



## **Omgevingsvergunning**

### **Besluit d.d. 5 januari 2016**

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning met een kantoorruimte.

- Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO  
Bouw
- Projectadres : Maurits Escherstraat 24, 7021GJ Zelhem
- Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 1914  
Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 2152
- Ontvangst aanvraag : 15 december 2015
- Kenmerk : 2015-3085

### **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:
  - Berentschot \_ bav \_ b1 \_ 15 dec 2015.pdf
  - 2107259\_1450194961678\_publiceerbareaanvraag.pdf
  - Berentschot \_ opm \_ o1 \_ 11 dec 2015.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).

#### 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 "Zelhem Dorp", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (voor toelichting zie hierna onder de kop 'Gebruik in strijd met regels RO');

- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
  - Parapluplan Archeologie;
  - Paraplubestemmingsplan Prostitutie 2007 Zelhem en deel Hengelo (Gld).
- de redelijke eisen van welstand. De aanvraag is door de gemeente Bronckhorst op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van de welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst. (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d).
- 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](http://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](http://www.Bronckhorst.nl) onder Infobalie > Bouwen en verbouwen > omgevingsvergunning, onder Hoe het werkt. 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

- A. Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Zelhem Dorp" de bestemming 'wonen' (artikel 22 van de voorschriften)  
Uw bouwplan is in strijd met de artikelen 22, lid 22.2.2 sub d respectievelijk 22.4.1. sub a omdat u de aanbouw situeert buiten de daartoe bestemde zone voor bijgebouwen en buiten het 'bouwvlak', en gaat gebruiken voor een aan huis verbonden beroep.

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) op hoeklocaties.

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

Voor het aan huis verbonden beroep biedt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, zoals omschreven in artikel 22, lid 22.5.4. van het geldend bestemmingsplan soelaas. Deze procedure is overeenkomstig artikel 2.12. lid 1 sub a ten eerste van de Wabo.

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

- Bijgebouwen en overkappingen mogen op grond van artikel 22, lid 22.2.2. sub d van het bestemmingsplan uitsluitend worden opgericht binnen de hiertoe op de plankaart aangegeven zone voor bijgebouwen en overkappingen, dan wel binnen het 'bouwvlak'.
  - U het aangebouwde bijgebouw situeert buiten de hiertoe bestemde zone voor deze bijgebouwen en overkappingen.
  - Dit in strijd is met het geldend bestemmingsplan.
  - Wij ons beleid inmiddels hebben herzien voor het bouwen van 'bijbehorende bouwwerken' op hoeklocaties, wat heeft geleid tot gewijzigde Beleidsregels voor toepassing artikel 2.12. Wabo.
  - Artikel 3.2.1.1 lid c ten tweede van dit beleid bijbehorende bouwwerken op de door u gewenste plek grenzend aan de openbare ruimte toestaat tot een maximale goothoogte van 2 m.
  - Uw bouwplan een goothoogte van 2,60 m heeft, zodat niet wordt voldaan aan de vereiste criteria om af te kunnen wijken.
  - Artikel 3.3.1. (de 'hardheidsclausule') nog een 'opening' biedt.
  - Wij in onze vergadering van 18 november 2014 hebben besloten om toch aan uw bouwplan mee te werken, omdat:
    - De goothoogte van het door u voorgestelde ontwerp goed aansluit op de reeds aanwezige bebouwing.
    - Dit esthetisch de beste oplossing geeft, hetgeen ook blijkt uit het positieve welstandsadvies.
    - De grotere hoogte noodzakelijk is om het door u gewenste beroep aan huis te kunnen uitoefenen.
    - De grotere hoogte vereist is op grond van de bouwtechnische eisen voor plafondhoogten op grond van het Bouwbesluit.
  - Wordt voldaan aan de criteria voor het uitoefenen voor een aan huis verbonden beroep, zoals omschreven in artikel 22 lid 22.5.4.
  - De welstandscommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 22 december 2015 een positief (mandaat) advies heeft gegeven.
- B. Uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;  
C. Uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;  
D. Uw bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

### **Doorbreken aanhouding i.v.m. nieuwe bestemmingsplan**

Van 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" ter inzage gelegen.

Wij moeten uw aanvraag op grond van artikel 3.3. lid 1 sub b van de Wabo aanhouden tot dit bestemmingsplan in werking is getreden.

Uw bouwplan is, met voornoemde afwijking onder gebruik in strijd met regels RO, in overeenstemming met dit nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan.  
Artikel 3.3. lid 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid om in dergelijke gevallen de aanhouding te doorbreken.  
Wij maken hier gebruik van.

### **Leges**

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen	€ 400,44
Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 2	€ 240,00
<hr/>	

<b>Totaal Leges</b>	<b>€ 640,44</b>
---------------------	-----------------

De legesfactuur treft u bijgaand aan.

### **Bezwaar**

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Het adres is Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld). Een derde-belanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

### **Voorlopige voorziening**

U moet er rekening mee houden dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw bezwaarschrift. Het besluit geldt namelijk vanaf het moment dat wij het aan de aanvrager bekend maken. U kunt de voorzieningenrechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen of een andere voorlopige voorziening te treffen totdat er een beslissing op uw bezwaar is. U kunt dan een brief schrijven naar de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie staat in het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl).

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer W.H. Hoevers  
cluster Vergunningen

Kopie aan:  
Archief

## **Bijlage        Voorschriften**

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-3085

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven.
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.