

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 31 mei 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming, het wonen op de begane grond naast de functie 'centrum'.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Zutphenseweg 11 in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 5506
Ontvangst aanvraag : 27 april 2021
Kenmerk : 2021-0895

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:
 - 6037087_1619514111799_publiceerbareaanvraag.pdf
 - LOGO van De Burgerij.jpg
 - parterre Zutphenseweg 11 Vorden.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).

Overwegingen

Wat zegt het geldende bestemmingsplan?

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' (2016). In dat plan heeft deze locatie de bestemming 'Centrum'. Op grond van deze bestemming zijn centrumfuncties toegestaan, met dien verstande dat dit gecombineerd moet zijn met de functie wonen op de verdieping(en). Wonen op de begane grond is uitsluitend bij recht toegestaan als dit een bestaande situatie betreft.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die wonen op de begane grond mogelijk maakt. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. gebruik van de begane grond door de functies detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijke doeleinden is redelijkerwijs binnen afzienbare tijd niet mogelijk;

2. vastgelegd wordt hoeveel woningen er in totaal zijn toegestaan;
3. het initiatief moet passen binnen het gemeentelijk kwalitatief woonprogramma c.q. gemeentelijke woonvisie;
4. de woning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
6. er bestaan voor woon- en leefmilieu geen belemmeringen;
7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
9. ten aanzien van parkeren is het gestelde in 47.2 van toepassing;
10. het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vergunning nadere eisen te stellen omtrent de inrichting van het terrein en met name omtrent de inrichting en situering van parkeervoorzieningen;
11. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Met name de eerste en derde voorwaarde hebben een sturend karakter voor de te maken afweging voor de toepassing van deze bevoegdheid. Getoetst wordt aan de bestaande regelgeving voor deze locatie: het centrumplan en de woonvisie.

Wat zegt de Visie Vorden – Centrumplan?

De visie geeft aan wat het belang is van de Zutphenseweg als laan. De visie geeft ook aan dat de functie wonen tot in het centrum een rol speelt. De naastgelegen kerk wordt specifiek genoemd als aandachtspunt (leegstand + de open ruimte tussen de weg en de kerk). Uit de visie volgt geen belemmering voor de transformatie van de begane grond naar wonen.

Wat zegt de woonvisie?

De woonvisie benoemt prioritaire doelgroepen en prioritaire prijsklassen. In dit geval wordt er geen woning toegevoegd bij dit initiatief zodat de doelgroepen en prijsklassen uit de woonvisie niet van toepassing zijn op dit plan.

Ter plaatse is maximaal één woning toegelaten. Naast de wijzigingsbevoegdheid biedt artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor een afwijkmogelijkheid.

Nu het aantal woningen ongewijzigd blijft, er vanuit de gemeentelijke woonvisie en het centrumplan geen belemmeringen zijn kan de vergunning verleend worden. De bestemming 'centrum' blijft op de locatie liggen.

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)	€ 1.170,00
---	------------

Totaal Leges	€ 1.170,00
--------------	------------

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