

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 24 september 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Roessinkweg 2A in Hengelo (Gld)

Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo, sectie p, nummer 371

Ontvangst aanvraag : 13 augustus 2020

Kenmerk : 2020-1717

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:
 - 5382095_1597321137445_papierenformulier.pdf
 - 5382095_1597321137458_publiceerbareaanvraag.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

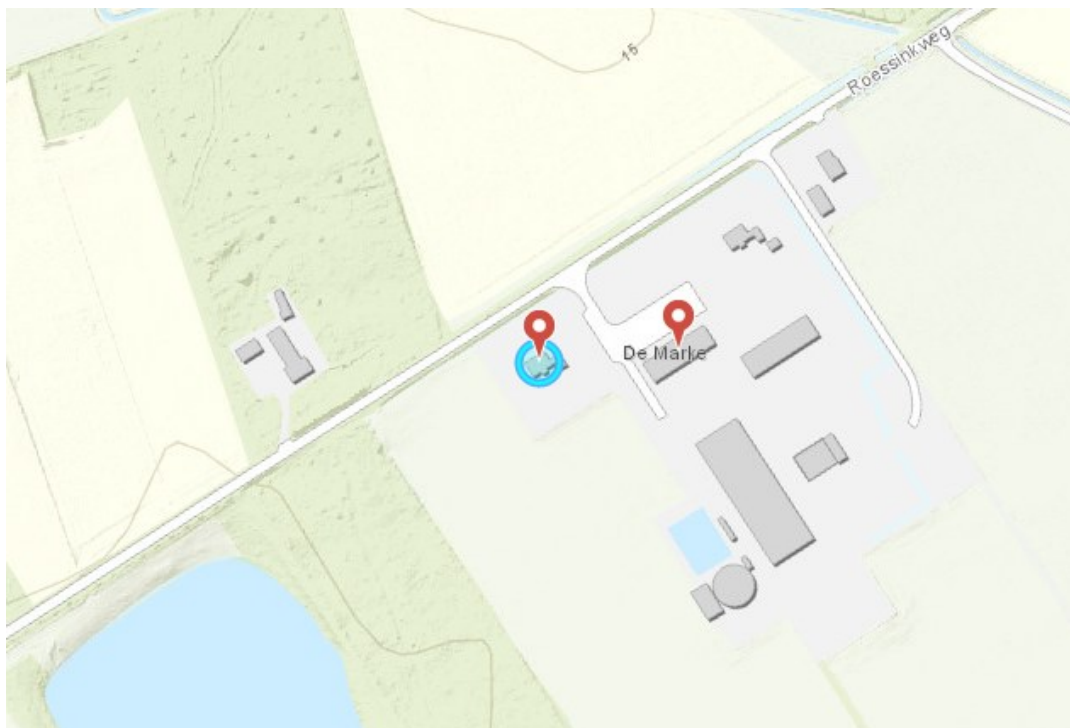
De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art. 3.2).

Overwegingen

Omschrijving van het plan

Proefboerderij De Marke is een agrarisch bedrijf en tevens permanente onderzoekslocatie voor wetenschappelijk onderzoek dat gerelateerd is aan het houden van melkrundvee. Deze onderzoeksfunctie is positief bestemd als nevenfunctie van het agrarische bedrijf, waarbij maximaal 350 m² van de bebouwing hiervoor gebruikt mag worden. Deze maximale oppervlakte is momenteel ook als zodanig in gebruik in de vorm van een kantoorgebouw. Proefboerderij De Marke werkt aan een nieuwe toekomstvisie waarbij ook de vastgoedwensen (stalruimte, kantoorruimte etc.) beschouwd worden. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van die toekomstvisie bestaat er behoefte aan extra kantoorruimte en het tijdelijk kunnen huisvesten van studenten. Het gaat dan om studenten die betrokken zijn bij het onderzoek en het werk dat op deze proefboerderij gedaan wordt. Proefboerderij

De Marke wil hiervoor een bestaande bedrijfswoning gebruiken voor een periode van maximaal 10 jaar. Voor het realiseren van het tijdelijke gebruik als kantoor en het huisvesten van studenten hoeven geen bouwwerkzaamheden plaats te vinden. Het gaat om de bedrijfswoning met het adres Roessinkweg 2A in Zelhem (hieronder blauw omcirkeld).



Het vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. In dat plan heeft deze locatie de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Op het bouwvlak zit een aanduiding die aangeeft dat twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn. Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één van de twee aanwezige bedrijfswoningen.

In art. 3.1.1 gelezen in samenhang met art. 3.1.2 sub b en bijlage 1 van de planregels is aangegeven dat nevenfuncties bij recht zijn toegestaan tot een oppervlakte van 350 m² (mits dit maximaal 50% van de bebouwing betreft). In dit geval bestaat de nevenfunctie uit het zijn van proefboerderij en de daarbij behorende (wetenschappelijke) onderzoeksactiviteiten. Voor dat doel is op De Marke een gebouw aanwezig met een oppervlakte van 350 m². Dit gebouw bestaat uit onder meer kantoorruimten, ontvangstruimten en een kantine. Daarmee zijn de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor dit gebruik volledig benut. Het (tijdelijk) uitbreiden van de oppervlakte aan kantoorruimte wordt niet door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De term 'bedrijfswoning' is in art. 1.25 van de planregels als volgt gedefinieerd: "Een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is". Het begrip 'huishouden' is daarbij gedefinieerd als (art. 1.85): Eén of meer personen die sociaal en economisch een eenheid vormen". Het gebruik van deze bedrijfswoning voor de huisvesting van studenten past niet binnen deze begripsbepaling. Dit omdat zij geen 'huishouden' vormen. Daarbij komt dat de studenten verblijven hier om onderzoek te doen.

Daarmee is hun aanwezigheid niet noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. Het gebruik als kantoorruimte is ten behoeve van het agrarische bedrijf als proefbedrijf. Dit gaat verder dan enkel een kantoor van een agrarisch bedrijf omdat er deels ook een wetenschappelijke c.q. onderzoekscomponent in zit. Deze vorm van gebruik sluit niet aan bij de mogelijkheden die door bijlage 1 van de planregels geboden worden. Het bestemmingsplan bevat ook geen flexibiliteitsbepaling om het gewenste gebruik alsnog mogelijk te maken.

De wettelijke grondslag voor buitenplanse afwijkingen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c Wabo gelezen in samenhang met de artikelen 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo, artikel 2.7 Bor en artikel 4 onderdeel 11 bijlage II Bor kan een ander gebruik van een bestaand bouwwerk worden toegelaten door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een periode van ten hoogste 10 jaar. De voorwaarden daarbij zijn dat de tijdelijke activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd en er voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Het gaat in dit geval om een tijdelijk ander gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning voor een periode van maximaal 5 jaar (met een eventuele verlenging tot maximaal 10 jaar). Er worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. Dit betekent dat het tijdelijke andere gebruik van de bedrijfswoning eenvoudig en zonder onomkeerbare gevolgen beëindigd kan worden. Ook voldoet het gebruik met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Zowel het gebruik als kantoorruimte als de huisvesting van studenten zijn als nevenfunctie rechtstreeks gelieerd aan de activiteiten van proefboerderij De Marke. Deze activiteiten zijn niet geurhindergevoelig en ook niet geluidhindergevoelig zodat er geen milieu-ruimte conflict ontstaat met de agrarische activiteiten op deze locatie. Gezien de aard van de activiteiten en de ligging van de betreffende bedrijfswoning ontstaan ook geen conflicten met de (ruimtelijke) belangen van derden. Tot slot zorgen de aard en ligging van de activiteiten ervoor dat er geen ecologische belangen geschaad worden. Omdat er geen (ver)bouwwerkzaamheden plaatsvinden kan er ook geen sprake zijn van het verstoren van beschermde soorten in de zin van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. Als het gaat om de gebiedsbescherming in de zin van hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming, dan zorgen de aard en de ligging van de activiteiten ervoor dat er geen significant negatieve effecten kunnen optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Als het gaat om de aspecten externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, trilling, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit dan doen zich geen bijzonderheden voor die aan de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning in de weg staan.

Gemeentelijk beleid voor buitenplanse afwijkingen

Het verlenen van deze vergunning is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het betreft een bevoegdheid met beleidsruimte. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom in 2018 een beleidsregel vastgesteld dat als kader dient voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid. Dit beleid stelt geen nadere voorwaarden voor het onderhavige verzoek als het gaat om de inhoud van het besluit. Wel geldt er specifiek beleid als het gaat om de termijn waarvoor de vergunning verleend wordt. Op grond van artikel 4.3.11 aanhef en onder f van de beleidsregels wordt een tijdelijke afwijking verleend voor een periode van maximaal 5 jaar. Na ommekomst van deze periode van 5 jaar wordt een nieuwe overweging gemaakt en wordt beoordeeld of de duur van de tijdelijke afwijking wordt verlengd tot in het totaal 10 jaar. In het onderhavige verzoek is gevraagd om een afwijking voor de duur van 10 jaar. Er doen zich echter geen bijzondere feiten of omstandigheden voor om van de vastgesteld beleidsregel af te wijken. De onderhavige vergunning is dan ook verleend voor een periode van 5 jaar.

Leges

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

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

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