

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 13 januari 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Burgemeester Rijkstrastr 20 in Zelhem

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, sectie O, nummer 2298 en 2299

Ontvangst aanvraag : 28 oktober 2021

Kenmerk : 2021-2315

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:
 - Brief beoordeling woonvisie.pdf
 - Foto Burgemeester Rijkstrastraat 20 Zelhem.pdf
 - 6474149_1635406493659_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Ruimtelijke onderbouwing Burg Rijkstrastraat 20 Zelhem 7dec2021.pdf
 - IMG_0490
- 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

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' en is aan de gronden de bestemming 'Kantoor' (Artikel 24) toegekend.

De wens bestaat om het bestaande hoofdgebouw te gebruiken als 1 woning.

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 2o Wabo, artikel 2.7 Bor en artikel 4 onderdeel 9 bijlage II Bor kan een ander gebruik van een bestaand bouwwerk worden toegelaten. Er moet hierbij voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Om te bepalen of het hoofdgebouw als woning te gebruiken is, is onderzoek gedaan naar milieutechnische aspecten en de ruimtelijke inpasbaarheid. Aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet de ontwikkeling passen binnen de Woonvisie 2019-2025.

Door de initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waarin het voornoemde is getoetst. De realisatie van de functiewijziging zal ons inziens niet leiden, het zij direct, het zij indirect, tot een blijvende onevenredige afbreuk van de waarden en belangen van de bestemmingsdoeleinden, welke gelden in het gebied en de nabije omgeving. Ook is de functieverandering, gelet op het huidige woonbeleid, als passend beoordeeld. Op grond hiervan kan het gebruik van het hoofdgebouw als woning worden toegelaten.

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

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2021-2315

1. Eventuele planschade is en blijft voor rekening van de initiatiefnemer (verzoeker van deze omgevingsvergunning);
2. Bij de (vrijstaande) burgerwoning zijn dezelfde regels als vernoemd in bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' binnen de bestemming 'Wonen' van toepassing.