

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 7 december 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schoolgebouw tot woningen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Velswijkweg 46 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie T, Nummer 667
Ontvangst aanvraag : 8 juli 2022
Kenmerk : 2022-1578

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:
 - 2022037 not Vent Spui Dagl Velswijk 2022-03-29.pdf
 - 21155-bladBA-01-bestaand-01072022.pdf
 - 2022037 not brandveiligheid woningen Velswijkweg 46 - 2022-03-28.pdf
 - 21266-W-R-99.pdf
 - 7092875_1657270375124_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 21155-bladBA-02-gewijzigd-28072022.pdf
 - activiteit handelen RO.pdf
 - brief-aanvulling 27-07-2022 Planarchitecten.pdf
 - DBM parkeren.pdf
 - Locatiepaspoort De Mammoet Velswijk.pdf
 - 7092875_1660294102970_Velswijkweg_46,_Zelhem.pdf
 - 379001ROB Velswijk 20220929.pdf
 - Bijlage 1 Kaart besluitgebied.pdf
 - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek.pdf
 - Bijlage 3 Watertoets.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).

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)
Tel (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
info@bronckhorst.nl
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
NL81 BNGH 0285 1044 97
BTW-NL 8136.47.290.B.01.

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” onderdeel uitmaakt 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. 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 Beschermden 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 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

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”, waarin aan deze gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’ (artikel 25) is toegekend. Naast de bestemming ‘Maatschappelijk’ is voor deze locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachting 3’ (artikel 40) van kracht. De regels van deze bestemming zien op de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het bouwplan is in strijd met artikel 25, lid 25.1.2. onder c sub 5, omdat ter plaatse maximaal het aantal woningen is toegestaan dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” aanwezig was. Door het bouwplan het aantal woningen toeneemt.

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 pand voorheen tot 2018 een schoolgebouw is geweest waarbij geen woning inpandig aanwezig was.
- Er voor het schoolgebouw vanaf de sluiting gezocht is naar een passende herbestemming, maar dit geen concrete invulling heeft opgeleverd, ondanks de actieve houding in deze zoektocht.
- Door de voorliggende wijziging deze ruimten eenvoudig omgebouwd en gebruikt kunnen worden als woningen, welke voorziet 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 de woning te realiseren, mits binnen de gestelde prijs categorie.
- Het initiatief beoordeeld is en geconcludeerd is dat dit past binnen de opgestelde criteria voor functiewijziging 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 woningen wordt gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande pand Velswijkweg 46 in Zelhem.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf overeenkomstig onze parkeernormen gemeente Bronckhorst.
- Wij van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke reactie op zienswijzen:

Er zijn een tweetal zienswijze ingediend tegen de beoogde verbouw van het schoolgebouw tot woningen.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wabo. Deze procedure biedt formeel geen gelegenheid om een reactie/zienswijze in te dienen tegen een aanvraag om omgevingsvergunning. Een eventueel bezwaar kan eerst gemaakt worden nadat een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning is genomen. Doordat er sprake is van een aantal kernpunten die bij de zienwijzen naar voren kwamen gaat de gemeente alvast kort in op de twee kernpunten:

Indieners voeren de volgende argumenten aan welke naar hun mening een nadelige invloed hebben op hun woongenot:

1. Raam ter plaatse van verdieping linker zijgevel.
2. Omliggende agrarisch gronden gebruikt door schapen of andere dieren.

1. Raam ter plaatse van verdieping linker zijgevel:

Op dit moment hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Zodra de transformatie heeft plaatsgevonden zal de bestemming worden aangepast naar 'Wonen'. Bij de bestemmingsplanregels voor een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat een hoofdgebouw minimaal 3m uit de perceelsgrens moet blijven. Het bestaande pand voldoet aan deze bepaling.

In het burgerwetboek (privaatrechtelijk) is opgenomen dat een transparante scheidingsconstructie op minimaal 2m van de erfgrans dient te blijven. Ook dat is hier het geval. Aangezien het hier om een privaatrechtelijke bepaling gaat, maakt dit geen

onderdeel uit van de weigeringsgronden die zijn opgenomen in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij de vergunningverlening is hiernaar gekeken, maar is dus geen weigeringsgrond.

2. Omliggende agrarische gronden gebruikt door schapen of andere dieren:

De omliggende gronden rondom de Velswijkweg 46 hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden mogen gebruikt worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsook voor het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen.

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en € 12.150,00
veranderingen zonder uitbreiding (3% kosten). De bouwkosten zijn
vastgesteld op: € 405.000,00, waarbij een minimaal legesbedrag
geldt van € 375,00.

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden € 1.189,00
9, 10 en 11).

Totaal Leges € 13.339,00

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

cc: afdeling juridische zaken gemeente Bronckhorst

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2022-1578

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:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.

4. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:

Bouwplaatsinrichting: Inrichtingstekening.

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

Bijlage Advies

Brandcompartimentering

Binnen het gebouw worden nieuwe brandcompartimentscheidingen gerealiseerd. Hierdoor ontstaan verticale en horizontale brandover- en doorslagtrajecten tussen brandcompartimenten onderling en naar de extra beschermde vluchtroute. Geadviseerd wordt bouwkundige details hiervan ter goedkeuring voor te leggen aan de constructeur.

Rookmelders

De woningen worden voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Op de tekening ontbreken de rookmelders voor de appartementen 01 en 05. Ten slotte wordt geadviseerd om de verdieping van appartement 03 te voorzien van een rookmelder conform de NEN 2555.

Vluchten bij brand

Voor het veilig vluchten vanaf de woningen op de begane grond is het uitgangspunt dat men direct vanuit de eigen woning het aansluitende terrein kan bereiken. Hierdoor is men niet aangewezen op de gemeenschapsruimte en mag deze zijn gelegen in een brandcompartiment. Wel dienen alle woning-toegangsdeuren zelfsluitend te worden uitgevoerd. Indien de deuren worden voorzien van een vrijloopdranger, dan dienen deze te worden aangestuurd door een rookmelder.

Vanaf de woning op de verdieping is het mogelijk om via een trap, gelegen in een extra beschermde vluchtroute, het aansluitende terrein te bereiken. De ruimte onder deze trap (berghok o.g.) moet volledig vrij worden gehouden van opslag van brandbare goederen om een veilige (brand- en rookvrije) vluchtroute te kunnen garanderen.

Draagbare blusmiddelen

Op basis van de eisen uit het Bouwbesluit hoeft het gebouw niet te worden voorzien van draagbare blusmiddelen. Ter verhoging van de brandveiligheid en om een mogelijk beginnende brand in de gemeenschapsruimte te kunnen blussen, wordt geadviseerd deze ruimte te voorzien van ten minste een draagbaar blusmiddel met een inhoud van minimaal 6 liter.