

Raadsvoorstel

agendapunt

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 344072
Programma :
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. H.C.V. Veldhuijsen
Informatie bij : S.Y. Tijdink
E-mail/tel.nr. : s.tijdink@odru.nl; 088 – 022 51 55
Evaluatiedatum :

Datum : 23 augustus 2016
Blad : 1 van 6

Onderwerp

Afgifte VVGB voor het verlenen van de omgevingsvergunning Achtersloot 160

Samenvatting

Op 23 maart 2016 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen voor het realiseren van 2 bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een tweede woning in een voormalige stal en het omvormen van een hooimijt tot houtatelier. De tweede woning is op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" toegestaan. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat het oppervlak dat gebruikt gaat worden voor de aan huis verbonden activiteiten groter is dan het bestemmingsplan toelaat. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Door bureau BügelHajema is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Op grond van deze onderbouwing zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning, kan niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Wij vragen u deze verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding

Aanleiding voor dit raadsvoorstel is de aanvraag om omgevingsvergunning die op 23 maart 2016 is ingekomen voor het perceel Achtersloot 160. Op het perceel staat een woning (een rijksmonument, boerderij) met een hooimijt, een voormalige stal en twee bijgebouwen. De aanvraag betreft het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in de voormalige stal en het omvormen van de hooimijt tot houtatelier. Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" en is bestemd als "Wonen". Het bestemmingsplan staat de bouw van twee woningen op het perceel toe, de tweede woning is dan ook niet strijdig met het bestemmingsplan. De aan huis verbonden activiteiten (bed & breakfast gelegenheden, kantoor en houtatelier) hebben een gezamenlijk oppervlak van 303 m². Dit is wel strijdig met het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan bij woningen slecht 60 m² per woning toestaat. Het verlenen van een omgevingsvergunning is slechts mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, de uitgebreide afwijkingsprocedure.

Wat willen we bereiken?

Vooruitlopend op de visie op het buitengebied inspelen op de veranderende en actuele ontwikkelingen in het buitengebied en deze benutten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval door het verlenen van een omgevingsvergunning. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een erfinrichtingsplan. Het inrichten van het erf resulteert in een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast is het rijksmonument door initiatiefnemers gerestaureerd. Dit komt de kwaliteit van het bebouwingsbeeld ten goede.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Toelichting initiatief

De eigenaren van het perceel Achtersloot 160 willen een bedrijf aan huis oprichten in combinatie met twee bed & breakfast gelegenheden. Deze nevenactiviteiten zijn voor een deel noodzakelijk om inkomsten te genereren, waardoor het mogelijk wordt de waardevolle, monumentale boerderij, de monumentale brug en de bijbehorende schuren als ensemble te behouden. Een bestaande hooimijt wordt omgevormd tot houtatelier en binnen een bestaande schuur worden twee bed & breakfast gelegenheden, een kleine woning en een kantoor gerealiseerd. Het perceel wordt ontsloten door een monumentale smalle brug met een breedte van 2.53 m. Deze brug bleek niet geschikt voor het bouwverkeer en om die reden is in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een tweede inrit door middel van een dam met duiker. (zie de bouwtekeningen)

Strijdigheid bestemmingsplan

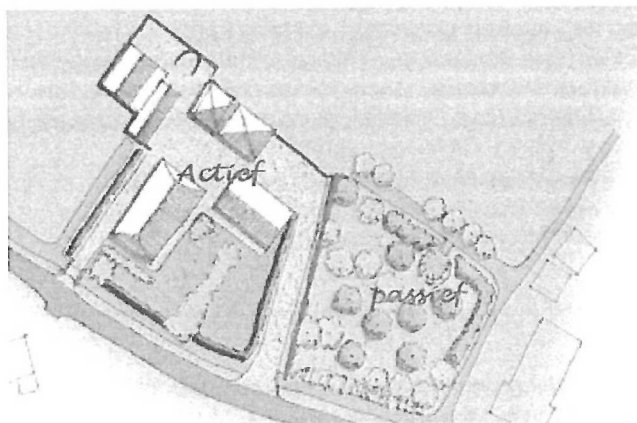
Op grond van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" zijn per woning aan huis verbonden activiteiten toegestaan met een maximaal oppervlak van 60 m². Het initiatief maakt 303 m² aan aan huis verbonden activiteiten mogelijk. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. De tweede woning in de bestaande schuur is niet strijdig, maar past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing en erfinrichtingsplan

Het college is bevoegd met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Door bureau BügelHajema is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. (zie bijlage ruimtelijke onderbouwing) Een erfinrichtingsplan maakt als bijlage I onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Dit inrichtingsplan geeft aan op welke wijze er een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd, zodat er sprake is van een sterkere samenhang tussen erf en landschap.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De toekomstige erfsituatie gaat uit van een scheiding in een actief gedeelte (west) en een passief gedeelte (oost).



Het actieve gedeelte

Dit gedeelte bestaat uit de bebouwing die rondom een gemeenschappelijk erf gelegen

is. In deze bebouwing is sprake van diverse functies, zoals wonen (oude boerderij), bed & breakfast (oude koeienstal), bedrijvigheid (hooimijt) en stalling (garages). Kernkwaliteit voor dit gedeelte is de cultuurhistorische sfeer van het oude erf. De noodzakelijke ingrepen aan de bebouwing (onderhoud/herstel en geschikt maken aan de nieuwe functies) worden met gevoel voor de originele uitstraling van het erf gedaan. Samenhang tussen de bebouwing is daarbij belangrijk. Aan de voorzijde en zijkant van de oude boerderij is sprake van een privé-tuin. Deze wordt omlijst door een beukenhaag. Hierdoor is de relatie met dit deel van het erf sterker, omdat voor de invulling van de boomgaard (het passieve gedeelte) een meer natuurlijkere vormgeving centraal staat.

De schuren op het westelijk deel van het perceel hebben niet dezelfde kwalitatieve uitstraling als de andere bebouwing op het erf en zijn goed zichtbaar vanaf de Achtersloot. Door de uitstraling van de schuur aan te passen aan de uitstraling van de hooimijt zal de bakstenen schuur beter aansluiten bij de sfeer van het bebouwingsensemble. Dit kan door het toepassen van hout in dezelfde donkere kleur als die van de hooimijt. Beide gebouwen zijn rondom het gezamenlijke erf gelegen, waardoor de eenheid sterker wordt. Daarnaast onderscheiden deze gebouwen zich dan sterker van de oude boerderij. De oude boerderij wordt daardoor nog beeldbepalender.

Het passieve gedeelte

Een huis- of boerenboomgaard is karakteristiek voor deze omgeving en heeft zodoende een hoge natuurlijke en landschappelijke waarde. De bestaande boomgaard is vrij diffuus en bestaat voornamelijk uit fruitbomen (appels en peren). De bestaande boomgaard wordt sterker verdicht door enkele nieuwe vrijstaande bomen toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan traditionele soorten die van oudsher vaak te vinden zijn in boomgaarden, zoals: de okkernoot, de rode beuk en de kerspruim. Aan de noord- en oostzijde van de boomgaard worden struiken aangeplant. Deze dienen als beschutting tegen de wind en leveren een natuurwinst. Daarbij wordt gelet op soorten die bessen of zaden dragen, zoals de Gelderse roos, lijsterbes of vlier.

Aan de zijde van de inrit wordt een houtril (takkenwal) opgeworpen waartussen het snoeiafval van de boomgaard geworpen kan worden. Deze houtril heeft waarde voor vogels, insecten en amfibieën en vormt het een mooi contrast met de beukenhaag aan de andere zijde van de inrit rondom de privé-tuin. Verder wordt er een natuurvriendelijke oever en kikkerpoel aangelegd, hetgeen bijdraagt aan de ecologische betekenis van de boomgaard.

Een goede ruimtelijke ordening

Wij zijn op basis van de ruimtelijke onderbouwing van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het inrichtingsplan geeft aan op welke wijze er een landschappelijke kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. Door het genereren van inkomsten uit de nevenactiviteiten is het voor aanvragers mogelijk de waardevolle, monumentale boerderij, de monumentale brug en de bijbehorende schuren als ensemble te behouden. Dit draagt bij tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

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 Achtersloot 160 valt niet onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Een verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Geen zienswijzen ingekomen

Het ontwerpbesluit heeft met bijbehorende stukken vanaf 9 juni t/m 20 juli 2016 ter inzage gelegen. De ontwerp omgevingsvergunning is gedurende deze termijn raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Binnen bovengenoemde periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning in te dienen. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

Binnen bovengenoemde termijn hebben wij wel een reactie ontvangen van de Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO) van de provincie Utrecht (hierna te noemen "de Provincie") en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Reactie provincie Utrecht

Het maken van een tweede inrit bij een woning in het buitengebied is, gelet op artikel 4.9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), ongewenst. De bestaande inrit is echter een smal monumentaal bomenbrugje met een breedte van 2.53 m en beperkte draagkracht. Deze brug is niet geschikt voor een goede ontsluiting van het perceel. Omdat het een monument is, is het ook niet mogelijk de brug te verbreden. Om die reden hebben wij in 2014 vergunning verleend voor een tweede inrit.

Hoewel een tweede inrit, gelet op de PRV, ongewenst is heeft "de Provincie" gezien het bovenstaande besloten niet verder te ageren tegen deze tweede inrit. Wel wordt aan de gemeente gevraagd om 2^e inritten bij woningen in het buitengebied voortaan niet meer toe te staan. Verder wordt gevraagd om in de, nog op te stellen, visie op het landelijk gebied op te nemen dat tweede inritten bij woningen landschappelijk gezien ongewenst zijn en daarom niet zijn toegestaan. Wij zullen de provinciale reactie verwerken in de visie voor het landelijk gebied.

De provinciale reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Reactie HDSR

HDSR heeft op 12 juli gereageerd op de ontwerp-omgevingsvergunning.

HDSR kan instemmen met de ontwerp omgevingsvergunning. Het plan zorgt niet voor een grotere toename van oppervlakteverharding dan 500 m² en voor de tweede inrit is al een watervergunning verleend. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Advies

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij adviseren u daarom om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

2. Alternatieven

Alternatief is het weigeren van de VVGB. De omgevingsvergunning moet dan geweigerd worden.

3. Kanttekeningen

n.v.t.

Wat gaat het kosten?

Eventuele planschadekosten kunnen verhaald worden op initiatiefnemers. Met initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten. Een planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van deze exploitatieovereenkomst.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na afgifte van de VVGB zal de Omgevingsdienst regio Utrecht de omgevingsvergunning verlenen en zorgen voor de publicatie en ter visie legging.

Communicatie voortraject

Het plan is veelvuldig besproken met de medewerker van de provincie Utrecht. Verder zijn diverse instanties op de hoogte gebracht van de ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en was raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan.

Communicatie besluit

Het besluit wordt gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant. Tegen het besluit staat beroep bij de rechtbank Midden Nederland open. Gedurende de beroepstermijn zal het besluit ter inzage liggen in het gemeentehuis en raadpleegbaar zijn via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorstel

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het verlenen van de omgevingsvergunning Achtersloot 160. De omgevingsvergunning wordt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo verleend voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in de voormalige stal en het omvormen van de hooimijt tot houtatelier.

Hoogachtend,

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

J. van Delden

mr. P.J.M. van Domburg

Overzicht bijlagen

- tekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing Achtersloot 160, bureau BügelHajema, mei 2016

De raad van de gemeente IJsselstein;

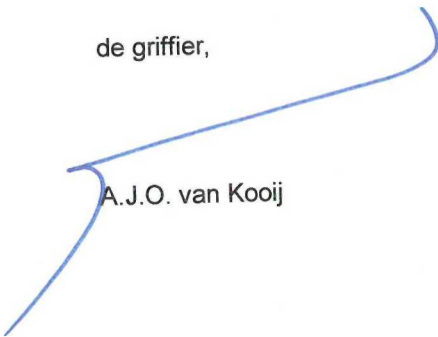
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016, zaaknummer 344072

BESLUIT:

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning Achtersloot 160. De omgevingsvergunning wordt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo verleend voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in de voormalige stal en het omvormen van de hooimijt tot houtatelier.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 22 september 2016

de griffier,



A.J.O. van Kooij

de voorzitter,



mr. P.J.M. van Domburg