

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 2 maart 2017

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van een kantoorruimte voor volledige bewoning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Zutphenseweg 31, 7251DG Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4672

Ontvangst aanvraag : 26 januari 2017
Kenmerk : 2017-0172

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:

- Aanvraagformulier;
- Plattegrond beganegrond met functieaanduiding;
- Plattegrond verdieping met functieaanduiding;
- Plattegrond zolderverdieping met functieaanduiding;
- situatietekening.

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

- Voor het perceel Zutphenseweg 31 in Vorden geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'. Volgens de verbeelding van dit plan is aan het perceel de bestemming 'Kantoor' toegekend.
- In de regels voor deze bestemming (artikel 24) is bepaald dat op een perceel maximaal het aantal woningen is toegestaan, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan (5 november 2015) ter plaatse al niet wederrechtelijk aanwezig was.

- De wijziging van het gebruik naar uitsluitend woondoeleinden is in strijd met het bepaalde in artikel 24.1.2, sub a onder 1 van de bestemmingsregels, waarin is bepaald dat 'Wonen' alleen in combinatie met kantoor of dienstverlening is toegestaan.
- Wij hebben vastgesteld dat er ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' één woning in het pand aanwezig was.
- Op basis van de bij de aanvraag gevoegde plattegronden met de nieuwe functie-aanduiding van de ruimten in het pand, zal in het pand in de nieuwe toestand ook maar één woning aanwezig zijn. Dit is vastgesteld door toetsing van de aanvraag aan de definities voor woningen in het bestemmingsplan en voor verblijfsobjecten 'Wonen' als bedoeld in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het aantal woningen neemt dus niet toe.
- Het vervallen van de commerciële functie op deze locatie is niet in strijd met de Structuurvisie Bronckhorst en de Centrumvisie 2009 voor Vorden. Het perceel ligt buiten het kernwinkelgebied van deze kern.
- Het pand is gesitueerd aan een weg, waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Deze weg is daarom niet gezoneerd op basis van de Wet geluidhinder. De omzetting van de kantoorruimten op de beganegrond naar woonruimten behoeft daarom niet getoetst te worden aan de bepalingen in de Wet geluidhinder.
- Nu er ook anderszins geen functionele belemmeringen zijn voor de functieverandering, kan medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan middels toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo juncto artikel 4, lid 9 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 (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 857,00
---	----------

Totaal Leges	€ 857,00
---------------------	-----------------

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 bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

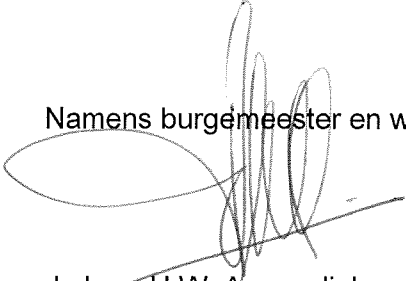
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie www.bronckhorst.nl

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl



Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de heer H.W. Annevelink
cluster Omgeving

Kopie aan:
• Archief