

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 12 oktober 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, en delen mede dat voor een deel van de aanvraag geen omgevingsvergunning nodig is.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : de Oldenoord 10 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie P, Nummer 251
Ontvangst aanvraag : 25 juli 2022
Kenmerk : 2022-1712

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:
 - 2162 details.pdf
 - 7141025_1658745122775_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 2162B001.pdf
 - 2162B101.pdf
 - 2162S001.pdf
 - 2162S101.pdf
 - Bouwbesluittoets compleet.pdf
 - 2162 Kleuren en materialenstaat exterieur 02 dd 15-07-2022.pdf
 - 220705 rapport 27919IK wiggers aanvraag omgevingsvergunning.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 (Wabo art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3).

De bouwwerken die in de aanvraag, op de plattegrond nieuwe toestand aangegeven als ruimten 0.08 en 0.04 zijn aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wabo art. 2.1, lid 1 onder a, Bor art 2.3), namelijk zoals beschreven in Bijlage II Bor, artikel 3, onderdeel 1. Dit zijn op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan in het achtererfgebied, die voldoen aan de bij onderdeel 1 gestelde eisen. Hier is geen vergunning vereist en de inhoud van deze onderdelen wordt buiten beschouwing gelaten bij de legesberekening.

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 2 augustus 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. Deze 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 bestemming 'Wonen' (artikel 33), is toegekend, met de bouwaanduiding 'twee-aan-een'. Naast de bestemming 'Wonen' is voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (artikel 38). Deze bestemming ziet op het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsregels, inzake de maximale bebouwde oppervlakte op het perceel en de maximale goothoogte.

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aan-een' is het maximale bebouwingspercentage voor gebouwen vastgesteld op 40% (artikel 33, lid 33.2.1 onder b bij 2.). De te bouwen uitbreiding brengt het bebouwingspercentage aan gebouwen tot circa 42,2%.

Ook is een deel van de uitbouw (bijbehorend bouwwerk) achter het huis, hoger dan 3 meter (artikel 33, lid 33.2.3 onder c.). De hoogte van het boeiboord wordt 3,093m.

Voor deze strijdigheden zijn in de bestemmingsregels op basis van een 'omgevingsvergunning maatvoering' (artikel 49.3) mogelijkheden om de in artikel 33 genoemde maten met maximaal 10% af te wijken, mits aan de bepalingen in artikel 49.3 voldaan wordt.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo.

Wij vinden het afwijken van de in artikel 33 genoemde maten verantwoord omdat:

- maximaal 10% mag worden afgeweken van de in het bestemmingsplan genoemde maatvoeringen;
 - voor zover dit het bebouwingspercentage aan gebouwen betreft, is dit 40%, wat een afwijking tot maximaal 44% van het bebouwingspercentage aan gebouwen;
 - voor zover dit de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken betreft, is dit 3,00m, wat een afwijking tot maximaal 3,30m betekent;
 - het totaal aan bebouwde oppervlakte aan gebouwen 152m² zal worden, wat op basis van een perceelsgrootte van 360m² een totaal van 42,2% betekent;
 - de goothoogte 3,093m wordt als hoogste punt van het boeiboord;
 - hieruit blijkt dat de afwijking in beide gevallen onder de maximale 10% afwijking blijft;
 - de welstandscommissie, welke het bouwplan alsook de stedenbouwkundige samenhang beoordeelt, op 2 augustus 2022 een positief advies heeft gegeven;
 - de verdere maten en ligging passen binnen het geldende bestemmingsplan.
- Samengevat beoordelen wij het plan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. Deze zijn vastgesteld op:
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 34,66 m³. Tot 1.000 m³ wordt € 12,70 per m³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 375,00. € 444,50

Bouwactiviteit: Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een schriftelijk standpunt van de gemeente voor het vergunningsvrij bouwen. € 375,00

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking. € 381,00

Totaal Leges

 € 1.200,50

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: 2022-1712

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.
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:** verwerken van de volgende opmerkingen:
 - i) Uitgangspunt bij de berekening van de balklaag van het platte dak (pos 4) is, dat de balklaag als gerberligger wordt uitgevoerd, met de aansluiting 1,0 m rechts vanaf de middenwand. Deze positie is in de overzichtstekening niet aangegeven. In het werk moet het wel zo uitgevoerd worden.
 - ii) Naast de lichtstraten, moeten in de platte daken dubbele liggers worden toegepast, zoals berekend. Op basis van de tekeningen is het niet duidelijk of tussen beide kozijnen in de bestaande linker zijgevel, een (dragende) kolom aanwezig is. De stalen ligger in het buitenblad (pos 9) wordt getoetst zonder tussenkolom. De bestaande binnenbladligger is niet beoordeeld. Indien een dragende tussenkolom aanwezig is, zal ook voor het binnenblad de raveelconstructie bepaald moeten worden.
 - iii) Bij de berekening van de stalen liggers in de bestaande achtergevel (pos 12) wordt 2x een binnenbladligger omschreven. Voor het binnenblad aan te houden L200.100.12 en voor het buitenblad L200.100.10.

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