

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 14 juli 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar woning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Roggestraat 57 in Halle
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie D, Nummer 1764
Ontvangst aanvraag : 1 juni 2022
Kenmerk : 2022-1286

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:
 - Roggestraat_57_Halle_Ruimtelijke_onderbouwning-versie30052022.pdf
 - Roggestraat_57_Halle_tekening_1_1000.pdf
 - Roggestraat_57_Halle_tekening_1_250.pdf
 - Roggestraat_57_Halle_Machtiging aanvraag omgevingsvergunning.pdf
 - Roggestraat_57_Halle_Getekende overeenkomst omgevingsvergunning.pdf
 - Akte van notaris.pdf
 - 6972917_1654068722266_papierenformulier.pdf
 - 6972917_1654068722387_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).

Algemeen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Omschrijving van het project

Het project bestaat uit het toelaten van een ander gebruik (wonen) welke op dit moment niet overeenkomt met het huidige toegestane gebruik (maatschappelijk). Het huidige gebruik staat enkel maatschappelijke voorzieningen met een eventuele bedrijfswoning toe, in dit geval behorend bij de kerk op hetzelfde perceel. Het project is gericht op het loskoppelen van de bedrijfswoning van de kerk en hier een burgerwoning van te maken.

Overwegingen

- Het project betrekking heeft op het gebruiken van het bouwvlak, kadastraal bekend Gemeente Zelhem, Sectie D, Nummer 1764 als burgerwoning;
- Het project strijdig is met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst', zoals dat op 31-03-2016 is vastgesteld, voor zover het betreft de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijk';
- De gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afwijken van het bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied Bronckhorst' als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Dat het project voldoet aan de voorwaarden uit Bor Bijlage II artikel 4 in combinatie met de aanvullende voorwaarden uit de Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de Gemeente Bronckhorst;
- Zoals aangegeven op de bij de aanvraag behorende tekeningen vindt er een kadastrale splitsing plaats op de locatie;
- Op het perceel bevindt zich de bedrijfswoning behorend bij de naastgelegen kerk. Het pand is zodoende al in gebruik als woning, hetzij als bedrijfswoning;
- Een landschappelijk inpassingsplan niet van toepassing;
- Het project heeft geen nadelige impact op het naastgelegen gemeentelijke monument;
- Voor het gebied waarin de locatie ligt een archeologische verwachting geldt waarbij voor grondwerkzaamheden die dieper dan 0,4 meter gaan en een oppervlakte tussen de 250m² en 1000m² nader onderzoek nodig is en niet zonder omgevingsvergunning kan plaatsvinden. Op basis van het aangevraagde is deze aanduiding en daarmee nader onderzoek niet relevant;
- De afwijking van het bestemmingplan leidt niet tot beperkingen van omliggende woningen;
- Het project heeft geen nadelige impact op of wordt gehinderd door bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, water, flora en fauna en leidingen;
- Voor de ontsluiting van het project wordt er gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting op de Roggestraat;
- Voor het bedrijf is volgens de geldende 'Beleidsregels parkeernormen Bronckhorst' 2,7 parkeerplaats benodigd, wat inhoudt dat er 3 parkeerplaatsen voor de woning nodig zijn. In de huidige situatie bedraagt de parkeernorm 2,4. Voor de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van eigen terrein. Om aan de hogere parkeernorm te voldoen dient de parkeervoorziening op eigen terrein uitgebreid te worden tot 4,5 meter breed;
- Het project voldoet daarmee aan de voornoemde wettelijke bepalingen, het project aansluit bij het gemeentelijke beleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarmee de afwijking van het bestemmingsplan verantwoord is.

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) € 1.189,00

Totaal Leges € 1.189,00

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: 2022-1286

- Om te voldoen aan de parkeereisen dient er op eigen terrein meer ruimte vrijgemaakt te worden voor parkeren. De oprit op eigen terrein dient verbreed te worden tot 4,5 meter.