

Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 juni 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen, nieuw bouwen en vergroten van de boerderij op het adres Achtersloot 51 te IJsselstein

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- artikel 2.1.1 a, het bouwen
- artikel 2.1.1 b: het uitvoeren van een werk door het kappen van bomen
- artikel 2.1.1 c, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan,
- waarbij de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo wordt verleend
- artikel 2.2.1 a: bouwwerk te slopen

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is als volgt beoordeeld :

- het bouwen (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10, de beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk (artikel 2.1.1. b Wabo) is getoetst aan artikel 2.11 beoordelingscriteria voor het uitvoeren van werk(zaamheden)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12, de beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- het slopen (artikel 2.2.1.a Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.18 beoordelingscriteria voor het bouwwerk te slopen

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, het Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

In nader gezamenlijk overleg moet de materialisering en de kleurstelling van het plaatmateriaal ter plaatse van de entree en de snedes (randen van de voorzijde van het bijgebouw en de achterzijdes hoofd- en bijgebouw) worden vastgesteld en de welstandscommissie moet hierop haar goedkeuring geven.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Sonderingen, geotechnische gegevens en constructieve tekeningen en berekeningen
2. Het vervolgonderzoek naar archeologie op basis van art. 2.7 lid 3 van het Mor

Het college heeft besloten toestemming te verlenen voor het later indienen van het aanleveren van het vervolgonderzoek naar flora en fauna echter **uiterlijk 1 oktober**, met de kanttekening richting de aanvrager dat er niet besloten wordt op de omgevingsvergunning totdat de resultaten van het onderzoek bekend zijn, en dat de eventuele mitigerende maatregelen welke worden gesteld in het rapport worden uitgevoerd. Eventuele maatregelen worden in de omgevingsvergunning opgenomen.

Voorwaarden

Burgemeester en wethouders hebben besloten de volgende voorwaarden te stellen aan het verlenen van de omgevingsvergunning:

1. Het verkrijgen van een ontheffing hogere grenswaarden voor geluid;
2. Conform het genoemde in de ontwerp ontheffing hogere geluidswaarden geldt dat de in het rapport 'Geluidswering woonhuis Achtersloot 51 te IJsselstein', versie 1, 14-04-2011, genoemde materialen en gevelisolatie moeten worden gebruikt om aan het binnengeluidsniveau te voldoen.
3. Het aangaan van de planschadeovereenkomst met de aanvrager, zulks overeenkomstig bijgevoegde conceptovereenkomst;

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 21 juli 2011 voor zes weken ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein, Overtoom 1, 3401 BK te IJsselstein.

Onderdeel van het ontwerpbesluit

Onderdeel van het ontwerpbesluit vormen:

1. het ontwerpbesluit
2. het aanvraagformulier en tekeningen
3. de ruimtelijke onderbouwing

IJsselstein,

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
de secretaris, de burgemeester,

J. van Delden

drs. P.C. van den Brink

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp -
omgevingsvergunning, voor het gedeeltelijk

- I. Procedureel**
- II. Voorschriften**
- III. Overwegingen**
- IV. Toetsingsdocumenten/adviezen**

I Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 7 juni 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Bunnik Projecten
Groene Dijk 4
3401 NJ IJSSELSTEIN

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Op 7 juni 2011 is een omgevingsvergunning aangevraagd door Bunnik Projecten voor het slopen, nieuw bouwen en vergroten van de boerderij aan de Achtersloot 51 (zie bijlage). Het huidige voorhuis wordt nog bewoond, maar de deel en bijgebouwen zijn in een zeer slechte staat en het terrein is rommelig. Het plan is om het voorhuis en de deel volledig te vernieuwen en te vergroten tot een woning van 1000m³ en een bijgebouw van 80m². De provincie is in principe akkoord met de voorgestelde volumes. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteiten: afwijken van het bestemmingsplan, slopen, kappen en bouwen. Gezien de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing en de medewerking van de provincie heeft het college op 25 januari 2011 besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan via een omgevingsvergunning met toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (voormalig projectbesluit) en met aanvullende voorwaarden. De aanvrager is verzocht de plannen verder uit werken met inachtneming van de genoemde voorwaarden en een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- artikel 2.1.1 a, het bouwen
- artikel 2.1.1. b Wabo, voor het uitvoeren van een werk
- artikel 2.1.1 c Wabo, het afwijken van het bestemmingsplan, dit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
- artikel 2.2.1.a Wabo, een bouwwerk te slopen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande beschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

- Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de

Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Van 21 juli 2011 tot en met 31 augustus 2011 heeft een ontwerp van deze beschikking met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in Zenderstreeknieuws van 20 juli 2011 en de Staatscourant.

Daarnaast zijn de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.ijselstein.nl onder de kop 'over IJsselstein/ bestemmingplannen/ ontheffing of projectbesluit'.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties gezonden:

- De Welstandscommissie
Naar aanleiding hiervan hebben wij op 16 juni 2011 het advies ontvangen dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Brandweer Veiligheidsregio Utrecht

Naar aanleiding hiervan hebben wij op 28 juni 2011 het advies ontvangen dat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven (zie voorschriften in het kader van brandveiligheidsadvies)

De raad voor het de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op.....

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het Waterschap en diensten van provincie en rijk.

- Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben positief op het plan geoordeeld

- Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft op als volgt over de aanvraag geoordeeld.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Ingediende aanvraag

Materialen & Kleurenschema Bouwaanvraag gew 30-06-2011

134362_1305730864180_P0082_Oppervlakte_en_inhoud

134362_1305731021883_Verkennend_bodemonderzoek_(23-03-2011)

134362_1305797367290_B5000

134362_1305881929083_Statische_berekeningen

134362_1305882035036_V11519-100

134362_1305882119434_V11519-101

134362_1305882186424_V11519-102

134362_1305882280214_V11519-103

134362_1305882351874_V11519-104

134362_1307438745614_2011-06-07_004_RO_Achtersloot_51_kl_Definitief

134362_1305728695948_inventarisatie_te_kappen_bomen_(17-05-2011)

134362_1305729645571_fotos_huidige_situatie_(18-05-2011)

134362_1305729906354_Asbestinventarisatie_(11-04-2011)

134362_1305730014501_Funderingsadvies_(11-05-2011)

Bouwkundige tekeningen gew 05-07-2011 (platgevdn)

Bouwkundige tekeningen gew 05-07-2011(details)

134362_1305730681463_P0082_EPN_daglicht_ventilatie_110429
aanvraag hogere grenswaarde

De aanvraag is in het OLO (Omgevingsloket) geregistreerd onder nummer: 134362

II Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- U dient het formulier 'start bouw' uiterlijk twee dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - o Sonderingen, geotechnische gegevens en constructieve tekeningen en berekeningen

WELSTANDSVoorwaarden

In nader gezamenlijk overleg moet de materialisering en de kleurstelling van het plaatmateriaal ter plaatse van de entree en de snedes (randen van de voorzijde van het bijgebouw en de achterzijdes hoofd- en bijgebouw) worden vastgesteld en de welstandscommissie moet hierop haar goedkeuring geven.

VOORWAARDEN N.A.V. BODEMONDERZOEK

indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

VOORWAARDEN IN HET KADER VAN ARCHEOLOGIE:

Het aanleveren, **tot uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouw**, van het vervolgonderzoek naar archeologie op basis van art. 2.7 lid 3 van het Mor

- o Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of

redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij

volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te

gebeuren bij de gemeente IJsselstein (030-6861705). Het opzettelijk achterwege laten van een

melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

VOORWAARDEN IN HET KADER VAN BRANDVEILIGHEIDSADVIES

Het bouwplan heb ik op grond van de beschikbaar gestelde tekeningen

beoordeeld. Tegen het verlenen van de bouwvergunning bestaat uit

brandveiligheidsoogpunt geen bezwaar als het te realiseren bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit. Daarnaast heb ik de volgende opmerkingen:

1. In de verkeersruimten op de begane grond en de verdieping moeten rookmelders aangebracht worden die zijn aangesloten op het lichtnet en gekoppeld aan elkaar. De rookmelders moeten voldoen aan de norm NEN 2555.
2. Geadviseerd wordt om de deur tussen de garage (ruimte 0.10) en de hal (ruimte 0.4) brandwerend en zelfsluitend uit te voeren. Tevens de deuren vanaf de gang (ruimte 1.10) naar de ruimten 1.11 en 1.14 brandwerend en zelfsluitend uitvoeren. Hierdoor zijn de woning en het bijgebouw met nevenfuncties brandwerend van elkaar gescheiden.

*Het uitvoeren van een werk**Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*

- o Het aanleveren, **tot uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouw**, van het vervolgonderzoek naar archeologie op basis van art. 2.7 lid 3 van het Mor
- o Het aanleveren van het vervolgonderzoek naar flora en fauna tot **uiterlijk 1 oktober**, met de kanttekening richting de aanvrager dat er niet besloten wordt op de

omgevingsvergunning totdat de resultaten van het onderzoek bekend zijn, en dat de eventuele mitigerende maatregelen worden opgenomen in deze omgevingsvergunning

- o Vaststellen van de ontwerp ontheffing hogere grenswaarden geluid waarvoor op 7 juni 2011 (2011/19739) een aanvraag hogere grenswaarde is ingediend waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel, noodzakelijk zijn
- o Het aangaan van de planschadeovereenkomst met de aanvrager, zulks overeenkomstig bijgevoegde conceptovereenkomst;

Bouwwerk te slopen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:
De Bouwverordening van de gemeente IJsselstein en het Asbestverwijderingsbesluit

III Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan wijkt af van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid
- Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein
- Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit
- De commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 16 juni 2011 positief geadviseerd over het bouwplan
- Dat de betreffende berekende gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, als Hogere grenswaarden en dat het College op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder en artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder hogere grenswaarden kunnen vaststellen, waarbij op 8 juni 2011 een verzoek is ingediend bij het College;
- Dat d.d. 23 maart 2011 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Geo- en Milietechniek BV

Het uitvoeren van een werk

Het kappen van bomen onder het aanlegregime van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid
In de ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de aanvraag om omgevingsvergunning weergegeven.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- de aanvraag om omgevingsvergunning wijkt af van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid “
- het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3^e bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening Achtersloot 51
- in opdracht van Bunnik Projecten is de “ruimtelijke onderbouwing Achtersloot 51” opgesteld

in deze ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de aanvraag om omgevingsvergunning weergegeven

- het college van burgemeester en wethouders heeft deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en heeft geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- om deze reden is het college bereid met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e af te wijken van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid

IV Toetsingsdocumenten en adviezen

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid
- de Welstandsnota van de gemeente IJsselstein
- de “Ruimtelijke onderbouwing Achtersloot 51 te IJsselstein”
- Toets brandveiligheid Bouwbesluit
- Brandbeveiligingsverordening 2011

Bestandsnaam: tmp248.rtf
Map: V:\0004 IJsselstein\OV Achtersloot 51\2.Besluittekst
Sjabloon: C:\Documents and Settings\andre\Application
Data\Microsoft\Sjablonen\Normal.dot
Titel: OV-2010-022
Onderwerp:
Auteur: Stadhuis
Trefwoorden:
Opmerkingen:
Aanmaakdatum: 07-07-2011 13:08:00
Wijzigingsnummer: 2
Laatst opgeslagen op: 07-07-2011 13:08:00
Laatst opgeslagen door: André Domburg
Totale bewerkingstijd: 1 minuut
Laatst afgedrukt op: 07-07-2011 13:09:00
Vanaf laatste volledige afdruk
Aantal pagina's: 10
Aantal woorden: 2.775 (ong.)
Aantal tekens: 15.265 (ong.)