

Van: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 31-08-2023 11:13

Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: FW: Z2023-2274 - Lageweg 10 - eindbeoordeling vooroverleg

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 14:05

Aan: [redacted]

Onderwerp: Z2023-2274 - Lageweg 10 - eindbeoordeling vooroverleg

Geachte [redacted] beste [redacted],

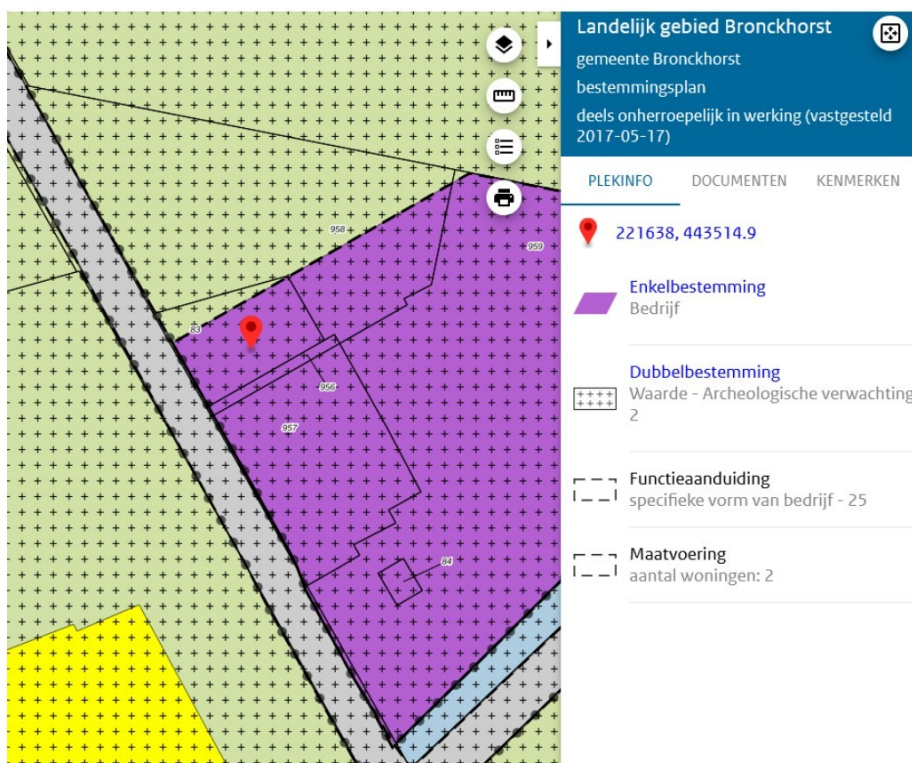
Zoals vanmorgen telefonisch besproken heb ik het vooroverleg beoordeeld. Op basis van alle beschikbare gegevens, kan ik je meegeven dat de bedrijfswoning vergunningsvrij uitgebreid worden binnen de kaders van het bestemmingsplan en Bor bijlage II, artikel 3 lid 1.

Voor de volledigheid heb ik de plantoets van de gewenste tussenbouw en toevoegen van de bestaande garage aan de woning hieronder opgenomen.

In tegenstelling tot de bestemming "Wonen" geldt geen minimale afstand van het hoofdgebouw naar een zijdelings perceelgrens voor de bestemming "Bedrijf".

Plantoets:

Bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B"



Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf zoals opgenomen in de tabel in 6.1.2 onder a, AAA en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Niet-agrarische bedrijven

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduidingen zijn de onder 'Aard van de bedrijvigheid' opgenomen functies toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding. De aangegeven oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bouwwerken.

Aanduiding	Adres	Aarde van de bedrijvigheid	Maximaal toegestane oppervlakte in m ²
Specifieke vorm van bedrijf " 25	Lageweg 12 Zelhem	Aannemersbedrijf en houtzagerij	2001 + 4500 buitenopslag

Lageweg 10 is niet opgenomen. RO is bezig om dit te regelen. Z2023-0695.

Artikel 1 Begrippen

1.92 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. In het geval er in bestaande situaties volgens de geldende bestemming sprake is van AAA of meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, wordt het gebouw waarbinnen deze (bedrijfs)woning(en) is/zijn gesitueerd als hoofdgebouw aangemerkt. **Bedrijfswoning is het hoofdgebouw.**

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. **3/4 Voldoet**

6.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 6.2.2 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse de aanduiding 'aantal woningen' is opgenomen, waarbij uitsluitend het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan; **3/4 Voldoet**

b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

3/4 Niet van toepassing

c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd in een hoofdgebouw;

3/4 Voldoet

d. de bedrijfswoningen kunnen in aparte hoofdgebouwen dan wel tezamen in één hoofdgebouw zijn gesitueerd; het aantal en de verdeling van de woningen over de hoofdgebouwen is in onderstaande tabel vastgelegd; in de tabel staat elk huisnummer voor één woning; **3/4 Voldoet**

Adres	Twee hoofdgebouwen met elk daarin één woning	Eén hoofdgebouw met daarin twee woningen
Lageweg 10 en 12 Zelhem	X	

e. de inhoud van het hoofdgebouw tezamen met aan- en uitbouwen, waarbinnen de woning(en) is/zijn gesitueerd, bedraagt maximaal 750 m³; indien en voorzover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud heeft dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum;

De bestaande woning heeft een inhoud van 310 m³. De bestaande garage, die wordt omgebouwd en gekoppeld aan de woning heeft een inhoud van 165 m³. De tussenbouw, die als koppeling zal fungeren heeft een inhoud van 146 m³. Totale inhoud van het hoofdgebouw wordt dan 621 m³. 3/4 Voldoet

f. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m; **3/4 Voldoet**

g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. **3/4 Voldoet**

6.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken, zijnde uitsluitend aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

a. de bebouwde oppervlakte bedraagt per woning in totaal maximaal 150 m²;

3/4 Voldoet. Bestaande veranda achter de bestaande garage heeft een oppervlakte van 25 m² en de plantenkas 10 m². De gewenste carport heeft een oppervlakte van 21 m², waarmee totaal op 56 m² komt.

b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m; 3/4 Voldoet

c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m. 3/4 Voldoet

Conclusie en afsluiten vooroverleg

Je kan de gewenste uitbreiding dus uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning. Je dient wel te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit. Denk hier vooral aan minimale isolatiewaarden, ventilatie, waterdichtheid en benodigde rookmelders en uiteraard aan de andere eisen, die aan (ver)bouw worden gesteld.

Ik ga ervan uit je met deze mail voldoende informatie te hebben gegeven en wens je veel succes met de werkzaamheden.

Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik die graag. Ik zal deze mail toevoegen aan het vooroverleg en deze sluiten.

Met vriendelijke groet,



cluster Omgeving



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen