

Ontwerp omgevingsvergunning 'Varsselsestraat 9 Zelhem'

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst zijn van plan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het splitsen van een woning op de locatie Varsselsestraat 9 in Zelhem.

Het ontwerp-besluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

U kunt het ontwerp-besluit met ruimtelijke onderbouwing op de volgende manieren inzien:

- Digitaal via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1876.OV00060-ON1> . Het ontwerp-besluit bestaat uit diverse technische bestanden. Deze kunt u downloaden via <https://digitaleplannen.nl/1876/1517020A-1146-49A3-A985-2AE072B18CC1> (werkt alleen als u over een gml-viewer beschikt).

- Kunt u dit niet, neem dan contact met ons op via tel. (0575) 75 02 50. Dan denken wij met u mee in het vinden van een oplossing om de stukken toch te kunnen inzien.

- Het ontwerp-besluit en de overige bijlagen kunt u inzien bij *Bekijk documenten*. Op uw verzoek kunnen wij het ontwerp-besluit en de bijlagen via de e-mail naar u opsturen. Vult u hiervoor het formulier in op www.bronckhorst.nl/bekendmakingen of stuur een mail naar info@Bronckhorst.nl . Indien u dit wenst kunnen wij het ontwerp-besluit en de bijlagen per post opsturen. Hiervoor kunnen legeskosten in rekening worden gebracht.

Zienswijze indienen?

Een ieder kan gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze op het ontwerp-besluit naar keuze schriftelijk (wat de voorkeur heeft) of mondeling naar voren brengen bij burgemeester en wethouders. Een schriftelijke zienswijze kan worden gezonden naar Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld) of info@bronckhorst.nl.



Omgevingsvergunning

ONTWERP

Besluit van

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning.

Activiteit(en) : Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Projectadres : Varssestraat 9, 7021MV Zelhem
Ontvangst aanvraag : 12 september 2022
Kenmerk : Z2023-0197

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn 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:
 - 214774_AdB_RAP-0001_v4.0_toelichting LIP
 - 214774_AdB_TEK_0001_v3.0_LIP
 - 7247977_1676038118505_Aanvraagformulier_omgevingsvergunning_Bouwen
 - 7247977_1676038179338_10419_-_Oranje_-_Zelhem_overzichtstekening_plattegrond-gevels-situatie_230210
 - Publiceerbare aanvraag
 - Voorlopige verklaring van geen bedenkingen
- 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 "Landelijk gebied Bronckhorst" respectievelijk bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B" en "Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B" onderdeel uitmaken van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

- op 4 april 2023 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

onthefing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, onthefing).

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 perceel wordt herbestemd voor woningbouwdoeleinden en de bouwkundige ingrepen gering zijn, 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.
- Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Landelijk gebied Bronckhorst" respectievelijk bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B" en "Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B" van kracht, waarin aan deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12) is toegekend met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 10'. Naast de bestemming 'Maatschappelijk' is voor deze locatie deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (artikel 32) en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (artikel 33) van kracht. De regels van deze bestemmingen zien op de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.
- Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsregels, omdat het bouwplan niet ten dienste is van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12, lid 12.2.1). Het splitsen van het pand ten behoeve van twee reguliere woningen is daarmee strijdig met de bestemmingsplanregels.
- Voor de strijdigheid zijn in de bestemmingsregels geen mogelijkheden aanwezig om af te wijken. Wel is het mogelijk om af te wijken van het planologisch gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo.
- Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo (buitenplanse afwijking, uitgebreide procedure).
- Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- Het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is af te wijken van de beleidsregels indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe geen aanleiding geven en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven;
- De aanvrager een beroep wil doen op de afwijkingsbevoegdheid;
- Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeken, aangeleverd. Deze toont aan dat er met de voorgestelde ontwikkelingen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- De te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk woningbeleid;
- De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn wat betreft flora en fauna;
- De herontwikkeling is ruimtelijk-stedelijk aanvaardbaar. Er is en blijft met het plan sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- De gemeenteraad heeft op 17 mei 2023 het plan besproken. De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, bij besluit van 17 mei 2023 verklaard voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo voor deze aanvraag. De gemeenteraad heeft in haar besluit van 17 mei 2023 tevens bepaald dat de afgegeven 'voorlopige verklaring van geen bedenkingen' als definitief mag worden aangemerkt indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning;
- De ontwerp-omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 13 juli 2023 tot en met 24 augustus 2023 met de mogelijkheid binnen die periode zienswijzen naar voren te brengen;
- Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is door niemand gebruik gemaakt

Leges

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

Bouwactiviteit: het verbouwen van een gebouw zonder daadwerkelijke uitbreiding en voorgevelwijziging waarbij een tarief geldt van 3% van de bouwkosten met een minimum van € 375,00 tot een maximum van € 200.000,00	€ 3.705,00
Buitenplanse afwijking (art 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de wabo)	€ 10.363,00

Totaal Leges	€ 14.068,00
--------------	-------------

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.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat voor het bouwen op- in- of over de zijdelingse perceelgrens u de toestemming van de eigenaar van dat belendende perceel nodig heeft op grond van boek 5 Burgerlijk Wetboek. Datzelfde geldt voor het hebben van ramen binnen 2 m uit de zijdelingse perceelgrens.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
2. de datum
3. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
4. redenen voor het beroep
5. uw handtekening

meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, 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: Z2023-0197

1. 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. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) het plaatsen van staalconstructies;
 - c) het storten van beton.

2. Ruimtelijke ordening

1. Voorwaardelijke verplichting bestemmingsplan
 - 1.1. Ter plaatse van het perceel geldt dat binnen 3 jaar na gereed melding van de verbouwing de landschappelijke inpassingsmaatregelen zoals aangegeven in bijlage '214774_AdB_TEK_0001_v3.0_LIP' dienen te zijn uitgevoerd/aangelegd en in stand worden gehouden binnen de bestemming 'wonen'.