

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 27 januari 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het gebruiken van een deel van het pand als bedrijfswoning.

Activiteit : Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Burgemeester Smitstraat 19, 7221BH Steenderen
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, sectie O, nummer 2376 gedeeltelijk
Ontvangst aanvraag : 17 december 2015
Kenmerk : 2015-3102

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:
 - 2111585_1450364501157_publiceerbareaanvraag.pdf
 - X023 Presentatie Naaber Plaza.pdf
 - De Steenuil nieuwe situatie tbv BOR.pdf
- de volgende stukken die analoog zijn ingediend:
 - Beoogde eigendomssituatie op kadastrale ondergrond.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften en advies.

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 (Wabo) 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).

Omschrijving project

Het project heeft betrekking op het in gebruik nemen een deel van het voormalige schoolgebouw 'De Steenuil' in Steenderen als (kleine) bedrijfswoning. Deze wordt gesitueerd op de verdieping met een interne opgang op de begane grond.

De bedrijfswoning is onderdeel van een plan om het leegstaande schoolgebouw en bijbehorende terrein te transformeren naar een plek waar ruimte is commerciële- en maatschappelijke functies (Naaber Plaza) en een in pandige beheerderswoning. Met

uitzondering van de bedrijfswoning zijn deze activiteiten toegestaan conform het geldende (en in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan.

Aanvrager beoogt in deze fase eerst de bedrijfswoning planologisch te regelen (op grond van artikel 2.7 Wabo) alvorens in een later stadium voor de overige activiteiten een omgevingsvergunning aan te vragen.

Overwegingen in verband met handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening
Bij de inhoudelijke beoordeling is overwogen dat:

- Het project strijdig is met de geldende bestemmingsplan 'Steenderen Dorp' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'.
- De gemeente op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wabo kan afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Artikel 4, onder 9 van Bijlage II van het Bor de mogelijkheid biedt om met voornoemd Wabo-artikel af te wijken van het bestemmingsplan in geval het betreft het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.
- De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Steenderen zoals deze is bepaald bij de 'Beleidsregels 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo' (vastgesteld op 11 maart 2014).
- Deze gemeentelijke beleidsregels voor de toepassing van artikel 4 onder 9 geen algemene of specifieke bepalingen omvat omtrent het toevoegen van een bedrijfswoning en op basis daarvan voor dit individuele geval een afweging is gemaakt binnen de in het Bor gestelde voorwaarden en overig gemeentelijk beleid en is beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Ingevolge artikel 5, lid 1 onder c van Bijlage II van het Bor het aantal woningen niet gelijk hoeft te blijven bij de toepassing van artikel 4 onder 9 van Bijlage II van het Bor.
- De (kleine) bedrijfswoning noodzakelijk en gewenst is voor het toezicht op en bedrijfsvoering van Naaber Plaza;
- Het gemeentelijk beleid er op is gericht voor leegstaand vastgoed nieuwe duurzame invullingen te vinden.
- Gelet op de door aanvrager voorgestelde duurzame en ruimtelijk aanvaardbare invulling van dit leegstaande gebouw in het centrum van Steenderen de toevoeging van deze (kleine) bedrijfswoning beleidsmatig aanvaardbaar.
- Op grond van de gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein in de parkeerbehoefte van de (kleine) bedrijfswoning (1,8 p.p.) moet worden voorzien.
- Aanvrager met het oog op de ontwikkeling van Naaber Plaza het voormalige schoolplein met een oppervlakte van circa 450 m² onder andere zal herinrichten met parkeerplaatsen en voor een integrale en optimale uitvoering daarvan aansluiting zoekt met het reeds aanwezige parkeerterrein op het naastgelegen perceel en betrokken partijen hierover een principeovereenkomst hebben gesloten.
- Daarmee voldaan dan kan worden aan het beleidsuitgangspunt van het parkeren op eigen terrein en er voldoende ruimte aanwezig voor de opvang van de parkeerbehoefte van de (kleine) bedrijfswoning.
- De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Steenderen, dat gelet op de grote diversiteit aan functies kan worden aangemerkt als gemengd gebied, als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

- Er voor de (functies in de) omgeving geen onevenredige belemmeringen bestaan of ontstaan omdat voldaan kan worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor gemengd gebied.
- De toevoeging van de (kleine) bedrijfswoning niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan of ontstaan.
- De projectlocatie niet is gelegen in of nabij gebieden die zijn aangewezen als EHS en/of Natura 2000, de gebruikswijziging niet van invloed is op dergelijke gebieden en het project geen gevolgen heeft voor de bestaande landschaps- en natuurwaarden.
- De met de afwijking mogelijk gemaakte gebruikswijziging geen verstoring van de ondergrond tot gevolg heeft en daarmee niet van invloed is op de archeologische verwachtingen in die ondergrond.
- Het college van burgemeester en wethouders op 5 oktober 2015 heeft besloten om in te stemmen met de verkoop van De Steenuil op basis van plan van aanvrager waarbij tevens is voorzien in een (kleine)bedrijfswoning en het college van burgemeester en wethouders op 19 januari 2016 heeft besloten de (ver)koopovereenkomst te sluiten.
- De (economische) uitvoerbaarheid voor de gemeente voldoende is gewaarborgd nu met aanvrager een (ver)koopovereenkomst is gesloten voor de projectlocatie en aanvrager met betrekking tot de nieuwe terreininrichting een principeovereenkomst heeft gesloten met naastgelegen grondeigenaar om te komen tot een integrale terreininrichting waarin onder andere is voorzien in ruimte voor parkeren.

Het project daarmee voldoet aan de voornoemde wettelijke bepalingen, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het project niet in strijd is met het gemeentelijke beleid, waarmee een afwijking van het bestemmingsplan verantwoord is.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Buitenplanse afwijking voor artikel 4, lid 9,10 en 11 van Bijlage II van BOR	€ 240,00
---	----------

Totaal Leges	€ 240,00
---------------------	-----------------

De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Het adres is Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld). Een derde-belanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

Voorlopige voorziening

U moet er rekening mee houden dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw bezwaarschrift. Het besluit geldt namelijk vanaf het moment dat wij het aan de

aanvrager bekend maken. U kunt de voorzieningenrechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen of een andere voorlopige voorziening te treffen totdat er een beslissing op uw bezwaar is. U kunt dan een brief schrijven naar de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie staat in het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



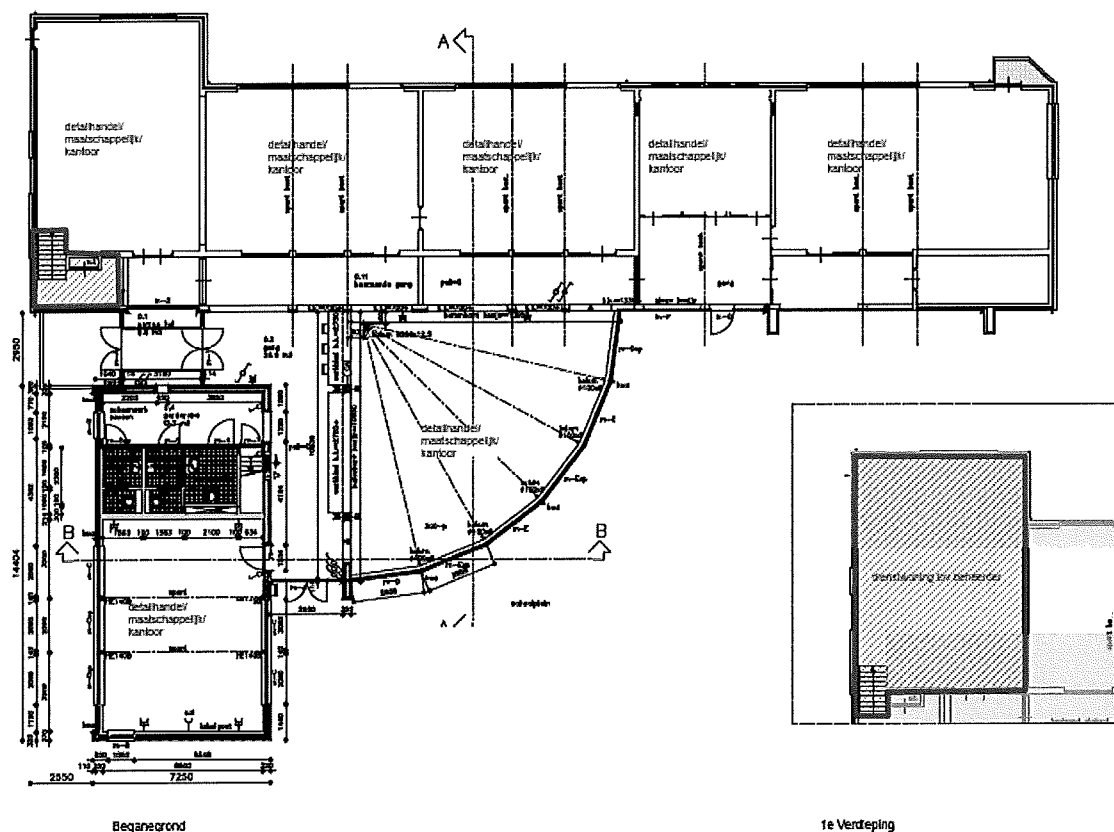
de heer M. Loos
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief
P. Roes, Cluster Vergunningen;
D. Davies, Cluster Wonen en Werken

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2015-3102

- 1 Ter plaatse van Burgemeester Smitstraat 19 is maximaal één bedrijfswoning¹ toegestaan;
- 2 Deze bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan in het gedeelte van de bestaande bebouwing op de 1^{ste} verdieping en ter plaatse van de inpandige opgang op de begane grond, zoals dat op de bij deze voorschriften behorende tekening (figuur 1) omlijnd en gearceerd (in rood) is aangegeven.



Figuur 1

¹ Een woning, kennelijk, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Bijlage Advies

Deze vergunning heeft betrekking op de activiteit 'Handelen in Strijd met de regels RO'. Voor de ingebruikname van de bedrijfswoning alsmede de uitvoering van daarmee samenhangend activiteiten (zoals bouwen, kappen, uitrit) is een omgevingsvergunning nodig. Geadviseerd wordt hierover, ter voorbereiding van de aanvraag daarvoor, in een vroeg stadium vooroverleg te voeren met het Cluster Vergunningen van de gemeente.