

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: Buro Hennie Beenen
Aanvrager: J. van Dijk

Betreft locatie:

Panoven 63, 3401RB IJsselstein

Corsa kenmerk: 2012/05603

Burgemeester en Wethouders hebben op 12 september 2011 van de heer J. van Dijk (eigenaar), namens deze ingediend door Buro Hennie Beenen, vertegenwoordigd door de heer J.H. Beenen (architect), een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit:

- Bouwen, woning bouwen (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Bouwen, overig bouwwerk bouwen (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Inrit/ uitrit, aanleggen van in- uitrit (als bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De aanvraag gaat over Panoven 63 en is geregistreerd onder nummer OV-2011-211.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag die in het OLO (Omgevingsloket) is geregistreerd, is bekend onder nummer: 194366

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een vrijstaande woning;
- het bouwen van een vrijstaande berging;
- het gebruik van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wijken van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmakend van de vergunning.

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

- Ingediende aanvraag
- 194366_1315858998023_PANOVEN_63_BLAD_uitrit
- 194366_1315909417160_panoven_63_r.o_11J111
- 194366_1315909518382_panoven_63_Bijlage_1_Overzichtstekening_met_situering_nieuwbouw
- 194366_1315909878102_panoven_63_Bijlage_2_Geluid
- 194366_1315910476254_panoven_63_Bijlage_3_Bodem
- 194366_1315910540955_panoven_63_Bijlage_4_watertoets_Panoven
- 194366_1315911135512_Bijlage_5_1_panoven_63_1J111_rapport_quickscan_FF_Panoven_63_IJsselstein
- 194366_1315855517364_1875-01_panoven_63 (gevels en plattegronden)
- 194366_1315855672840_1875-02_panoven_63 (vloerenplan)
- 194366_1315855829149_1875-03_(2)_panoven_63 (details)
- 194366_1315858544351_PANOVEN_63_BLAD_05 (berging)
- 194366_1317234546232_panoven_63_trapopbouw
- 194366_1317234638783_panoven_63_maatv._situatie
- 194366_1317234785254_panoven_63_garage_berging
- 194366_1317235042095_1875-06_panoven_63_det._garage
- 194366_1317234165638_rapportage_Panoven_63_epc_bouwaanvraag

- 194366_1317234347074_DAGLICHTTOETREDING_panoven_63
- 194366_1317234442745_rapportage_Panoven_63_ventilatie_bouwaanvraag

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de **uitgebreide** procedure betrof.

De aanvraag voor *het bouwen van een woning* (artikel 2.1.1.a Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor *het bouwen van overig bouwwerk* (artikel 2.1.1.a Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor *het bouwen/ gebruiken van de gronden in afwijking van het bestemmingsplan* (artikel 2.1.1.c Wabo) wordt getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor gebruik van gronden en bouwwerken samen met bestemmingsplan/ beheersverordening etc.) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 21 september 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 september 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met acht (8) dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 22 december 2011, gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- De aanvraag is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "IJsselstein Zuidoost";
- De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein;
- De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "IJsselstein Zuidoost" geldt en waarbij de gronden zijn aangewezen met de bestemming "Wonen" met waarde archeologie en nadere aanduiding "r" (rijwoningen) en de bestemming "Tuinen" met waarde archeologie.

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming "Wonen" met waarde archeologie bestemd voor, daar waar ter plaatse de aanduiding (r) geldt, uitsluitend rijwoningen met tuinen, erf en paden.

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming "Tuinen" met waarde archeologie geheel bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, voor inritten en parkeren op eigen erf, met dien verstande dat zwembaden niet zijn toegestaan.

Met betrekking tot het hoofdgebouw is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

1. De woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd,
2. De woning wordt ten opzichte van de oostelijke erfgrans op minder dan 3 meter van de erfgrans gebouwd,
3. De goothoogte van de woning wordt met 30 cm overschreden,
4. De nokhoogte van de woning wordt met 80 cm overschreden.

Met betrekking tot de berging is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

1. De afstand van de berging ten opzichte van de westelijke erfgrans is slechts 0,76 meter. Deze dient ten minste 1 meter te zijn,
2. De totale oppervlakte van de berging inclusief overkapping wordt met 14,65 m² overschreden,
3. De nokhoogte van de berging wordt met 1,3 meter overschreden.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen tevens worden aangemerkt als een aanvraag voor "planologisch strijdig gebruik", als bedoeld in artikel 2.1, lid 1c van de Wabo.

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor zover dit betrekking heeft op een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Door CSO Adviesbureau is op 6 september 2011 het rapport met de titel "*Ruimtelijke onderbouwing Panoven 63 te IJsselstein (Ut.)*", projectcode 11J111.R01 opgesteld en ingediend. In dit rapport met de ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de aanvraag om omgevingsvergunning weergegeven en zijn diverse omgevingsfactoren getoetst.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de genoemde 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, sub 3° af te wijken van het bestemmingsplan "*IJsselstein Zuidoost*".

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft zoals vermeld in artikel 6.5 van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 derde lid Bor heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2010 een lijst vastgesteld met categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenking niet nodig is. Dit projectbesluit past in deze lijst en om die reden is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

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 3e 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 heeft in de nota "*Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro*" in deel twee een overleglijst opgenomen. In deze lijst is aangegeven in welke gevallen er sprake is van provinciaal belang en vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie gevoerd moet worden. Over deze aanvraag is geen vooroverleg met de provincie nodig.

Toets van de aanvraag aan "De Watertoets"

Het watertoetsproces voor het project Panoven 63 te IJsselstein (11J111) is op 5 augustus 2011 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl en heeft als code 20110805-14-3294.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Toets van de aanvraag aan de bouwtechnische voorschriften

De ingediende bescheiden hebben het voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, met inachtneming van de hierna te noemen gestelde voorwaarden, voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

Toets van de aanvraag aan de welstandsnota

Het bouwplan is voorgelegd aan de door het bevoegd gezag aangewezen adviseur zoals genoemd in artikel 2.26 van de Wabo.

De Commissie voor Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 3 oktober 2011 een positief advies uitgebracht, wij zijn van oordeel dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen, inhoudelijk consistent is en een deugdelijke motivering bevat.

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten Midden Nederland wordt overgenomen.

Toets van de aanvraag aan de Bouwverordening

De bij de aanvraag ingediende bescheiden hebben het voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het project voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente IJsselstein ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente IJsselstein, telefoon 14 030;

Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente IJsselstein de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:

- a) het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b) 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;

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend:

- sondering en funderingsberekening (digitaal of in drievoud);
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies (digitaal of in drievoud);
- het bouwveiligheidsplan in 3-voud.

Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting.

Het regenwater dat van daken via regenpijpen naar beneden stroomt, en van terrassen en paden, mag niet op het vuilwaterriool worden aangesloten. Dit regenwater moet op een schoonwaterriool, oppervlaktewater, zakput of in de bodem worden geloosd. Schoonwaterriolen zijn nog niet in alle delen van de gemeente aanwezig. Als geen van de hierboven genoemde oplossingen mogelijk zijn, kan de gemeente toestemming geven om het regenwaterafvoer op het vuilwaterriool aan te sluiten.

Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende lichtverontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruiksmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld.

Een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen;

Voorwaarden in kader van de archeologie:

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij de gemeente IJsselstein (14 030). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de gemeente aan u een vergunning is verstrekt voor bouw- en sloopactiviteiten, dient u aan de gemeente te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouw- of sloop- werkzaamheden

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de gemeente, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'Voorschriften' van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw of sloop, schriftelijk te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein. Pas wanneer het college schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructie tekeningen en berekeningen, kunt u beginnen met de bouw- of sloopwerkzaamheden.

Gereed met de bouw- of sloop- werkzaamheden

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw melding doorgeven via www.ijsselstein.nl onder "Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding"

Daarbij kunt u op twee manieren uw melding doorgeven, namelijk:

- U kunt met uw DigiD-inlogcode het formulier digitaal invullen en verzenden.
- U kunt het formulier digitaal invullen, uitprinten, ondertekenen en per post verzenden naar de gemeente IJsselstein.

IJsselstein,

Hoogachtend,

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

J. van Delden

drs. P.C. van den Brink

Beroep

Tegen dit besluit kan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein, Postbus 26, 3400 AA IJsselstein. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- De naam en adres van indiener
- De dagtekening
- Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- De gronden van bezwaar

Het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. U kunt de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is dat verzoeker ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Een verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank Utrecht, Postbus 13023, 3507 LA te Utrecht.