

Gemeente Bronckhorst

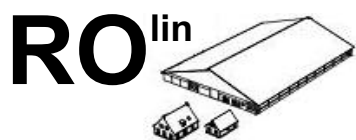
Ruimtelijke onderbouwing

Kastanjelaan 6 te Hengelo (Gld)

Datum: 2 mei 2018

Opdrachtgever: De heer J.H.B. Beumer

Opgesteld door: Mw. Ir. L.E. Brouwer



Advies Achterhoek

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGLO GLD
T ((06) 51 15 73 74
E info@rolinadvies.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Historie	4
1.4	Planologische situatie.....	5
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Plantoelichting	7
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid	7
3.1	Toetsing aan bestemmingsplanvoorwaarden.....	7
3.2	Toetsing aan voorbereidingsbesluit	10
3.3	Verkeer en parkeren.....	10
3.3	Asbestinventarisatie.....	11
3.4	Flora en fauna	11
3.5	Stedenbouw	11
3.6	Conclusie.....	12
Hoofdstuk 4	Procedure	12
4.1	Aanvraag omgevingsvergunning.....	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de beoogde functiewijziging van een kantoorpand met bedrijfswoning naar een zelfstandige woning.

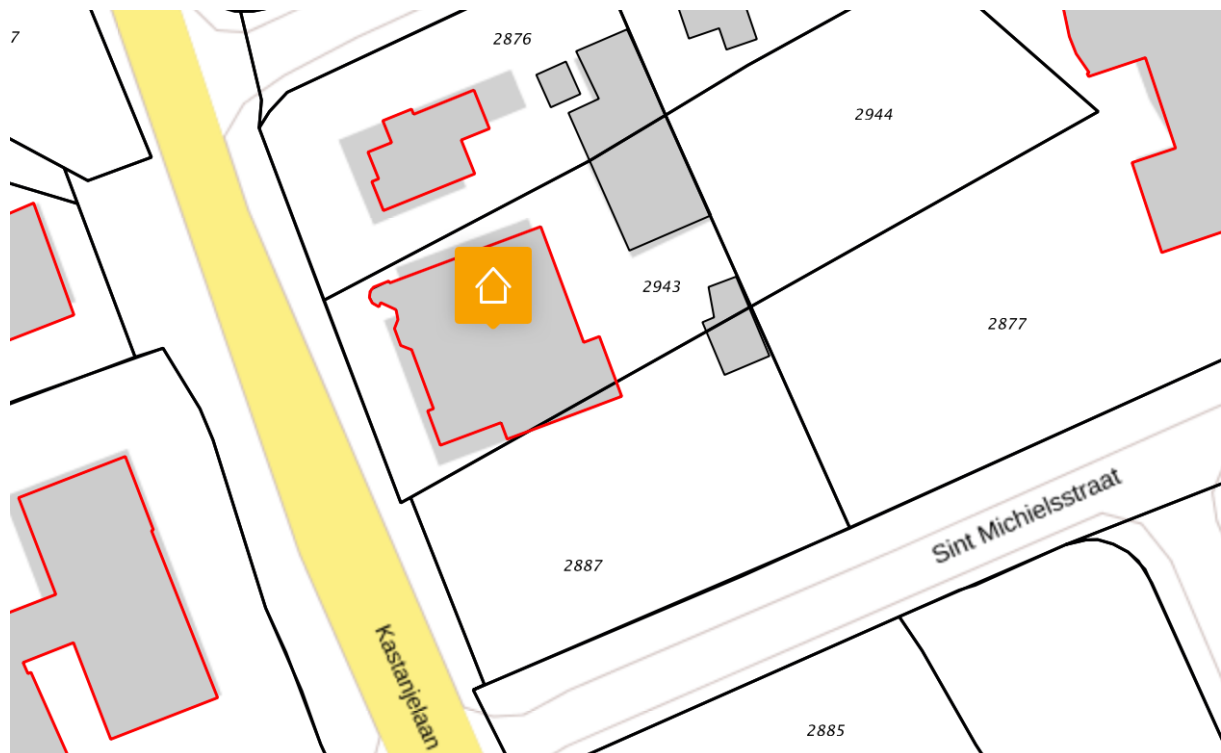
Het pand aan de Kastanjelaan 6 te Hengelo (Gld) staat te koop sinds 2011. In het kader van de leegstandswet is het pand in de periode 2012-2017 verhuurd geweest aan een particulier ten behoeve van bewoning. Vanaf augustus 2017 is er sprake van leegstand.

Gezien het meest recente gebruik (wonen) is het de wens om een functiewijziging door te voeren die beter aansluit bij het huidige gebruik. Daarnaast biedt de functiewijziging betere mogelijkheden voor een kandidaat-koper bij de financiering van het pand.

Het doel is dan ook de huidige functie “Kantoor met bedrijfswoning” te wijzigen naar de functie “Wonen”.

1.2 Plangebied

Het pand aan de Kastanjelaan 6 is een vrijstaande woning met aangebouwde kantoorruimte en een ruime tuin met carport. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hengelo (GLD), sectie K, nummers 2887 en 2943 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.556 m², zoals op onderstaande uitsnede te zien is.



Kadastrale kaart met het plangebied bekend als gemeente Hengelo (GLD), sectie K, nummers 2887 en 2943 (bron: kadaster via funda.nl).

Het plangebied is omgeven door vrijstaande woningen, seniorenwoningen, enkele kantoren en maatschappelijke functies zoals een basisschool en zorgvoorzieningen (huisarts, fysiotherapeut, kruisgebouw) in een woonwijk te Hengelo GLD, zoals op onderstaande luchtfoto te zien is. Op iets grotere afstand zijn nog enkele horecagelegenheden gesitueerd. De indeling van het plangebied blijft ongewijzigd, de gebouwfunctie zal wel veranderen.



Luchtfoto uit 2015 met in de directe omgeving van het plangebied Kastanjelaan 6 (in de rode cirkel) enkele villa's, seniorenwoningen, kantoren, zorgvoorzieningen en basisschool De Leer (bron: kaarten.gelderland.nl)

1.3 Historie

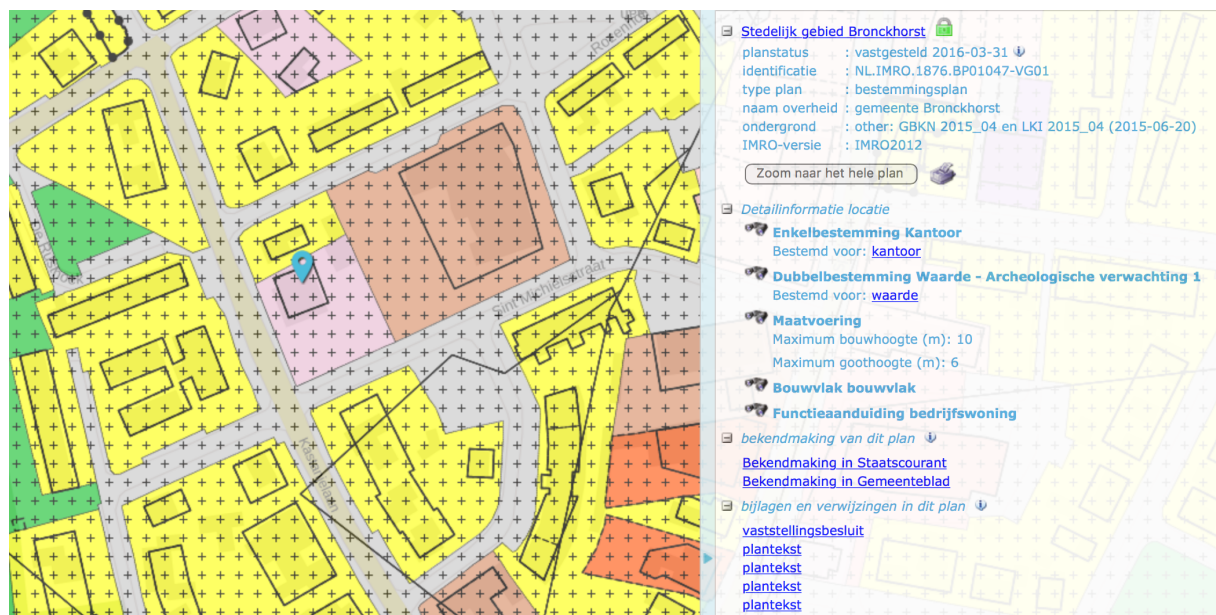
Vanaf de bouw van de woning in de jaren 30 is het pand altijd in gebruik geweest als woning met als nevenruimte een kantoor. Het pand is vanaf de laatste grote verbouwing in 1977 tot 2011 in gebruik geweest als zowel kantoor als woning (onder andere als architectenbureau en administratiekantoor). Sinds 2012 alleen als woning.

Voordat in 2012 de bestemming van het plangebied is gewijzigd naar Kantoor heeft het altijd de bestemming woongebied WO-II met bestemming werken gehad. Door opdrachtgever zijn in 2012 meerdere gesprekken gevoerd met de betrokken ambtenaren en de verantwoordelijk wethouder inzake het ontwerp-bestemmingsplan, waarbij aanpassing (terug naar Wonen) niet noodzakelijk werd geacht omdat op basis van de nieuwe bestemming Kantoor ook wonen mogelijk was/bleef.

1.4 Planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Bronckhorst op 31 maart 2016 en inmiddels onherroepelijk. Intussen zijn met enkele veegplannen andere locaties binnen de kernen van de gemeente van een gewijzigde bestemming voorzien. Omdat deze veegplannen geen betrekking hebben op dit plangebied, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het perceel Kastanjelaan 6 is bestemd als 'Kantoor' met een specifiek bouwvlak om het hoofdgebouw en een functieaanduiding 'bedrijfswoning', zoals op onderstaande uitsnede te zien is. Artikel 24 van de regels is van toepassing, waarin in de algemene bestemmingsomschrijving is omschreven dat deze gronden zijn bestemd voor kantoor, dienstverlening, detailhandel en wonen. Uit de nadere detaillering blijkt dat wonen uitsluitend is toegestaan in combinatie met kantoor of dienstverlening. Wonen als zelfstandige functie, dus zonder de uitoefening van kantoor of dienstverlening, is uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels op grond van artikel 24.3.1. De toetsing aan de voorwaarden van deze afwijking vindt plaats in paragraaf 3.1.

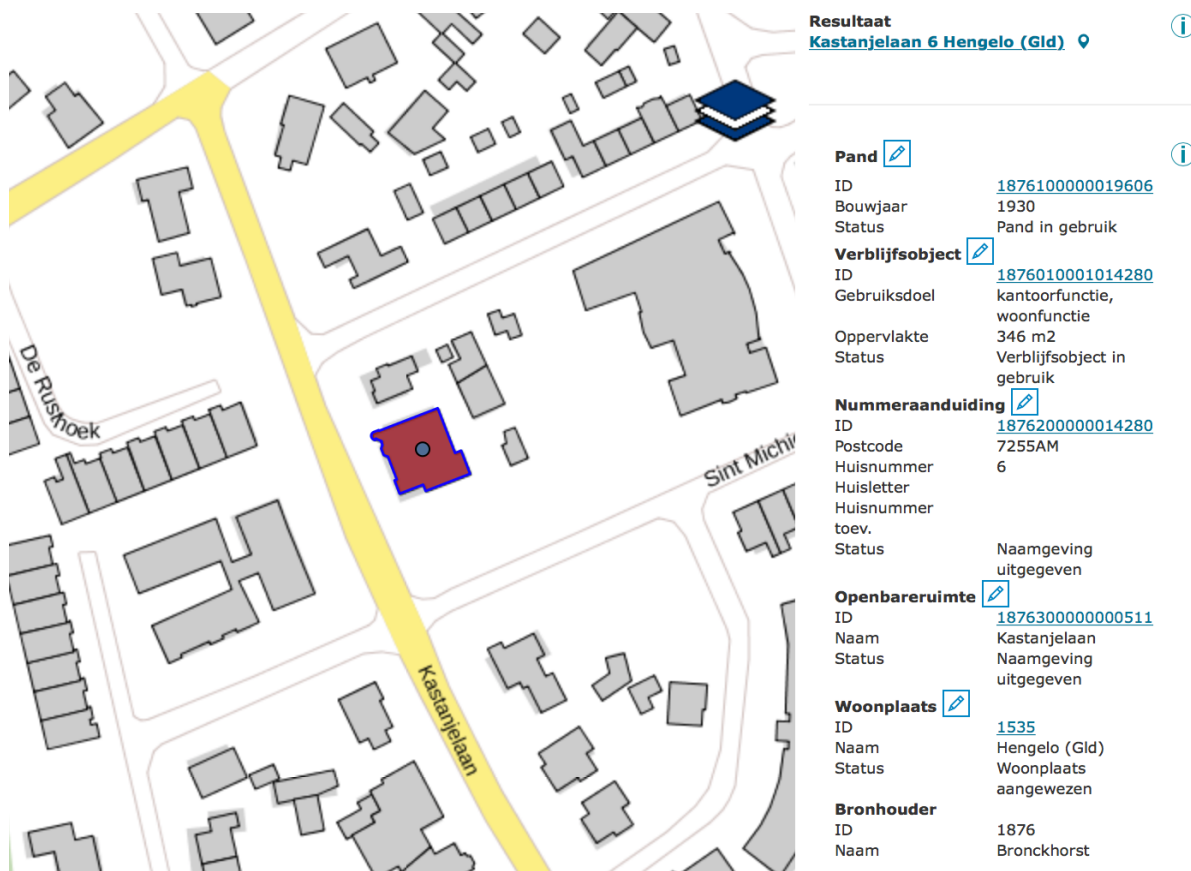


Uitsnede van het bestemmingsplan Stedelijk gebied Bronckhorst, (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast heeft de raad van de gemeente Bronckhorst op 28 september 2017 een voorbereidingsbesluit genomen voor het stedelijk gebied van de kernen Hengelo, Zelhem, Vorden en Steenderen voor zover dit betreft de volgende bestemmingen: Centrum, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Gemengd, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk. Met het nemen van dit voorbereidingsbesluit beoogt de gemeente te sturen op gewenste ontwikkelingen in de dorpskernen. In het kader van Vitale kernen kan de gemeente ruimte bieden aan initiatieven die aansluiten bij de visie om de dorpscentra toekomstbestendig te maken en kunnen tegelijkertijd ongewenste ontwikkelingen in het stedelijk gebied van Hengelo, Zelhem, Steenderen en Vorden gedurende een jaar worden geweerd.

Aangezien voor het plangebied met de huidige bestemming 'Kantoor' eveneens dit voorbereidingsbesluit van toepassing is, dient het college te beslissen of voor deze ontwikkeling de aanhoudingsplicht doorbroken kan worden. In paragraaf 3.2 wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ook planologisch relevant. De Wet BAG is opgesteld om een eenduidige registratie van alle adressen en gebouwen in Nederland te hebben, zodat elke instantie uitgaat van dezelfde objecten en functies. In deze wettelijk verplichte registratie, die is/wordt uitgevoerd door de gemeente, staat het pand Kastanjelaan 6 geregistreerd als verblijfsobject voor zowel een kantoor- als een woonfunctie. Indien medewerking wordt verleend aan de afwijking van de gebruiksregels naar de bestemming 'Wonen', zal de kantoorfunctie in de BAG-registratie eveneens verwijderd dienen te worden.



The screenshot displays a map of a residential area with a red square highlighting a specific building on Kastanjelaan. To the right of the map is a data panel titled 'Resultaat Kastanjelaan 6 Hengelo (Gld)'. The panel contains the following information:

- Pand**
 - ID: 1876100000019606
 - Bouwjaar: 1930
 - Status: Pand in gebruik
- Verblijfsobject**
 - ID: 1876010001014280
 - Gebruiksdoel: kantoorfunctie, woonfunctie
 - Oppervlakte: 346 m2
 - Status: Verblijfsobject in gebruik
- Nummeraanduiding**
 - ID: 18762000000014280
 - Postcode: 7255AM
 - Huisnummer: 6
 - Huisletter: 6
 - Status: Naamgeving uitgegeven
- Openbareruimte**
 - ID: 1876300000000511
 - Naam: Kastanjelaan
 - Status: Naamgeving uitgegeven
- Woonplaats**
 - ID: 1535
 - Naam: Hengelo (Gld)
 - Status: Woonplaats aangewezen
- Bronhouder**
 - ID: 1876
 - Naam: Bronckhorst

Uitsnede van de BAG-registratie van de Kastanjelaan 6 Hengelo GLD (bron: bagviewer.kadaster.nl)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Haalbaarheid wordt getoetst aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid en het voorbereidingsbesluit. Daarnaast wordt gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 4 Procedure geeft de te doorlopen procedure weer.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Zoals al in hoofdstuk 1 beschreven is het pand vanaf de laatste grote verbouwing in 1977 tot 2012 in gebruik geweest als zowel kantoor als woning (onder andere als architectenbureau en administratiekantoor). Sinds 2012 alleen als woning. De ruimtelijke scheiding tussen de woning en het kantoor geldt als zeer flexibel, waarbij in verloop van tijd de woning gegroeid is ten opzichte van de kantoorruimte aangezien deze niet meer in gebruik is op dit moment. Het geheel is in één hoofdgebouw gelegen.

2.2 Plantoelichting

Juridisch (BAG) en bestemmingsplan technisch is er in de bestaande situatie sprake van een kantoor met een bedrijfswoning. Dit zal gewijzigd worden naar een zelfstandige woning. Het voorliggende initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' omdat er bestemmingsplan technisch nu sprake is van een kantoor met bedrijfswoning en het perceel de enkelbestemming 'Kantoor' heeft. Het initiatief voorziet in het gebruik van de huidige bebouwing als woning met hooguit een 'aan huis gebonden beroep'. Hiervoor dient de bestemming aangepast te worden naar 'wonen'.

Gezien het huidige gebruik (wonen) is er de wens om een functieverandering door te voeren die beter aansluit bij de actuele situatie en de verkoopbaarheid van het pand ten goede komt.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Toetsing aan bestemmingsplanvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' biedt de mogelijkheid onder voorwaarden af te wijken van het bestemmingsplan.

In artikel 24.3.1 'Afwijken van de gebruiksregels' is opgenomen dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van het gestelde in 24.1.2 onder sub a sub 1 teneinde wonen als zelfstandige functie zonder de uitoefening van kantoor of dienstverlening toe te laten, mits:

- a. het bestaande aantal woningen niet wordt vermeerderd;
- b. de woonfunctie wordt ondergebracht in het voormalige kantoorpand;
- c. er zijn geen belemmeringen voor woon- en leefmilieu;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Ad a. Aangezien het aantal woningen op het perceel niet toeneemt en er sprake is van het actualiseren van het huidige gebruik op het perceel is initiatiefnemer van mening dat wonen als zelfstandige functie zonder de uitoefening van kantoor haalbaar is. Er blijft immers sprake van 1 woning op het perceel Kastanjelaan 6.

Ad b. Zoals al eerder benoemd is er geen strikte scheiding meer tussen het woon- en kantoorgedeelte. Het gehele hoofdgebouw zal ten behoeve van de woonfunctie in gebruik genomen worden. Het is aan een nieuwe eigenaar/bewoner om te beslissen of deze binnen de bestemmingsplanregels toegestane mogelijkheden benut voor een 'aan huis verbonden activiteit'. De mogelijkheden hiertoe worden benoemd in artikel 33.1.2 sub a van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'. Zo is bijvoorbeeld bij rechte een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf tot maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) met een maximum van 50 m² mogelijk, mits onder andere de woonfunctie de hoofdfunctie blijft. Gezien de grootte van het pand is derhalve niet meer dan 50 m² voor een dergelijke functie toegestaan. Ook behoort het verhuren van maximaal 2 gastenkamers als bed&breakfast tot de mogelijkheden.

Ad c. De beoogde functie 'Wonen' levert geen belemmeringen op voor het woon- en leefmilieu in deze woonwijk. Het pand heeft reeds de uitstraling van een woonvilla, zodat dit passend is bij de overige woonvilla's in de straat.

Ad d. De gebruiksmogelijkheden van andere woningen in de nabijheid van het plangebied worden met dit initiatief niet aangetast, dus de belangen van de eigenaren en gebruikers van deze woningen worden niet geschaad. Direct aan de oostzijde van het plangebied is basisschool De Leer aan de Sint Michielsstraat 6 gevestigd. Beoordeeld moet worden of de school al dan niet onevenredig wordt aangetast in haar gebruiksmogelijkheden. Immers de bedrijfswoning wordt met dit initiatief omgezet naar een burgerwoning, waarmee dit een milieugevoelige functie betreft die zo nodig bescherming behoeft (interne werking). Anderzijds ondervindt de school sowieso geen hinder van de woning, omdat een woning niet als milieubelastende activiteit wordt gezien (externe werking).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toe laat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te

voeren dan met het oog op een goed woon - en leefklimaat noodzakelijk is. Gezien de combinatie van verschillende functies waarbij het plangebied is omgeven door een combinatie van vrijstaande woningen, seniorenwoningen, enkele kantoren, zorgvoorzieningen, een basisschool en op iets grotere afstand enkele horecagelegenheden kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De richtafstanden volgens de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009, bron: VNG).

Volgens deze uitgave valt de school binnen de hoofdcategorie 'Onderwijs' en kan deze nader gespecificeerd worden als 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' (SBI 2008-code 852, 8531). Deze activiteiten vallen onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en kent bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 m vanwege het aspect geluid. Omdat het plangebied tot het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt gerekend, kan deze richtafstand worden teruggebracht tot 10 m.



Uitsnede met de gemeten afstand van het bouwvlak van de woning Kastanjelaan 6 tot het bouwvlak van de school, welke circa 42 m bedraagt (okerkleurige lijn). De afstand tussen het bouwvlak/gevel van de woning tot de grens van het bestemmingsvlak van de school/milieubelastende functie bedraagt circa 15 m (weergegeven met de rode pijl) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Op bovenstaande uitsnede is de afstand gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, dus van de gevel van de beoogde burgerwoning/milieugevoelige functie tot de grens van de (mogelijke) bebouwing van de basisschool. Deze afstand bedraagt 42 m, zodat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De vraag is echter of de grens van de milieubelastende functie, zijnde de school, wel bij het bouwvlak

van de school ligt. Immers het schoolplein loopt tot de grens van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' waartoe de basisschool wordt gerekend. Zeker omdat het ruimtelijk relevante milieuaspect bij de school wordt bepaald door geluid van spelende kinderen. Dan bedraagt de afstand circa 15 m. Dit voldoet eveneens aan de richtafstand bij een 'gemengd gebied'. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe functie geen onevenredige hinder ondervindt van de bestaande school en voldaan wordt aan de interne werking.

Overigens zijn er andere woningen die nog dichterbij de school gelegen zijn, zodat het omvormen van de kantoorbestemming naar woning niet de belemmerende factor voor de school is.

3.2 Toetsing aan voorbereidingsbesluit

In paragraaf 1.4 is reeds aangegeven dat het plangebied aan de Kastanjelaan 6 met de bestemming 'Kantoor' onderdeel uitmaakt van het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit 'Stimuleren ongewenste ontwikkelingen in de dorpskernen' van toepassing is. Het proces Vitale kernen heeft in principe betrekking op de dorpscentra. Maar ontwikkelingen in deze gebieden kunnen gevolgen hebben voor andere delen van het stedelijk gebied. Met het stimuleren van plannen voor centrumfuncties op de juiste plaats kunnen locaties elders in de kern van functie veranderen. Het hele stedelijk gebied wordt integraal aangewezen als gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, waarbij het gaat om bestemmingen met een commercieel en maatschappelijk karakter, die een relatie hebben met de dorpscentra. Bestemmingen zoals wonen, groen en verkeer zijn dan ook uitgezonderd.

Via het voorbereidingsbesluit ontstaat een publiekrechtelijke aanhoudingsplicht, waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengehouden. Aanvragen die passen in het geldende bestemmingsplan, maar mogelijk in strijd zijn met nieuwe visies en nieuw beleid, hoeven niet te worden gehonoreerd. Aan ontwikkelingen, die passen in het geldende plan en tevens aansluiten bij de lange termijnvisie kan juist medewerking worden verleend. Het doorbreken van het voorbereidingsbesluit betekent dat het college hierover een besluit moet nemen.

Hoewel het plangebied nabij de dorpskern in Hengelo is gelegen, maakt dit geen deel uit van het kernwinkelgebied. Het omzetten van de bestemming 'Kantoor' naar 'Wonen' heeft geen invloed op het al dan niet versterken van het kernwinkelgebied. Met het omzetten van deze bestemming wordt juist leegstand vermeden en is een passende invulling van het plangebied met een zelfstandige woonfunctie gevonden. Dit initiatief is derhalve geen ongewenste ontwikkeling, zodat het college verzocht wordt om de aanhoudingsplicht van dit voorbereidingsbesluit te doorbreken.

3.3 Verkeer en parkeren

Het pand is gelegen aan de Kastanjelaan en heeft aan de achterzijde tevens een uitrit aan de Sint Michielstraat. In het verleden werd het pand ook als kantoor gebruikt, waardoor het aantal verkeersbewegingen hoger was dan bij een enkele woonfunctie. Het extra komen en gaan van personeelsleden naast de bewoner evenals het bezoek aan het kantoor is immers niet meer aan de orde. Ten opzichte van de bestemde situatie neemt de hoeveelheid verkeer af. Omdat er feitelijk al geen gebruik meer wordt gemaakt van het kantoor, veranderen de verkeersbewegingen niet door dit initiatief. De ontsluiting van de woning op de erftoegangswegen Kastanjelaan en Sint Michielsstraat is passend bij de functie.

Op basis van de parkeernorm van de gemeente Bronckhorst, opgenomen in het document “Parkeernormen Gemeente Bronckhorst” blijkt dat voor de functie ‘Wonen’ er 2,7 parkeerplaats voor een vrijstaande woning moet zijn/worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van het pand zijn 3 ruime parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Daarmee voldoet het initiatief aan de parkeernorm van de gemeente Bronckhorst.

3.3 Asbestinventarisatie

Omdat er geen bouwdelen gesloopt gaan worden en er dus geen werkzaamheden aan beplatingsmateriaal wordt uitgevoerd is het uitvoeren van een asbestinventarisatie geen onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing. Indien de nieuwe eigenaar wel verbouwplannen heeft, zal hij/zij zelf moeten zorgdragen voor het verwijderen van eventueel aanwezig asbest conform de geldende wet- en regelgeving.

3.4 Flora en fauna

Omdat er geen bouwdelen gesloopt gaan worden, geen bomen en dergelijke gekapt gaan worden, is het niet aannemelijk dat er een verstoring van flora en/of fauna zal plaatsvinden.

Er is dan ook geen onderzoek flora en fauna uitgevoerd en ook niet geëist door de gemeente bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Wel geldt de algemene zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

3.5 Stedenbouw

In de bestaande situatie was er sprake van één woning met een aangebouwde kantoorruimte. Doordat er geen verandering in de massa van het gebouw komt, en het pand nu reeds meer de uitstraling en architectuur heeft passend bij een zelfstandige woning dan bij een kantoorruimte, is dit veranderde gebruik passend op deze locatie en zal dit geen onaanvaardbare negatieve effecten hebben op de woonomgeving ten opzichte van de bestaande situatie. Op onderstaande foto is de bestaande situatie weergegeven, waarop duidelijk de uitstraling als woonvilla zichtbaar is.

Tevens blijven de in het bestemmingsplan geldende goot- en nokhoogte gehandhaafd en worden de grenzen van het bouwvlak niet overschreden.



Foto bestaande toestand (bron: Ten Hag Makelaars via funda.nl).

3.6 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Deze ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage worden toegevoegd aan een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarmee wordt zowel een aanvraag voor het afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in artikel 24.3.1 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' als voor het doorbreken van het voorbereidingsbesluit ingediend. Met deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat bij verwezenlijking van dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de voorwaarden voor de afwijking van de gebruiksregels en het doorbreken van het voorbereidingsbesluit.

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidingsprocedure, waarop het bevoegd gezag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag beslist.