



Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 28 november 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen en vergroten van een huisartsenpraktijk.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Halseweg 27a, 7021HV Zelhem

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, sectie W, nummers 341, 891 en 892

Ontvangst aanvraag : 7 oktober 2016

Kenmerk : 2016-1923

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 analoog zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
 - Ruimtelijke onderbouwing Kubiek rapport K 16031, datum 14-10-2016;
 - Situatie tekening B 00, datum 28 september 2016;
 - Plattegrond nieuwe situatie B01, datum 28 september 2016;
 - Verdieping nieuwe situatie B02, datum 28 september 2016;
 - Gevel nieuwe situatie B05a, datum 23 september 2016;
 - Riolerings nieuwe situatie B06, datum 5 augustus 2016;
 - Doorsnede A-A B07, datum 28 september 2016;
 - Oppervlakte brandmeld ventilatie, datum 28 september 2016;
 - Kleur- en materiaalstaat, datum 28 september 2016;
 - Kadastrale kaart
 - Oude bestektekening van 2 oktober 1995
 - Oude werktekening terreininrichting
 - Statische berekening constructiebureau Keetels, werknummer 150543, datum 30 juni 2016;
 - Constructiebureau Keetels, projectgegevens, werk 150543, datum 30 juni 2016.
- 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 uw aanvraag voldoet aan:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (zie toelichting onder kopje: Gebruik in strijd met regels RO);
- de redelijke eisen van welstand. Op 26 oktober 2016 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 is met 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 Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

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.

Een groot gedeelte van deze voorschriften zijn 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, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, 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.

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 (Wabo) 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

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" de bestemming 'maatschappelijk' (artikel 25 van de voorschriften) en medebestemming 'waarde AV - 2' (artikel 39 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 25, lid 25.2.2. sub a, omdat u de uitbreiding van de praktijkruimte wilt realiseren buiten het daartoe bestemde bouwvlak.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 sub a, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten tweede van de Wabo.

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

- Het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" staat alleen toe dat er gebouwd wordt binnen het hiertoe bestemde 'bouwvlak'.
- De door u gewenste uitbreiding zich buiten het bouwvlak bevindt.
- De bestaande huisartsen praktijk relatief ver van de Halseweg af gesitueerd is.
- De gewenste uitbreiding qua bouwmassa bescheiden is, en niet voor de gevels van de belendende percelen Halseweg 27 en 27D uit komt.
- Er in opdracht van u een ruimtelijke onderbouwing voor dit bouwplan is opgesteld door bureau Kubiek (project nr. K 16031 van 14 oktober 2016).
- Wij kunnen instemmen met deze onderbouwing.
- Afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 sub a, de zogenaamde 'kruimelgevallen' regeling.
- Het betreft een afwijking op grond van artikel 2.12. lid 1 sub a ten tweede van de Wabo.
- Wij beleidsregels hebben voor toepassing van artikel 2.12 van de Wabo.
- Uw plan past binnen deze beleidsregels.
- De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 26 oktober 2016 een positief advies heeft gegeven.
- Het bouwplan zich goed voegt in de (bebouwde) omgeving en hiermee voor ons ruimtelijk acceptabel is.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Aanlegactiviteiten: Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 145,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie gezondheidszorg	€ 3.840,00

Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid,
onder a juncto 2

€ 245,00

Totaal Leges

€ 4.230,00

De leges wordt in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moet 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 www.bronckhorst.nl

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,



de heer W.H. Hoevers
cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief
Brandpreventie@vnog.nl

Bijlage:
Getekende overeenkomst planschade

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-1923

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Deur in portaal 0.11. moet worden voorzien van een paniekslot (eisen voor een vluchtdeur).
3. 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).
4. 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.
5. 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.
6. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Bijlage Advies

I Beoordeling bodemonderzoek

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

II Brandpreventie

- De bluswatervoorziening bevindt zich op een grote afstand (meer dan 300 m) van uw perceel.
- Om die reden adviseren wij u om een bluswatervoorziening op eigen terrein te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een geboorde put. Een bluswatervoorziening op eigen terrein moet voldoen aan de voorschriften die

genoemd staan in hoofdstuk 5 van het boek "brandveiligheidsinstallaties", een uitgave van brandweer Nederland.

- In plaats van de aangegeven handbrandblusmiddelen adviseren wij u een brandslanghaspel te plaatsen.
- Volgens de aanvraag worden er in het gebouw geen rookmelders geplaatst. Een beginnende brand kan hierdoor lang onopgemerkt blijven. Wij adviseren u om als risico-reducerende maatregel rookmelders te plaatsen. Als u kiest voor een systeem met een doormelding naar de gebruiker (bijvoorbeeld via mobiele telefoon, tablet, enz.) dan bent u ook in de uren van afwezigheid verzekerd van een snelle branddetectie. U blijft zelf wel verantwoordelijk voor een juiste en adequate alarmopvolging.
- Bij een alarm zult u als gebruiker polshoogte moeten gaan nemen. Als er daadwerkelijk wat aan de hand is moet het gebouw ontruimd worden. Misschien kan er dan ook nog een bluspoging worden ondernomen. Wanneer noodzakelijk zullen ook de hulpdiensten via 112 ingeschakeld moeten worden.