

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 15 augustus 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het legaliseren van een verbouwing van een voormalige opslag en het inrichten van twee Bed & Breakfast gastenkamers.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Hackforterweg 31 in Wichmond
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, sectie S, nummer 457
Ontvangst aanvraag : 12 april 2022
Kenmerk : 2022-0918

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:
 - 6896023_1649740497050_publiceerbareaanvraag.pdf
 - VA - Prins Wichmond 22-07-2022.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 gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 28 juni 2022 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.

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. Een KLIC-melding doet u op de website:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

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 bestemmingen 'Bedrijf' (artikel 8, met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij') en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (artikel 39) zijn toegekend.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' in dit bestemmingsplan is bij bedrijfswoningen geen mogelijkheid voor het realiseren van een voorziening voor bed & breakfast zoals beschreven in de definities van het bestemmingsplan. Het plan is in strijd met de regels, omdat het de realisatie van twee gastenkamers betreft. Binnen veel andere bestemmingen in zowel Stedelijk als Landelijk gebied is een bed & breakfast mogelijk als 'aan huis verbonden activiteit' tot maximaal 2 gastenkamers. Dit is daar mogelijk om binnen de grenzen van het bestemmingsplan initiatieven te ontplooiën ter bevordering van het toerisme.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheden om het bouwplan te vergunnen. Wel is het mogelijk om voor het plan af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning o.g.v. artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo i.c.m. hoofdstuk IV, artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor. De - voor toepassing van deze bevoegdheid - opgestelde gemeentelijke 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' vormen het toetsingskader.

Wij vinden het afwijken van het genoemde in artikel 8 en het realiseren van 2 bed & breakfast kamers in deze specifieke situatie verantwoord omdat;

- Voor wat betreft de voorgenomen bouwwerkzaamheden is géén sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan, daarmee wordt de afwijking van het bestemmingsplan op basis van het bovengenoemde artikel van het Bor ook niet gezien in relatie tot de wel door het bestemmingsplan toegelaten bouwactiviteiten;
- Omdat een bed & breakfast per definitie ondergeschikt moet zijn als aan huis verbonden activiteit zonder eigen kookgelegenheid, zal geen sprake zijn van een nieuw niet door het bestemmingsplan toegelaten hoofdgebouw;
- Dit betekent dat in dit geval, waarbij de schuur feitelijk groter is ten opzichte van de laatste niet-wederrechtelijke situatie, wel gebruik gemaakt mag worden van artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor;
- Het plan voldoet verder aan de algemene en specifieke toetsingscriteria van de 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' van de gemeente Bronckhorst;
- Er geen schade aan belangen van eigenaren en gebruikers van aangrenzende bouwpercelen wordt verwacht;
- Voor een bed & breakfast gelden in tegenstelling tot hotel- of pensionkamers geen richtafstanden die voor belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven zorgen.
- Het woon- en leefklimaat is en komt niet in het geding door de beoogde ontwikkeling;
- Voor wat betreft het toegepaste maatwerk per geval, is in dit geval aansluiting gevonden op het geldende beleid omtrent bed & breakfast bij andere (bedrijfs)woningen in de gemeente;
- De welstandscommissie, welke het bouwplan op zichzelf alsmede in relatie tot de omgeving beoordeelt op 28 juni positief advies heeft gegeven, waardoor er geen onevenredige aantasting van de genoemde kwaliteiten wordt verwacht.

Samengevat kan de buitenplanse afwijking worden toegepast omdat met deze afwegingen aan nodige bepalingen is voldaan.

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 146 m ³ . Tot 1.000 m ³ wordt € 12,70 per m ³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 375,00. Vanaf 1.000 m ³ wordt € 8,60 per m ³ in rekening gebracht.	€ 1.854,20
Verhoging: Aanvangen met de bouw dan wel het bouwwerk is al gerealiseerd.	€ 927,10
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11).	€ 1.189,00

Totaal Leges € 3.970,30

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: 2022-0918

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, verbouwing tot bed & breakfast daaronder begrepen.
4. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
5. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Gebouwconstructie:** Constructieve overzicht-tekeningen waarop de doorsnede en materiaaleigenschappen van de berekenende onderdelen zijn aangegeven).
 - i) **Controleberekeningen:** Alvorens de verdieping in gebruik kan worden genomen als verblijfsruimte, dient de voldoende sterkte van de bouwconstructie door middel van een controleberekening te worden aangetoond
 - b. **Welstand:** De dakbedekking wordt nog aangepast conform het advies van de welstandscommissie. Voor uitvoering werkzaamheden dient de dakpan te worden bemonsterd, dat wil zeggen getoond ter akkoord.

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.