

**Ontwerp
Beschikking
Omgevingsvergunning**

1^e fase

Betrokken Externe Contacten:

**Gemachtigde: Was Architecten
Aanvrager: A. Molenaar**

Betreft locatie:

Panoven 22, 3401RA IJsselstein

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 februari 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van woon-werkunits binnen een bestaande bedrijfshal. De aanvraag gaat over Panoven 22 te IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2014-04863.

Besluit

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

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- RO (afwijken van de bestemming), met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo afwijken van de regels van het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van vijf woon-werkunits binnen een bestaande bedrijfshal.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevings-Loket-Online (OLO) bekend bij ons onder nummer: 1200713

Gewaarmerkte Stukken

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

- 1200713_1393424711511_papierenformulier.pdf
- 1200713_1400487986361_w141_situatie_incl_parkeren_160514_1.pdf
- 1200713_1393424338778_r052721aaaO.tc.pdf
- 1200713_1402924389013_schetsontwerp_gew_160614.pdf
- 1200713_1400487893084_VL.1404.M01_1.pdf
- 1200713_1400487803246_VL.1404.R01rev1_1.pdf
- 1200713_1400487705083_7_141_ruimt_onderb5w2_1.pdf
- digitale watertoets

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

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.

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 19 maart 2014 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen. We hebben aanvullende gegevens ontvangen op 15 april 2014. De aanvraag was hiermee nog niet volledig. De aanvrager is

op 23 april 2014 nogmaals in de gelegenheid gesteld om de resterende aanvullende gegevens te leveren binnen 21 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 juni 2014. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 49 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 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

Op grond van artikel 6.3 lid 1 van de Wabo treedt de verleende omgevingsvergunning 1e fase in werking op dezelfde dag dat de omgevingsvergunning 2e fase in werking treedt.

De omgevingsvergunning 2^e fase treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn 2^e fase.

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'.

- De wijziging van de bestemming is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is geen sprake van provinciaal belang. Vooroverleg is niet noodzakelijk.
- Op 11 augustus is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale watertoets concludeert het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden dat er geen waterschapsbelang is. De ruimtelijke ontwikkeling Panoven 22 voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De reden is dat het plan alleen een functiewijziging inhoudt. Functiewijzigingen binnen bestaande gebouwen hebben geen invloed op het watersysteem.

Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

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.

Functiewijzigingen binnen bestaande opstallen en het toevoegen van maximaal vijf woningen valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vanaf 18 september t/m 30 oktober 2014 ter inzage gelegd bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft op 17 september 2014 plaatsgevonden in het Zenderstreeknieuws 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.ijsselstein.nl onder de kop 'over IJsselstein/ bestemmingplannen/ projectbesluiten en omgevingsvergunningen'.

Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Bij het college van burgemeester en wethouders is **wel/geen** zienswijze ingediend.

Overwegingen

Toets bestemmingsplan

Voor de overwegingen verwijzen wij kortheidshalve naar de ruimtelijke onderbouwing "Woon-werkunits Panoven" met de bijbehorende stukken. Wij zijn van mening dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en hebben het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen.

Toets Bouwbesluit

De aanvraag betreft een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase voor een functiewijziging. De vergunningsplichtige bouwkundige wijzigingen zullen worden aangevraagd met de aanvraag omgevingsvergunning 2^e fase.

Toets welstandsbeleid

De aanvraag betreft een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase voor een functiewijziging. Er vinden geen vergunningsplichtige bouwkundige wijzigingen plaats, zodat geen welstandsbeoordeling plaats heeft gevonden.

Voorschriften

- Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning 2^e fase dient onderzocht te worden of gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om het geluidsniveau in de appartementen van de woon-werkunits te laten voldoen aan het in de Wet geluidhinder gestelde maximum en dat, indien noodzakelijk, deze gevelmaatregelen op kosten van de initiatiefnemer worden aangebracht.

Hoogachtend,

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

J. van Delden

drs. P.C. van den Brink