

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 1 november 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor verbouwen garagebedrijf tot 12 appartementen met bergingen.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Doetinchemseweg 25,25A,25B,25C en 25D (beganegrond), 27, 27A, 27B, 27C en 27D (eerste verdieping) en 29 en 29A (tweede verdieping) in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 630
Ontvangst aanvraag : 16 september 2022
Kenmerk : 2022-2009

Inwerkingtreding, Wabo, artikel 6.2C, lid 1 onder a°:

Onverminderd artikel 6.1 treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien het te bouwen bouwwerk een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Woningwet en het bevoegd gezag op basis van het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c, van die wet, dan wel uit anderen hoofde een redelijk vermoeden heeft dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden. De provincie Gelderland is bevoegd gezag voor de sanering van de grond.

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:
 - bijlage 17d waterparagraaf.pdf
 - Bijlage 17e
AERIUS_bijlage_20220706091300_nieuwesituatieRPDGv528wVpu.pdf
 - bijlage 18b Qbuz_21.249_BA-000_Tekeninglijst.pdf
 - 7153827_1663332893862_publiceerbareaanvraag.pdf
 - aangev bijlage 17b1 geluidsbelasting AKO 22.101.01 v02 VL 12 appartementen Doetinchemseweg 29 Zelhem.pdf
 - bijl 3 plattegr doorsnede gevels 21-4182 BA_02.pdf
 - aangev bijlage 4 21-4182 BA_det.pdf
 - aangev bijlage 5 stat berek 21.249_H01.01_Transformatie bedrijfspand Doetinchemseweg 29 Zelhem v2.0.pdf
 - bijlage 6 rioleringstekening 21-4182 riolering.pdf
 - bijlage 8 komo attest woningscheidende wanden 21-4182 .pdf
 - bijlage 18c 21.249_H01.01_Transformatie bedrijfspand Doetinchemseweg 29 Zelhem v3.0.pdf
 - bijlage 18f Qbuz_21.249_BA-101_Constructieoverzicht 1e verdieping.pdf

- bijlage18g Qbuz_21.249_BA-100_Constructieoverzicht fundatieplan.pdf
- aangev bijlage 17b2 geluidswering AKO 22.101.02 V02 GAK 12 appartementen Doetinchemseweg 29 Zelhem.pdf
- bijlage 9 woningscheidende wand opbouw 21-4182 .JPG
- bijlage 10 Bouwbelsuitberekeningen.pdf
- bijlage 11 brandveiligheid.pdf
- bijlage 12 memo parkeerplaatsen 16 mei 2022.pdf
- aangev bijlage 1 21-4182 BA overzicht.pdf
- bijlage 4b details 21-4182.pdf
- bijlage 13a bestaande situatie bg Doetinchemseweg 29_1983_ZE01732_Tekening.pdf
- bijlage 13b bestaande situatie etage Doetinchemseweg 29_1960_ZE01730_Tekening.pdf
- bijlage 14 21-4182 plattegronden.pdf
- bijlage 15 Rapport nader bodemonderzoek en milieuhygienische beoordeling Doetinchemseweg 29 Zelhem.pdf
- bijlage 16 rapportage geotechnisch grondonderzoek Zelhem 2201540 .pdf
- Bijlage 17a Ruimtelijke onderbouwing zelhem v 29 juni 2022.pdf
- Bijlage 17c Rapport nader bodemonderzoek en milieuhygienische beoordeling Doetinchemseweg 25 tm 29 te Zelhem.pdf
- bijlage 18a antwoorden op constructieve vragen 9 mei.pdf
- bijlage 18d Qbuz_21.249_BA-300_3d impressie.pdf
- bijlage 18e Qbuz_21.249_BA-200_Constructieoverzicht doorsneden.pdf
- aangev Bijlage 17a Ruimtelijke onderbouwing zelhem v 25 juli 2022.pdf
- aanvraagform HG verkeerslawaaï Doetinchemse-weg 25 - 29A Zelhem_.pdf
- bijlage 19 Saneringsplan Doetinchemsew25
- bijlage 21 opstelplaats warmtetoestellen
- bijlage 22 details uitwendige scheidings
- bijlage 23 begroting bouwkosten blokker
- bijlage 23b Toelichting op bouwbegroting
- bijlage_20_situatie_21-4182_BA_00_.pdf
- bijlage 7_informatie_lift_zelhem_101022
- het analoog ingediende aanvullende bodemonderzoek Doetinchemseweg 25-29 Zelhem van Econsaltancy, rapport nummer 14109.004A versie D1 van 28 oktober 2022, aangeleverd via de mail van 28-10-22.
- 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 geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 10 mei 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>

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@cultureelerfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we in de bouwfase een kortstondige stikstofemissie.

Door het pand her te bestemmen voor woondoeleinden wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verduurzamen hiervan, in de vorm van aanbrengen thermische isolatie. Significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden verwachten wij hierom niet, zowel in de bouw als gebruiksfase van het pand.

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

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf’ (artikel 8 van de voorschriften) en mede bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ (artikel 38 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 8, lid 8.2.1., omdat u niet bouwt ten dienste van de voornoemde bedrijfsbestemming.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9. samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12 lid 1a ten tweede van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025.

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

- Het voormalige garagebedrijf met bovenwoningen wordt verbouwd tot 12 appartementen, welke voorzien in de woningbouwbehoefte binnen onze gemeente.
- Het geldend bestemmingsplan dit niet toestaat, echter de gemeenteraad de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 (hierna woonvisie) heeft vastgesteld. Binnen deze woonvisie het wel mogelijk is om appartementen te realiseren, mits lage huurklasse.
- Uw initiatief beoordeeld is en geconcludeerd is dat dit past binnen de opgestelde criteria voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom in het kader van deze Woonvisie.
- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor het gebruiken van bouwwerken welke de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.
- Dit hier het geval is, de 12 appartementen worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande pand.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 10 mei 2022 een positief advies heeft gegeven.
- Wij van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Burgerlijk Wetboek

Voor het bouwen in de perceelsgrens heeft u op grond van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de toestemming nodig van de eigenaren van de aangrenzende belendende percelen. Dit speelt bij de bergingen van het appartementengebouw

Leges

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

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11).	€ 1.189,00
Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport.	€ 203,00
In behandeling nemen van een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden.	€ 448,00
Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (3% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 1,000,000.00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00.	€ 30.000,00
Vermindering: Opnieuw indienen aanvraag nadat deze buiten behandeling is gelaten.	€ -198,00

Totaal Leges	€ 31.642,00
--------------	-------------

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: 2022-2009

1. De vergunning treed pas in werking nadat de provincie Gelderland een beschikking heeft afgegeven waaruit blijkt dat de genomen sanerende maatregelen voldoende zijn om het terrein geschikt te maken voor de woonfunctie.
2. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
3. Doorvoeringen door brandwerende constructies moeten tenminste voldoen aan de brandwerendheidseisen van die constructie, en mogen deze niet nadelig beïnvloeden.
4. De liftschacht moet worden voorzien van noodverlichting.
5. 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).
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
- Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 MN/m² zijn.
 - Staalconstructie:** Tekeningen en (detail)berekeningen.
 - Prefab systeemvloeren:** Constructieve tekeningen en berekeningen.
 - Stalen trappen, bordessen, leuningen en hekwerken:** Constructieve tekeningen en berekeningen.
 - Lift:** Toe te passen type, aansluitdetails en productinformatie.
 - Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening
- De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

Bijlage Advies bodem

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, vooraf toestemming moet zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag, en grondwater op de locatie niet wordt gebruikt voor consumptie en/of gewasbesproeiing.
- De provincie Gelderland is bevoegd gezag voor deze locatie met betrekking tot het saneren van de ernstig verontreinigde grond.

Advies brandpreventie

- De rookmelders in het appartementencomplex dienen adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd te worden. Advies is dit een keer per jaar door een onafhankelijke partij te laten doen.