

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 21 januari 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het planologisch gebruik van een bedrijfswoning met bijbehorend erf.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Hengelosestraat 26 in Keijenborg

Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie F, nummer 2386, 2991 en 3306

Ontvangst aanvraag : 17 november 2019

Kenmerk : 2019-2670

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:
 - Rijksvastgoedbedrijf1-250.pdf
 - 01J.pdf
 - 02 J.pdf
 - Keijenborg Kruisbergseweg 10 R25050 Industrielawaai.pdf
 - 4781129_1573988741672_publiceerbareaanvraag.pdf

Procedure

Wij hebben de afhandelingstermijn voor deze aanvraag op 7 januari 2020 met zes weken verlengd.

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, 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 Hengelosestraat 26 in Keijenburg is van kracht het bestemmingsplan "Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2". In dit plan is aan dat perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van de bestaande woning geldt tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Voorts ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en ligt het binnen de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Tenslotte is op een gedeelte van het perceel nog de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' van toepassing.

Het beoogde gebruik van de bedrijfswoning voor burgerwoondoeleinden is in strijd met de – bij deze bestemming behorende – gebruiksregels en vereist daarom een herziening of afwijking van het bestemmingsplan. Binnen de regels van het bestemmingsplan zelf zijn hiervoor geen afwijkmogelijkheden opgenomen. Wel is dit mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor.

De bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en gronden op het perceel Hengelosestraat 26 zijn al in 2016 functioneel en eigendomstechnisch afgescheiden van de bedrijfsgebouwen, die nu op het belendende bedrijfsperceel Kruisbergseweg 10 staan. De woningen zijn sindsdien in gebruik voor burgerwoondoeleinden. Het voorliggende verzoek om omgevingsvergunning beoogt de door die afsplitsing ontstane planologische strijdigheid te legaliseren.

Afwijking of herziening van het bestemmingsplan is slechts mogelijk indien er geen onoverkomelijke (wettelijke) belemmeringen zijn. In dat verband is de milieuzone rondom het belendende garagebedrijf op het perceel Kruisbergseweg 10 van belang. Volgens het bestemmingsplan mogen op het perceel Kruisbergseweg 10 bedrijven tot en met milieucategorie 2 aanwezig zijn, zoals genoemd in de aan de bestemmingsregels gekoppelde bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze bijlage vermeldt een minimum richtafstand van 30 meter tussen de woning en het bedrijfsperceel voor het onderdeel geluid; voor de overige aspecten geldt een minimum richtafstand van 10 meter.

De feitelijke afstand van de woning tot het bestaande garagebedrijf(sterrein) bedraagt 21 meter. Dat betekent dat qua zonering uitsluitend het aspect 'geluid' nog belemmerend zou kunnen zijn. Nader akoestisch onderzoek (rapport Ancoor d.d. 22 mei 2019 nr. 25050) en het daarover uitgebrachte advies van de Omgevingsdienst Achterhoek d.d. 6 juni 2019 (nr 2019EA0612) tonen echter aan dat het garagebedrijf op het perceel Kruisbergseweg 10 (momenteel) niet in zijn bedrijfssituatie wordt belemmerd. Er vindt geen overschrijding van de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden voor geluid plaats. Daarbij geldt het uitgangspunt dat de woning Hengelosestraat 26 op het bedrijventerrein is gelegen en niet in gemengd gebied.

De vergunningaanvraag voorziet niet in inhoud- en/of oppervlaktevergroting van de bouwwerken, zodat aan de wettelijke randvoorwaarden voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor is voldaan.

Aangezien ook overigens niet is gebleken van belemmeringen, kan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en gronden op het perceel Hengelosestraat 26 voor burgerwoondoeleinden worden verleend.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11) € 891,00

Totaal Leges

€ 891,00

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 https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

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,

cluster Omgeving