

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: J.G.M. Duyts
Gemachtigde: Buro Hennie Beenen

Betreft locatie:

Veldoven 3a, 3401 RV IJSSELSTEIN UT

Corsa kenmerk: 2013/06608

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 september 2012 van de heer JGM Duijts, namens deze ingediend door Buro Hennie Beenen, vertegenwoordigd door de heer J.H. Beenen (architect) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten:

- Bouwen, Woning bouwen (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Uitrit aanleggen of veranderen (als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De aanvraag gaat over Veldoven 3 a te IJSSELSTEIN UT en is geregistreerd onder nummer OV-2012-177.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag die in het OLO (Omgevingsloket) is geregistreerd, is bekend onder nummer: 556001

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- het bouwen van een vrijstaande woning,
- 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 volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen, het bouwen van een woning;
- Ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Gewaarmerkte Stukken

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:

- Beschikking omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Tekening 1887-01, Situatie en inrit
- Tekening 1887-02, plattegronden, doorsneden en gevels
- Tekening 1887-03, Technische plattegronden
- Tekening 1887-04, Principe details
- Tekening 1887-05, details
- Tekening Hoogte inmeting terrein en dwarsprofielen terrein
- Ventilatie berekening
- Daglicht berekening
- EPC berekening
- Ruimtelijke Onderbouwing

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Handhaving worden ingediend:

Bouwconstructie:

Tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Bouwveiligheidsplan:

De gegevens als bedoeld in artikel 2.4, onder a, van de MOR.

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Omgevingsvergunning 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) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*, (artikel 2.1.1.c) is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan 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.

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.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij **geen** gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden aangetekend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden- Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden - Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl.

Vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Waboprojectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- 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.
- Op 30 mei 2012 is de digitale watertoets doorlopen. 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. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de "Lijst categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is" vastgesteld.

Het project Veldoven 3A valt onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft samen met de ruimtelijke onderbouwing van 25 oktober tot en met 5 december 2012 bij het Klant Contact Centrum ter inzage gelegen. Dit is op 24 oktober bekendgemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit was tevens digitaal raadpleegbaar via de internetsite www.ijsselstein.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0353.201208OvVeldoven.

Zienswijzen

Binnen de zienswijze termijn zijn vijf zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in de "*Nota van zienswijzen Veldoven 3a*", welke nota onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de zienswijzen is het vloerpeil van de woning Veldoven 3a verlaagd naar 1.30 + N.A.P. Korte tijdshalve verwijzen wij hierbij naar de "*Nota van zienswijzen Veldoven 3A*".

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan, "*ZuidOost*",
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012,
- De aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein,
- De aanvraag is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein,

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften

De locatie Veldoven 3a ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "*ZuidOost*" en heeft de bestemming "*Wonen*".

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming "*Wonen*", bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen in de categorieën:
 1. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "dubbel" uitsluitend dubbele woningen/
twee-onder-een-kapwoningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding "rijwoning" uitsluitend rijwoningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": uitsluitend gestapelde woningen;

- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein en categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het woonoppervlak tot een maximum van 50 m² waarbij geldt dat:
 - 1. geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2. geen detailhandel is toegestaan;
 - 3. geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten zijn toegestaan;
 - 4. geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;
 - 5. voorzien wordt in parkeren op eigen erf;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages en bergingen" uitsluitend garages en bergingen;
- d. parkeren op eigen erf;
- e. met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en paden.

Conform bouwregels zoals vermeld in artikel 13.2.2, onder a, van het bestemmingsplan, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Op de plankaart is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen, zodat het bouwplan niet in overeenstemming is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan

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 1, onder c, van de Wabo.

Het gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Bij elke aanvraag moet een eigen specifieke afweging worden gemaakt, tenzij het door burgemeester en wethouders daarvoor ontwikkelde beleidskader richtlijnen bevat waaraan dit soort aanvragen kunnen worden getoetst.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo (Wabo-projectbesluit) indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Korte tijdshelpe verwijzen wij voor de onderbouwing naar de "Ruimtelijke onderbouwing achter Panoven 63, Veldoven".

Het college van burgemeester en wethouders is, gezien bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing bereid af te wijken van de bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een woning.

Toets van de aanvraag aan de bouwtechnische voorschriften

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project, met inachtneming van de hierna te noemen gestelde voorwaarden, voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Toets van de aanvraag aan het welstandsbeleid

De aanvraag is op 5 oktober 2012 aan het welstandsbeleid Gemeente IJsselstein getoetst. Het bouwen van een woning voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals gesteld in de *Welstandsnota Gemeente IJsselstein*.

Toets van de aanvraag aan de Bouwverordening

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften (bouwen)

- 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;

Het cluster Handhaving moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht);

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.

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.

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 'de voorwaarden' 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.

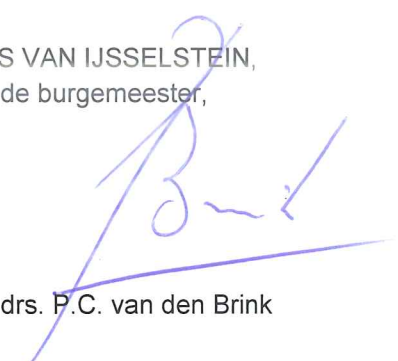
IJsselstein,

Hoogachtend,

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



J. van Delden



drs. P.C. van den Brink