

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: P.H. van Hartingsveldt

Betreft locatie:

Achtersloot 160, IJsselstein

Datum besluit:

19 oktober 2016

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in een bestaande stal en het omvormen van een hooimijt tot houtatelier op een perceel aan de Achtersloot 160 te IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2016-31060.

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.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

De omgevingsvergunning is op 19 oktober 2016 verleend voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in een bestaande stal en het omvormen van een hooimijt tot houtatelier.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Aanvraagformulier;
- Plattegronden bestaande en gewijzigde toestanden schuur;
- Plattegronden bestaande en gewijzigde toestanden hooimijten;
- Gevelaanzichten schuur;
- Gevelaanzichten hooimijten;
- Doorsneden schuur;
- Doorsneden Hooimijten;
- Situatietekening.
- Ruimtelijke onderbouwing

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 bouwen van een bouwwerk (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) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 Besluit omgevingsrecht (Bor),

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.

Verklaring van geen bedenkingen nodig

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. Deze aanvraag omgevingsvergunning past niet in deze lijst en om die reden is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Vooroverleg Provincie en Waterschap

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 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.

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 bekendmaking 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 betreffende het indienen van een beroep of voorlopige voorziening wordt verwezen naar www.rechtspraak.nl.

Ter visie legging

- de ontwerp omgevingsvergunning heeft met bijbehorende stukken vanaf donderdag 9 juni tot en met woensdag 20 juli 2016 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op woensdag 8 juni 2016 bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein
- Het bouwplan is **niet** getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Planologische toets

Het initiatief

De hooimijt op het perceel Achtersloot 160, met een oppervlakte van circa 180 m², zal omgevormd worden tot een houtatelier ten behoeve van de ontwerpstudio van bewoner en in een bestaande schuur zal één kleine woning, twee bed & breakfast gelegenheden en een kantoor gerealiseerd worden met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van circa 123 m². De (2^e) woning is op basis van het bestemmingsplan toegestaan.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord en Zuid" en heeft een woonbestemming. Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn **twee** woningen toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Binnen de woonbestemming zijn, per woning, niet publieksgerichte aan huis verbonden activiteiten uit categorie 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging" of bed en breakfast gelegenheid toegestaan tot een maximaal vloeroppervlak van 60 m².

Het plan omvat aan huis verbonden activiteiten met een totale vloeroppervlakte van circa 303 m². Dit is strijdig met het bestemmingsplan.

Afwijking bestemmingsplan

Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, een Wabo - projectbesluit. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het initiatief is door bureau "BügelHajema" een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg Provincie en Waterschap

Gedurende de bovengenoemde zienswijzeperiode zijn onderstaande reacties ontvangen van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Reactie Provincie

"Veelvuldig overleg heeft over dit plan plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg is gereageerd op dit plan en strijdigheid met het provinciaal beleid opgemerkt ten aanzien van de tweede inrit. In het nu voorliggende plan is niet tegemoet gekomen aan de destijds geplaatste opmerkingen.

Overleg hierover heeft naar aanleiding daarvan (ambtelijk) plaatsgevonden. Uit dit overleg is duidelijk geworden dat de tweede (reeds gerealiseerde) inrit in het verleden is vergund en om die reden van rechtswege is toegestaan. Om die reden heb ik besloten om niet verder tegen deze tweede inrit te ageren, ondanks dat dit, gelet op artikel 4.9 'landschap' van de PRV ongewenst is. Voorkomen dient te worden dat een dergelijke ongewenste situatie nogmaals optreedt (precedentwerking). Daarom wil ik u dringend verzoeken om hier in het vervolg alert op te zijn en nieuwe aanvragen, via een vergunning of bestemmingsplanwijziging, niet meer toe te staan. Wij zullen hier in het vervolg nauwkeurig op toe zien.

In het kader van de, nog op te stellen, visie op het landelijk gebied, die ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zal worden opgesteld, verzoeken wij u om daarin op te nemen dat tweede inritten landschappelijk gezien ongewenst zijn en daarom niet zijn toegestaan. Graag worden wij aangesloten bij deze op te stellen visie en denken wij mee over een passende regeling in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied."

Bij nieuwe initiatieven zullen wij alert zijn op eventuele tweede inritten. De reactie van de Provincie over tweede inritten zal meegenomen worden in de visie op 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.

Zienswijzen

Gedurende de zienswijzeperiode zijn behalve de reactie van de Provincie en het Waterschap geen zienswijzen ingekomen.

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. De gemeenteraad heeft op 22 september 2016 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten door initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen alleen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding welke gedekt worden door de legeskosten. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Deze kosten zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en de aanvrager gesloten exploitatie - overeenkomst. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van deze overweging wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Toets Bouwbesluit

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

Toets Bouwverordening

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Toets welstandsbeleid

De ingediende bescheiden zijn **niet** getoetst aan het aan de gemeentelijke welstandsnota. Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden bij de eerder afgegeven omgevingsvergunning voor de diverse casco's (z-2014-00001640).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- Het erf wordt ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan, bijlage I, van de ruimtelijke onderbouwing van bureau BügelHajema d.d: 17 mei 2016.

Algemene voorschriften

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- 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:

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

Het cluster Bouwen van het team Coördinatie en Beleid van de Omgevingsdienst regio Utrecht moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;

Voorwaarden in kader van de archeologie:

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 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.

Bouwactiviteiten start/gereed melding

Indien door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan u een vergunning is verstrekt voor bouwactiviteiten, dient u aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouwwerkzaamheden

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 Omgevingsdienst, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Gereed met de bouwwerkzaamheden

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 start- en gereed melding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereed melding". Het formulier kunt u ingevuld en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

IJsselstein,

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN

De secretaris,

de burgemeester,

J. van Delden

mr. P.J.M. van Domburg