3. Hoewel deze vergunning enkel de afwijking van het bestemmingsplan betreft, betreft het wel een bouwwerk waar een vergunning voor verleend wordt. Dat betekent dat de volgende voorschriften ook in dit geval gelden:

Bouwen:

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.

Constructieve veiligheid:

Met de nieuwbouw van de woonkamer wordt een opening gemaakt in een groot deel van de voormalige (dragende) achtergevel. Het wordt aanbevolen om vooraf aan deze bouwactiviteit de keuze voor opvangende constructies voor akkoord te overleggen met de gemeente Bronckhorst. U kunt hiervoor contact opnemen met het cluster Toezicht & Handhaving, telefoonnummer (0575) 75 02 50.