

Aan de Kabath vastgoedbescherming bv
t.a.v. mevrouw Gruiters
Postbus 84
6800 AB Arnhem

Uw brief van:

Inlichtingen: E.A.J. Nijboer

Doorkiesnr: 0525-688688

Bijlagen:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Datum: 9 oktober 2017

Onderwerp: Omgevingsvergunning 2017-0826

Geachte mevrouw Gruiters,

Bijgaand treft u de omgevingsvergunning aan voor het tijdelijk, gedurende vijf jaar, bewonen van een bedrijfspand op het perceel Graaf Reinoldweg 39 D 1 te 't Harde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

S. Smit

Adviseur Publiekszaken

Omgevingsvergunning

Op 22 augustus 2017 hebben wij van de Kabath vastgoedbescherming bv, t.a.v. mevrouw S. Gruiters, President Kennedylaan 104-2, 688 3AX Velp, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Op 9 oktober 2017 hebben wij besloten om omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het tijdelijk, gedurende vijf jaar, bewonen van een bedrijfspand op het perceel Graaf Reinoldweg 39 D 1 te 't Harde, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie F, nummer 970.

Voor de activiteit(en):

- Planologisch afwijkend gebruik

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften/gewaarmerkte stukken deel uit maken van de vergunning.

Van de vergunning onderdeel uitmakende gewaarmerkte documenten

1. Aanvraagformulier
2. Plattegrond

Voorwaarden

1. Na afloop van de termijn van vijf jaar, dus vóór 9 oktober 2022, moet het strijdige gebruik zijn beëindigd en mag het pand alleen nog overeenkomstig de gebruiksregels van het bestemmingsplan worden gebruikt.
2. Indien het strijdig gebruik eerder wordt beëindigd door bijvoorbeeld verkoop of verhuur van het betreffende pand of door invulling van het pand dat is passend is bij de huidige bestemming dient u ons onverwijld op de hoogte stellen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.1 en § 3.2 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen van de Mor.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Daar de onderhavige aanvraag ziet op met het bestemmingsplan strijdig gebruik kan het gevraagde gebruik slechts mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijkend gebruik'.

Overwegingen

Planologisch

Op het perceel waarop het project dient te worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012" van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan rust er op het perceel de bestemming "Maatschappelijk – Militair terrein 1" met de dubbelbestemmingen "waarde – archeologie lage verwachtingswaarde", "waarde – waardevol landschap" en "waarde – EHS". Volgens de voorschriften mogen gronden en bouwwerken met deze bestemming niet worden gebruikt op een wijze zoals in de aanvraag staat aangegeven. Immers, de voor maatschappelijk – militair terrein aangewezen gronden zijn bestemd voor defensiedoeleinden en daar waar

aangegeven voor bedrijfswoningen. Een tijdelijk gebruik als wonen (anti kraak) is hiermee niet in overeenstemming.

Het aangevraagde gebruik is dus in strijd met het bestemmingsplan, zodat beoordeeld dient te worden of een omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo.

Artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo bepaalt dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo, omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van een onder 2 genoemde situatie, omdat in het bestemmingsplan zelf geen afwijkmogelijkheid is opgenomen en het initiatief voorkomt op de lijst met gevallen waarbij met de zgn. kleine buitenplanse afwijking volgens de kruimelgevallenregeling kan worden meegewerkt.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 11 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om voor een aflopende activiteit een tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen.

Het verzoek betreft een tijdelijke bewoning om zo leegstand te voorkomen. Leegstand maakt de kans op inbraak en vandalisme groter. Het pand leent zich goed voor tijdelijke bewoning. Er zijn in principe geen bouwkundige aanpassingen nodig, nu het pand eerder in gebruik was als kantoorgebouw met de nodige sanitaire ruimten. Wij zijn bereid om die reden tijdelijke bewoning van het pand toe te staan en zien geen redenen hieraan niet mee te willen werken.

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is de aanvrager op grond van onze legesverordening leges verschuldigd. De legesnota zal apart worden toegezonden.

De leges zijn conform hoofdstuk 3 van de legesverordening 2017 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien

op https://www.elburg.nl/Inwoners/Digitale_Balie/Verordeningen

Elburg, 9 oktober 2017

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

S. Smit
Adviseur Publiekszaken

Rechtsmiddelen

Binnen zes weken na verzending van deze omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden hiertegen een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 70, 8080 AB Elburg.

Door het aantekenen van bezwaarschrift wordt het besluit niet geschorst. Hiertoe dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.