

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 24 november 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vestigen van een fitnesscentrum.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Zutphenseweg 3 in Vorden

Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, nummer 4509

Ontvangst aanvraag : 20 oktober 2020

Kenmerk : 2020-2160

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:
 - Fitplus scan brochure.pdf
 - 20201020 Vorden aanvraag vergunning Fit-plus.pdf
 - antwoordenlijst_aimsessie_abtba1iul2l.pdf
 - kadastrale kaart Vorden.pdf
 - 5226291_1603209854870_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 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).

Toets geldend bestemmingsplan

Het pand Zutphenseweg 3 maakt deel uit van het winkel- annex kantoorpand Zutphenseweg 1-3f. Volgens het geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' heeft het complex, waar het fitnesscentrum wordt beoogd, de bestemming 'Centrum' evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens valt het perceel binnen een 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Het realiseren van een fitnesscentrum is volgens de bestemmingsregels niet toegelaten binnen de huidige bestemming.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die bovengenoemde strijdigheid kan wegnemen. Dit betekent dat het realiseren van een fitnesscentrum op deze locatie slechts mogelijk is na herziening van het bestemmingsplan of op basis van een omgevingsvergunning met (buitenplanse) afwijking van dat bestemmingsplan (toepassing artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor). Door indiening van deze aanvraag omgevingsvergunning is voor de laatste optie gekozen.

Voor het gebruikmaken van deze afwijkingsbevoegdheid hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' vastgesteld. Deze beleidsregels bevatten voor afwijkend planologisch gebruik slechts algemene criteria en eisen per individueel geval een afweging of de verandering wenselijk en aanvaardbaar is.

Aldus is voor deze aanvraag het volgende overwogen:

De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen tonen aan dat er met de voorgestelde functiewijziging sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat:

- uit advies van de Omgevingsdienst Achterhoek blijkt dat de voorgestelde functiewijziging past binnen de geldende geluidsnormen;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn bij het complex, waarvan het fitnesscentrum deel uitmaakt.
- de ruimtelijke onderbouwing aantoont dat er ook overigens geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn.

Nadere motivering

Na publicatie van de ingediende aanvraag, zijn enkele zienswijzen ontvangen. Mede in reactie daarop worden bovenstaande overwegingen als volgt toegelicht:

a. Parkeren

Tijdens de realisatie van het complex in 1992 is voor de winkelruimten op de beganegrond een parkeernorm van 3pp/100m² bvo winkelruimte en voor de kantoorruimten op de verdieping een p-norm van 1,5pp/100 m² bvo gehanteerd. In totaal zijn volgens toendertijd geldende normen 39 parkeerplaatsen gerealiseerd en toegewezen aan het complex.

Sindsdien zijn verschillende vergunningen verleend voor interne veranderingen, evenals voor functiewijziging. Daarnaast zijn er ook aanpassingen vergunningsvrij uitgevoerd. Op basis van deze wijzigingen zijn door de gemeente nimmer opmerkingen of eisen over een gewijzigde parkeerbehoefte kenbaar gemaakt. Evenmin zijn vergunningen geweigerd omdat meer parkeervoorzieningen benodigd waren, dan konden worden gerealiseerd.

De huidige parkeerbehoefte is op basis van de gevraagde functieverandering berekend. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de geldende parkeernorm voor de bestaande functie (winkel: 5,1 pp/100 m² bvo) en de beoogde functie (fitnesscentrum: 5,3 pp/100 m² bvo). Per saldo betekent deze wijziging geen noemenswaardige verandering in de parkeersituatie. Daarnaast zijn bij de gemeente Bronckhorst geen klachten of parkeerproblemen rond dit complex bekend.

b. Akoestiek

Op grond van het Besluit Omgevingsrecht is een sportschool een inrichting en zijn de geluidbepalingen van het Activiteitenbesluit van toepassing (Categorie 19.1 c. inrichtingen waar een of meer voorzieningen of installaties aanwezig zijn voor het beoefenen van sport, evenals sportscholen en sporthallen). De gemeente Bronckhorst heeft geen specifiek geluidbeleid vastgesteld en past de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening toe. Het fitnesscentrum en omliggende woningen zijn gelegen in een “woonwijk en de stad”. Hiervoor gelden dezelfde beoordelingsniveaus als die van het Activiteitenbesluit.

Uit de aangeleverde AIM checklist blijkt dat er geen milieuregels voor specifieke activiteiten uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Uitgaande van bovenstaande uitkomst en het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek wordt geconstateerd dat de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

c. Concurrentie

Concurrentie aspecten zijn niet relevant voor de ruimtelijke toets van een aanvraag omgevingsvergunning en mogen daarom niet bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken.

Conclusie

Nu ook overigens niet is gebleken van belemmeringen, kan de afwijking van het bestemmingsplan 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) € 903,00

Totaal Leges € 903,00

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