

Weigering Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 1 maart 2016

Wij weigeren de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming met betrekking tot wonen op de begane grond.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO (gebruik)
Projectadres : Dokter C Lulofsweg 2A, 7251XP Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 5487
Ontvangst aanvraag : 21 januari 2016
Kenmerk : 2016-0133

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd onder de bepaling dat de volgende stukken, die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online, onderdeel uitmaken van het besluit:

- 2155211_1453386005792_publiceerbareaanvraag.pdf
- Uittreksel kadastrale kaart VORDEN K 5486.pdf
- Kadastraal uittreksel Vorden K 5487.pdf
- 20160121_120942.jpg
- 20160121_121053.jpg
- Kadastraal bericht object VORDEN K 5486.pdf
- Bestemmingsplan detail.pdf
- 25011602.PDF.

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over 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

1. Geldend bestemmingsplan

Het gehele perceel Dokter C Lulofsweg 2A is in het geldend bestemmingsplan 'Vorden Dorp' (vastgesteld 29 maart 2012; onherroepelijk 16 januari 2013) bestemd tot 'Dienstverlening' (artikel 10). Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend op de

verdieping toegelaten (maximaal 1 woning per bouwperceel), tenzij er een specifieke aanduiding op de verbeelding staat voor wonen op de beganegrond (artikel 10.1.2, sub b onder 1). Voor het perceel Dokter C Lulofsweg 2A ontbreekt deze aanduiding op de verbeelding. Bewoning kan een zelfstandige functie zijn; het hoeft niet persé om een bedrijfswoning te gaan.

2. *Ontwerp-bestemmingsplan*

Op 5 november 2015 is ter inzage gelegd het ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'. Dit plan is nog niet inwerkinggetreden. Volgens planning behandelt de gemeenteraad op 31 maart 2016 ons voorstel tot vaststelling van dit plan.

In dit bestemmingsplan is het gehele perceel Dokter C Lulofsweg 2A bestemd tot 'Kantoor' (artikel 24). Volgens artikel 24.1.2 sub a van de planregels is wonen op een perceel binnen deze bestemming onder voorwaarden toegestaan in maximaal het aantal woningen, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds niet wederrechtelijk aanwezig was.

3. *Toetsing verzoek aan bestemmingsregels*

De vergunningaanvraag is niet gefaseerd en omvat uitsluitend de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het gebruiken van (kantoorruimten op) de beganegrond voor wonen. Bij de aanvraag ontbreekt een plattegrond, zodat onduidelijk is of ten behoeve van het beoogde gebruik (vergunningvrij) verbouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Gelet op de laatst vergunde plattegronden van het pand (6 maart 1984), kan en moet in dit geval worden aangenomen dat het gebruik van de beganegrond van het pand voor woondoeleinden kan plaatsvinden zonder vergunningplichtige bouwactiviteiten.

Tegen deze achtergrond en gelet op het bepaalde in artikel 2.7, lid 1 Wabo over 'onlosmakelijke activiteiten' moet de ingediende aanvraag in dit geval uitsluitend worden getoetst aan het geldend bestemmingsplan 'Vorden Dorp' en geldt er geen verplichting ex artikel 3.3 Wabo om de beslissing op de aanvraag aan te houden.

Het bewonen van de beganegrond van het pand is in strijd met artikel 10 van de regels van het geldend bestemmingsplan 'Vorden Dorp', nu de aanduiding op de verbeelding voor bewoning van de beganegrond ter plaatse ontbreekt. Binnen de regels is geen afwijkmogelijkheid opgenomen om dit alsnog toe te laten. Dit betekent dat de aanvraag moet worden aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^o Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor.

4. *Afweging medewerking aan afwijking bestemmingsplan*

a. *Woonbeleid*

De provincie Gelderland, de Achterhoekse woningcorporaties (verenigd in het ACO) en de zeven Achterhoekse gemeenten willen vanuit een gedeeld urgentiegevoel en een gezamenlijk belang zorgen voor een gezonde woningmarkt. De partijen werken daarom sinds 2010 nauw samen. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een regionale woonvisie voor de Achterhoek voor de periode 2010-2020 met als titel 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Deze woonvisie is vastgesteld op 27 januari 2011 en speelt in op de gevolgen van de bevolkingsdaling en vergrijzing. In 2013 is de regionale woonvisie geëvalueerd en geactualiseerd. Gebleken is dat de bevolkingskrimp doorzet en dat aanscherping van de afspraken noodzakelijk was. Een van de maatregelen was dat de werkingsduur van de afspraken verlengd werd van 2010-2020 naar 2010-2025. In mei 2015 is vervolgens de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

vastgesteld met een verdere bijstelling van de afspraken op het gebied van woningbouw en bestaande woningvoorraad. Deze vervangt de voorgaande regionale woonvisie en vormt het nieuwe afsprakenkader met de provincie Gelderland. Nieuw bij de regionale Woonagenda is, dat deze mede tot stand is gekomen met burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

De Achterhoek heeft te maken met bevolkingskrimp en heeft inmiddels de officiële status van 'Krimpregio' gekregen. De Achterhoekse gemeenten hebben zich de afgelopen jaren georiënteerd op deze problematiek en hebben verschillende krimpregio's bezocht. Samen met de provincie en de corporaties zijn ze in gesprek gegaan over de prognoses over de demografische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de woningbouw en woningvoorraad in de Achterhoek. Er zijn regionale afspraken gemaakt over de nog toe te voegen woningaantallen alsmede kwalitatieve afspraken over de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Ook thema's zoals wonen en zorg en de toenemende leegstand in zowel de woningvoorraad als in maatschappelijk en zakelijk vastgoed worden belicht. Het is belangrijk dat de plannen die het meest bijdragen aan het versterken van de woonkwaliteit in de Achterhoek uitgevoerd worden. Het bepalen van de beste locaties is maatwerk dat door de gemeenten zelf wordt gedaan.

Doelstellingen en ambities van de regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 zijn onder andere:

- Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
- Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau van 5.900 in de periode 2010-2025, wordt met 10% verlaagd.
- Op termijn zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Sloop/nieuwbouw is een gezamenlijke regionale opgave en levert een belangrijke bijdrage aan het instandhouden van de woonkwaliteit van de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is.
- Bij de monitoring van leegstand van woningen wordt de grens van maximaal 2% gehanteerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.

b. *Verdeling per gemeente:*

De zeven Achterhoekse gemeenten hebben op 9 juli 2010 consensus bereikt over de onderlinge verdeling per gemeente van de 5.900 woningen. Ook hebben zij een convenant ondertekend, onder andere inhoudend dat geen nieuwe plannen in behandeling worden genomen die tot een toename van de netto-woningvoorraad leiden. De zeven gemeenteraden hebben in januari 2011 de eerste regionale woonvisie vastgesteld.

In de opvolger hiervan, de regionale Woonagenda die vastgesteld is op 28 mei 2015, is op basis van nieuwe inzichten besloten dat de afspraak om nog 5.900 woningen toe te voegen in de periode 2010-2025 met 10% zal worden verlaagd. Aan de hand van monitoring kan op een later moment besloten worden of verdere verlaging van het nog toe te voegen aantal woningen plaats moet vinden.

Voor Bronckhorst betekent de regionale verdeling dat er fors geschrapt moest en

nog steeds moet worden in de eerder voorziene plannen/aantallen nieuw te bouwen woningen. De destijds berekende lokale woningbehoefte van Bronckhorst van ca. 900 woningen voor de periode 2006-2015 is in de regionale Woonvisie bijgesteld naar 385 woningen voor de periode 2010-2025. Dit aantal blijft voor Bronckhorst blijft overigens in de regionale Woonagenda gehandhaafd.

Een groot deel van deze woningen is al in aanbouw, dan wel staat in de startblokken. Voor zover mogelijk blijft de gemeente sturen op het bouwen van het leeuwendeel van de woningen in de vier grotere kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem. Het handhaven en bevorderen van het voorzieningenniveau heeft hier aandacht; daarnaast is er versnelde aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Wonen en zorg is een belangrijk thema. Maar ook leegstaand en leegkomend vastgoed heeft nadrukkelijk de aandacht gezien het effect hiervan op de kwaliteit en leefbaarheid van het omliggende gebied.

De beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw hebben ook consequenties voor het ruimtelijk beleid. Zo zal er aanzienlijk geschrapt moeten worden in de woningbouwplannen. Ook in al bestaande capaciteit, variërend van grotere plannen tot mogelijkheden op perceelsniveau. De gemeente Bronckhorst is al enige tijd bezig om niet-benutte bouwvergunningen in te trekken en niet-benutte woningbouw mogelijkheden in de bestemmingsplannen weg te bestemmen.

c. *Ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'*

In het verlengde van het regionaal Woonbeleid en in lijn met de regionale Woonagenda zijn in het ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' zoveel mogelijk de nog aanwezige, maar onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen geschrapt. Zo ook voor het perceel Dokter C Lulofsweg 2A. Aanvrager van de omgevingsvergunning, tevens eigenaar van dit perceel, heeft geen zienswijze ingediend tegen dit ontwerp-bestemmingsplan.

d. *Conclusie*

Op het perceel Dokter C Lulofsweg 2A is tot op heden geen woning aanwezig, hoewel voor realisatie daarvan al meer dan 20 jaar gelegenheid was. Waar de gemeente al sinds 2010 inzet op beperking van het aantal te bouwen woningen en recent nog op het verder schrappen van bestaande planologische (nieuw)bouwmogelijkheden voor de toevoeging van woningen, is het onlogisch (planologische) medewerking te verlenen aan juist de toevoeging van woningen. Om die reden maken wij in dit geval geen gebruik van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^o Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor.

Leges

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

Planologisch strijdig: Buitenplanse afwijking voor artikel 4, lid 9, 10 en 11 van Bijlage II van Bor	€ 850,00
--	----------

<u>Totaal Leges</u>	<u>€ 850,00</u>
---------------------	-----------------

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of geweigerd. 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.

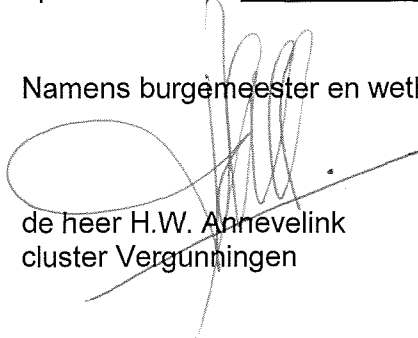
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

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 H.W. Annevelink
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief