

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 12 juli 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Ruurloseweg 4 in Zelhem

Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie N, Nummer 3898

Ontvangst aanvraag : 7 juni 2022

Kenmerk : 2022-1309

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:
 - aanvraagformulier (publiceerbare aanvraag) d.d. 7 juni 2022
 - meetrapport Object&co Nederland BV d.d. 10 mei 2022 documentnummer OC-2022-92473 (incl. situatieschetsen)
- 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 is op het perceel het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" van kracht, waarin aan deze gronden de bestemming 'Detailhandel' is toegekend.

Het voorgenomen gebruik is in strijd met de bestemmingsregels, omdat 'wonen' alleen is toegestaan in combinatie met detailhandel (artikel 16, lid 1.2, onder c sub 5).

Wij kunnen op grond van artikel 16.3.3 afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning verlenen om 'wonen' als zelfstandige functie zonder de uitoefening van detailhandel toe te laten.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking).

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- Het aantal woningen zal met de voorliggende omgevingsvergunning niet toenemen;
- Aan de in deze afwijkmogelijkheid genoemde criteria/randvoorwaarden wordt voldaan;
 - Het voormalige detailhandelsgedeelte maakt deel uit van de woning;
 - De percelen rondom de locatie zijn eveneens bestemd als 'wonen', de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen wordt niet onevenredig aangetast en er worden geen belangen van derden geschaad;
- Wij achten de wijziging naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar. Het perceel is gelegen buiten het centrumgebied van Zelhem. In dit 'centrum' gebied staat detailhandel centraal en wordt gestreefd naar een compact gebied;

Samengevat beoordelen wij het toekomstig gebruik als 'wonen' als ruimtelijk verantwoord.

Leges

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

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking € 381,00

Totaal Leges

€ 381,00

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