



D190552905



Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning (geweigerd)

Aanvrager	:	
Datum besluit	:	20 december 2019
Onderwerp	:	Wijzigen gebruik bedrijfswoning naar burgerwoning
Gemeente / locatie	:	Gemeente Bruchem; Geerweg 5 in Bruchem
OLO-nummer	:	4155845
Zaaknummer	:	W.Z19.107142.01 (ODRN) en 0214123636 (ODR)
Activiteiten	:	het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).



ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING (geweigerd)

Onderwerp

Wij hebben op 21 januari 2019 een aanvraag omgevingsvergunning op het adres Geerweg 5 in Bruchem ontvangen met daarin opgenomen de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO.

Het is de bedoeling om het gebruik van de (bestaande) bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning.

Wat is ons besluit?

Wij zijn voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning geheel te weigeren. Het besluit met bijbehorende stukken is bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen.

Activiteiten

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening - Art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

Procedure / Juridisch kader

Het besluit wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Het relevante juridisch kader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel:

Deelactiviteit	Juridisch kader
Handelen in strijd met regels RO	Artikel. 2.1 lid 1c Wabo

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 27 december 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Om het besluit in te zien kunt u een afspraak maken met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen via het emailadres wabo@odrn.nl of u kunt bellen naar telefoonnummer 024 – 751 7700.

Zienswijze

Iedereen kan tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-besluit mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen (het nieuwe adres per 1 januari 2020 is: Mariënborg 75, 6511 PS Nijmegen), of aan wabo@odrn.nl, onder vermelding van het OLO-nummer 4155845 en het zaaknummer W.Z19.107142.01.

Voor een mondelinge zienswijze of toelichting op het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer 024 – 751 7700.

Hoe gaat het verder?

De omgevingsdienst Regio Nijmegen betrekken de ontvangen zienswijzen bij de definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning. Wanneer dit besluit is genomen wordt iedereen die een zienswijze heeft ingediend geïnformeerd over hoe hiermee is omgegaan.

Beroep tegen dit definitieve besluit is alleen mogelijk als er een zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend en men belanghebbend is bij het uiteindelijke besluit.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt geweigerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met _____ van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Zijn telefoonnummer is _____. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om het kenmerk van de ODRN bij de hand te houden.

Het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
namens deze:

_____, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

I Procedureel

II Toetsingen en overwegingen

III Dossierlijst

I PROCEDUREEL

Gegevens projectbeschrijving

Op 21 januari 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag betreft een gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op de locatie Geerweg 5 te Bruchem.

Aangevraagde activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit :

- Handelen in strijd met regels RO
- Art. 2.1 lid 1c Wabo

Voorbereidingsprocedure

De uitgebreide besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bevoegd Gezag

De Provincie Gelderland is in dit geval bevoegd om op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning te beslissen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 30 mei 2018 heeft Provinciale Staten van Gelderland met toepassing van artikel 6.5 lid 3 en 4 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar plattelandswoning valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit plan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

II TOETSING EN OVERWEGINGEN

Activiteit 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening', (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de geldende inpassingsplannen "Tuinbouw Bommelerwaard" en "Reparatie inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard". Het perceel heeft de enkelbestemming "Agrarisch Tuinbouw" en de functieaanduiding "bedrijfswoning" meegekregen. Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met artikel 4.1 onder e. omdat wonen, anders in het kader van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, in een bedrijfswoning, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning'.

De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar burgerwoning. De aanvraag is in strijd met artikel 4.1. onder e. Het gevraagde gebruik heeft geen betrekking op wonen in het kader van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking – "kruimelgeval"), of;
- c. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Gebleken is dat in de regels van het bestemmingsplan zelf en in bijlage II Bor geen mogelijkheden zijn opgenomen om de vergunning te kunnen verlenen. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet wel in de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Dit houdt in dat, om medewerking te kunnen verlenen, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten waaruit tevens blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Onderbouwing

Wij zijn van oordeel dat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat:

Gedeputeerde Staten kunnen in situaties, waarbij een bedrijfswoning geen onderdeel meer uitmaakt van het achterliggende bedrijf (en de exploitatie van het bedrijf voort bestaat zonder de bedrijfswoning), of in situaties waarbij bij een agrarisch bedrijf naast de bedrijfswoning en het bijgebouw geen andere grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen (meer) aanwezig zijn en de bedrijfsuitoefening ook definitief is beëindigd en niet meer zal worden gestart, het plan wijzigen, ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een bedrijfswoning, op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- c. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² bedraagt.

Het aantal woningen blijft gelijk echter de omzetting moet voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, wat inhoudt dat een evenwichtige afweging wordt gemaakt over de in acht te nemen afstanden tussen de tuinbouwbedrijven, inclusief bijbehorende activiteiten en de her te bestemmen woningen.

Uitsluitend in de gevallen waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nu en in de toekomst kan worden gegarandeerd (milieuzonering), komt de bestemming 'voormalige agrarische bedrijfswoning' in aanmerking. Met betrekking tot gebruik en maximaal toegestane bebouwing, dient de voormalige bedrijfswoning te voldoen aan de regels zoals opgenomen in de bestemming Wonen.

Dit is nader uitgewerkt in de "Notitie criteria herbestemming bedrijfswoningen".

Uit deze notitie volgt dat een minimale afstand van 10 meter moet worden aangehouden tussen een (voormalige) bedrijfswoning en een tuinbouwbedrijf. In de regels (artikel 12 Wonen) is dit vertaald door voor te schrijven dat de afstand van een (bedrijfs-)woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet minder dan 14 meter mag bedragen. In deze afstand is rekening gehouden met een vergunningsvrije uitbreiding van de woning van 4 meter. Andersom (artikel 4 Agrarisch-Tuinbouw) is vastgelegd dat kassen en bedrijfsgebouwen niet op minder dan 14 meter van bestaande woningen mogen komen te liggen. De afstand van de achtergevel van de woning tot de achtergelegen bedrijfsbebouwing is minder dan 14 meter. Daarnaast is de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken meer dan 100m².

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Geerweg 5 in Bruchem bestaan er ten aanzien van deze activiteit redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

III DOSSIERLIJST

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:08-10-2019)

Betreft dossier:

W.Z19.107142.01

Geerweg 5 te Bruchem - wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D190491582	21/01/2019	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D190491576	19/08/2019	Projectlocatie