

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 9 november 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een politiebureau naar kantoorruimte.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Dr. Grashuisstraat 2, 7021CL Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 2046
Ontvangst aanvraag : 18 september 2015
Kenmerk : 2015-2643

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:
 - 1976129_1442566611952_papierenformulier.pdf
 - Bouwtekening Dr. Grashuisstraat 2 Zelhem.pdf
 - 1976129_1442566611964_publiceerbareaanvraag.pdf
- het volgende stuk dat analoog is ingediend:
 - Situatieschets Dr. Grashuisstraat 2
- 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

De aanvraag, nadat gelegenheid is geboden om deze aan te vullen, 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).

Omschrijving project

Het project heeft betrekking op het in gebruik nemen van de bestaande bedrijfsbebouwing met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 637m², enkele garageboxen en de daarbij bijbehorende gronden op het perceel Dr. Grashuisstraat 2 in Zelhem ten behoeve van een notariskantoor, zijnde een kantoor zonder baliefunctie. Om dit moment is het geheel in gebruik als politiebureau.

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).
- De functiewijziging van politiebureau/kantoor naar een regulier kantoor zonder baliefunctie beleidsmatig aanvaardbaar is, nu de nieuwe activiteit naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat gelijk is te stellen met de huidige functie en daar reeds toegestane functies, conform het geldende bestemmingsplan.
- Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien en er conform de gemeentelijke parkeernormering (kantoor zonder baliefunctie: 2,8 p.p. per 100 m2 bvo) moet worden voorzien in afgerond 18 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Op eigen terrein voldoende ruimte is voor parkeerplaatsen, dit in de nieuwe situatie blijft bestaan in de vorm van 20 parkeerplaatsen, zoals aangegeven op de situatietekening. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- Er vanuit externe veiligheid, ten aanzien van milieuaspecten en voor (de gebruiksmogelijkheden 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.
- Niet is gebleken van privaat rechterlijke belemmeringen, nu de huidige eigenaar instemt met het aangevraagde gebruik.
- 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.

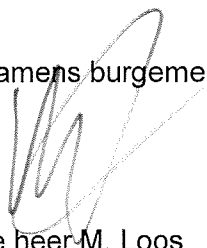
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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 het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer M. Loos
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief
P. Roes, Cluster Vergunningen

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-2643

Gebruik:

- 1 De bestaande bedrijfsbebouwing en het daarbij behorende terrein mogen worden gebruikt als en ten behoeve van een zelfstandig kantoor¹.

¹ een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.