

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 24 september 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wijzigen van het gebruik van bedrijfsbebouwing en de daarbij behorende gronden.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Ambachtsweg 14, 7021BT Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 3864
Ontvangst aanvraag : 12-05-2015
Kenmerk : 2015-0954

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:
1752267_1431424827096_publiceerbareaanvraag.pdf
- de volgende stukken die analoog zijn ingediend:
ZE00504_Tekening-1.pdf Ambachtsweg 14 te Zelhem
Nieuwe situatie Ambachtsweg 14 - 7021 BT Zelhem
Uittreksel_kadastrale_kaart_ZELHEM_N_3864 (4)
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

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 en verlenging beslistermijn

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).

Met toepassing van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo is de beslistermijn verlengd. De beslistermijn is met instemming van aanvrager vervolgens opgeschort tot 28 september 2015, met toepassing van 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Omschrijving project

Het project heeft betrekking op het in gebruik nemen van de bestaande bedrijfsbebouwing en de daarbij bijbehorende gronden op het perceel Ambachtsweg 14 in Zelhem voor een fysiotherapiepraktijk en als bedrijfswoning. De fysiotherapiepraktijk betreft een uitbreiding van de bestaande fysiotherapiepraktijk aan de Ambachtsweg 16. Een aantal van de aanwezige ruimtes van de bedrijfswoning in de bedrijfsbebouwing op Ambachtsweg 14

behouden de oorspronkelijke functie en dienen als bedrijfswoning waarin een praktijkwaarnemer kan worden gehuisvest.

Overwegingen in verband met handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening
Bij de inhoudelijke beoordeling is overwogen dat:

- Het project strijdig is met de geldende bestemmingsplan 'Zelhem Dorp'.
- De gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Artikel 4 onder 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de mogelijkheid biedt om met voornoemd Wabo-artikel af te wijken van het bestemmingsplan in geval het betreft het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.
- De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Zelhem zoals deze is bepaald bij de 'Beleidsregels 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo' (vastgesteld op 11 maart 2014).
- Op 14 februari 1992 vergunning is verleend voor het (ver)bouwen en gebruiken van een deel van de bedrijfsbebouwing als bedrijfswoning, de als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoning in het bestemmingsplan 'Zelhem Dorp' abusievelijk niet positief is bestemd en sinds de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan het overgangsrecht voor gebruik hierop van toepassing is.
- Het gebruik als bedrijfswoning met deze omgevingsvergunning formeel wordt hersteld zodat het overgangsrecht niet meer van toepassing is en dat dit niet van invloed is op het beschikbare gemeentelijke woningbouwcontingent nu de bedrijfswoning op de daarvoor relevante peildatum reeds bestaand en in gebruik was.
- Het project een uitbreiding betreft van een bestaande (naastgelegen) fysiotherapiepraktijk, deze noodzakelijk is om te voldoen aan de kwaliteitseisen behorende bij het predicaat 'Topzorg en Pluspraktijk' en de verplaatsing van de praktijk naar andere beschikbare locaties in Zelhem om financieel - economische redenen niet mogelijk is gebleken.
- Op grond van de gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien, conform de gemeentelijk parkeernormering voor het voorgenomen gebruik 10 parkeerplaatsen nodig zijn (2,2 parkeerplaatsen per behandelkamer(3) en 2,7 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning) en op eigen terrein fysiek voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in dat aantal parkeerplaatsen.
- Er vanuit externe veiligheid, milieuaspecten en voor de omgeving geen onevenredige belemmeringen bestaan of ontstaan,
- De projectlocatie niet is gelegen in of nabij gebieden die zijn aangewezen als EHS en/of Natura 2000, de afwijking niet van invloed is op dergelijke gebieden en de afwijking geen gevolgen heeft voor de bestaande landschaps- en natuurwaarden.
- De met de afwijking mogelijk gemaakte gebruikswijziging geen verstoring van de ondergrond tot gevolg heeft en daarmee niet van invloed is op de archeologische verwachtingen in die ondergrond.
- Het college van burgemeester en wethouders op 13 januari 2014 heeft besloten om in principe mee te werken aan fysiotherapiepraktijk op het perceel Ambachtsweg 14 in Zelhem.
- De economische uitvoerbaarheid voor de gemeente voldoende is gewaarborgd nu met aanvrager een overeenkomst planschade is gesloten die ertoe strekt dat eventuele planschade voor rekening van aanvrager blijft.

Het project daarmee voldoet aan de voornoemde wettelijke bepalingen, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het project niet in strijd is met het gemeentelijke beleid, waarmee een afwijking van het bestemmingsplan verantwoord is.

Leges

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

Planologisch strijdig: Buitenplanse kleine afwijking (2.12, eerste lid, onder a juncto 2	€ 240,00
---	----------

Totaal Leges	€ 240,00
---------------------	-----------------

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.

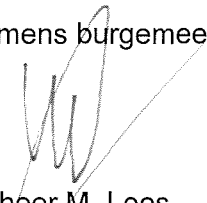
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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 de folder 'Bezwaar maken tegen besluiten van de gemeente Bronckhorst' die u kunt afhalen bij het gemeentehuis of downloaden via www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer M. Loos
cluster Vergunningen

Kopie aan:
- Archief
- P. Roes, Cluster Vergunningen