

Nota van zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Achtersloot 81a in IJsselstein.

Er zijn op 22 september 2022 twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een yogastudio op het perceel Achtersloot 81a.

Per zienswijze worden de gemaakte opmerkingen beschreven met daaronder schuingedrukt de beantwoording van het college.

Zienswijze 1.

Ruimtelijke onderbouwing

- a. Par. 1.1 en 2.2: de yogastudio is groter dan 60.3m² ook de bijbehorende ruimtes zoals toilet, entree en pantry behoren bij de yogastudio. Deze zijn onlangs gerealiseerd om dienst te doen bij deze studio. In de onderbouwing moet dit dan ook juist worden opgenomen.

Antwoord:

Juist omdat deze ruimtes ook als behorend tot de yogastudio moeten worden gezien, is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en wordt er een uitgebreide procedure doorlopen. Tekstueel is dit verduidelijkt in het besluit.

- b. Par. 1.3: De uitoefenaar is niet enkel de bewoner. Er wordt blijkens de website (<https://www.yoganiek.nl/over-yoganiek/docenten/>) door meerdere mensen lesgegeven dit is in strijd met het bestemmingsplan en ook in strijd met de ontwerpvergunning en de eerder verleende vergunning.

Antwoord:

De vergunninghoudster en bewoonster is eigenaar van de yogastudio en degene die de lessen (hoofdzakelijk) verzorgt. Zo is het aangevraagd en zal ook zo worden vergund. Nu een uitgebreide procedure wordt doorlopen kan naast de omvang ook van dit aspect van het bestemmingsplan worden afgeweken. Omdat de ruimtelijke effecten beperkt zijn en de yogapraktijk zo verbonden is aan de aanvrager en haar woning is dit ook niet bezwaarlijk.

- c. Par. 2.2: Blijkens de tekening wordt aan meer dan 10 mensen lesgegeven. De stukken sluiten niet goed aan op elkaar hierdoor wordt er meer vergund dan bedoeld (zie ook ECLI:NL:RVS:2004:AQ9919). De onderbouwing en de tekeningen dienen eenduidig te zijn. Aan meer mensen lesgeven betekent ook meer verkeersbewegingen meer parkeerplaatsen meer overlast etc.

Antwoord:

Het aantal ingetekkende matjes is naar de mening van het college niet maatgevend voor het aantal mensen dat les krijgt en is vergund. In de tekst staat duidelijk 10 mensen. Desalniettemin is de tekening aangepast.

- d. Par. 3.3: Het gemeentelijk beleid gaat ook uit van het beschermen van agrarische bedrijven. Voorkomen dient te worden dat agrarische bedrijven "op slot" gezet worden door nieuwe ontwikkelingen. Dit komt o.a. voldoende tot uiting in het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord:

Door deze ontwikkeling wordt het bedrijf geenszins op slot gezet. Uitbreidingen of wijzigingen van het bedrijf worden niet gehinderd door de komst van de yogastudio. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing toegelicht. De woning aan de Achtersloot 79a heeft een woonbestemming en is in overwegende mate daarom de maatgevende woning.

- e. Par. 4.5: Qua milieuzonering wordt ten onrechte uitgegaan van de vermeende feitelijke situatie en niet van de gemelde situatie of van de maximaal planologische situatie. Verzocht wordt om uit te gaan van de maximaal planologische bij de beoordeling van de inrichting van de Achtersloot 81. Tevens merkt indiener op dat dit moment uitvoering wordt gegeven aan de

vergunning voor het vernieuwen van de paardenstal achter de wagenberging. Deze paardenstal is gelegen op een afstand van minder dan 25m tot het bijgebouw waar men de yogastudio wenst. Bij de verlening van de vergunning van de paardenstal is terecht uitgegaan van de woning als geurgevoelig object en niet de naast gelegen schuur waar nu de yoga studio wordt opgericht. De yogastudio, welke gezien wordt als een geurgevoelig object komt nu dichterbij de paardenstal te staan. De afstand tot het emissiepunt van de paardenstal wordt nu verkleind. Hierdoor wordt de inrichting beperkt en wordt het agrarische bedrijf verder op slot gezet. Dit is in strijd met beleid van de gemeente welke ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt verwezen naar de uitspraak van een aantal percelen verder op: ECLI:NL:RVS:2014:1206

Antwoord:

In het geldend bestemmingsplan is de Achtersloot 81 bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschap en cultuur'. Daarnaast is de aanduiding intensieve veehouderij en paardenfokkerij opgenomen. Deze laatste twee aanduidingen kennen geen verdere regeling in artikel 5. Los daarvan is gemotiveerd dat, gezien de inrichting van de schuur, deze in de huidige situatie al aangemerkt kan worden als geurgevoelig object. De aard, indeling en inrichting van de schuur is dusdanig dat deze nu al geschikt is voor menselijk verblijf. Het beoogde gebruik van yogastudio voorziet daarmee, materieel gezien, niet in een mutatie. Dat een vergunning is afgegeven voor een bouwwerk op kortere afstand maakt dit niet anders. De nu reeds toegekende bestemming wonen laat ook nu al een gebruik toe van het bijgebouw wat ertoe leidt dat het object al als geurgevoelig aangemerkt had moeten worden bij de vergunningaanvraag voor de paardenschuur. Uit de melding Activiteitenbesluit van 2 januari 2020 blijkt dat de nieuwe schuur in gebruik is als wagenberging en er geen paarden gehouden worden.

- f. In de uitwerking van het aspect geur wordt gesteld dat de afstand van de yogastudio tot aan de paardenstal 42m is. Dit is niet juist, de afstand is vele malen kleiner. Uit de onderbouwing blijkt ook niet welke afstand (van waar tot waar) gemeten is. De afstand vanaf de paardenstal tot aan de yogastudio is minder dan 25m. Deze gegevens zijn bij de gemeente genoegzaam bekend. Nu aan deze afstand (Wgv artikel 5) niet wordt voldaan kan er geen vergunning voor de yogastudio verleend worden.

Antwoord:

De afstand van 42 meter is aangehouden tot de stal zoals deze nu ligt ten zuiden van de boerderij 81-79a. Vanuit de locatie waar de yogalessen worden gegeven tot aan de paardenstal voldoet de afstand aan de eis van 25 meter. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat de huidige inrichting en het gebruik van de beoogde yogastudio als zodanig is dat het object als geurgevoelig aangemerkt had moeten worden.

- g. In de onderbouwing wordt een aantal keren de term 'gewogen' emissiepunt gebezigd. De Wgv kent deze term niet. De onderbouwing dient in overeenstemming met de Wgv gebracht te worden.

Antwoord:

Bij het modelleren van de emissiepunten moet men de bronkarakteristieken bepalen zoals beschreven in de Regeling geurhinder en veehouderij, dit is ook wel wat men noemt 'gewogen emissiepunt'. Wanneer ook na de laatste melding in het Activiteitenbesluit wordt gekeken is er geen aanleiding te veronderstellen dat van een verkeers emissiepunt is uitgegaan. Aanvullend dient opgemerkt te worden dat als gevolg van de juridische lacune in het bestemmingsplan de overgangsrechtelijke bepalingen hier van kracht zijn.

- h. De stelling dat er een keuken in het bijgebouw zit en dat het bijgebouw nu geheel moet worden gezien als een bestaand geurgevoelig object wordt totaal niet gevolgd. De vorige eigenaren hielden paarden in dit bijgebouw. In dit gebouw waren een aantal paardenboxen aanwezig. Verder heeft er op verzoek controle plaatsgevonden naar het gebruik van het bijgebouw. De gemeente heeft toen gesteld dat de woning groot genoeg was voor bewoning

en dat het bijgebouw hier niet voor gebruikt diende te worden. Indiener is juist vanwege zijn milieucirkels altijd zeer kritisch geweest op het toezien dat er geen geurgevoelig object zou ontstaan de gemeente heeft hen daarin altijd ook gesteund.

Antwoord:

De bebouwing is met vergunning gerealiseerd en de bestemmingsomschrijving van artikel 23 lid 1 sluit niet uit dat in bijgebouwen functies worden ondergebracht die geurgevoelig zijn. Artikel 23 lid 1 in combinatie met het bepaalde in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij maakt dat het object in zijn huidige vorm al geurgevoelig is .

- i. Het geluidsonderzoek van Van der Boom is niet bekend en ook niet toegestuurd. Wel is hier in de mail van 22-08-2022 om verzocht. Niet bekend is of dit onderzoek ook rekening gehouden heeft met aankomst en vertrek in de avondperiode met betrekking tot indirecte hinder. Verzoek is nogmaals om het uitgevoerde onderzoek toe te sturen en daarbij een redelijke termijn te gunnen om na ontvangst van het onderzoek nog deze zienswijze aan te vullen. Dit onderzoek is alsnog toegestuurd en indiener heeft hier als volgt op gereageerd:

De berekening is zeer summier en gaat niet in op de vraag of de activiteit die uitgevoerd wenst te worden effect heeft op het stiltegebied. Zie ook artikel 25 en 26 van PMV.

Het aangeleverde rapportje gaat enkel over de extra verkeersaantrekkende bewegingen op de openbare weg. Het overige wordt achterwege is gelaten (zonder uitputtend te zijn wordt het volgende gemist)

- Geluid vanuit gebouw / inrichting is niet onderzocht
- Geluid van het oprijden van voertuigen, incl. het draaien en keren op het perceel / oprit ontbreekt
- Het starten van voertuigen bij vertrek en het optrekken vanaf de oprit naar openbare weg wordt gemist
- Open- en dichtslaan van deuren dient ook opgenomen te worden in de berekening
- Positie waar de auto's worden geparkeerd en vanaf waar is gerekend zal moeten worden vastgelegd.
- Er wordt niet ingegaan of er ook sprake is van het gebruik van brommers/scooters
- Het aantal verkeersbewegingen is niet in overeenstemming met het aantal bezoekers. Het aantal bezoekers ligt hoger (zie ook het bezwaarschrift)
- Etc.

Een en ander zou echt inzichtelijk gemaakt moeten worden om met zekerheid te kunnen stellen dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het stiltegebied.

Antwoord:

Vanuit de inrichting is er geen geluid. Op de locatie is er geen versterkte muziek. Daarnaast is naar aard het gebruik ook niet wezenlijk anders dan elk ander beroep aan huis. Nu binnen de inrichting geen relevante geluidsbronnen aanwezig zijn, zijn deze ook niet onderzocht. Ook de aanvraag zoals ingediend ziet er niet op dat op locatie veel geluid geproduceerd gaat worden.

Het betreffende artikel in het bestemmingsplan ziet op de structurele aantasting van het heersende geluidsniveau. Hieruit is te herleiden dat nieuwe ontwikkelingen niet van invloed mogen zijn op het langtijdgemiddelde. Optredende piekgeluiden, zoals het open- en dichtslaan van deuren, kunnen daarmee buiten beschouwing gelaten worden. Gerekend is met 30 auto's op de dag en 30 auto's in de avondperiode. Dit is meer dan in de praktijk het geval is.

- j. Verder gaat de ruimtelijke onderbouwing niet in op het geluid vanuit de inrichting van indiener. Dit dient ook kwalitatief en kwantitatief onderbouwd te worden.

Antwoord:

Een yogastudio is gelijk te stellen met een categorie 1 inrichting zoals bedoeld in de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering. Het plangebied is aan te merken als gemengd gebied. Daarmee is de richtafstand van de yogastudio 0 meter. De studio is dan ook ruimtelijk prima inpasbaar. In het besluit wordt deze motivering aanvullend nog opgenomen.

- k. Een motivatie aangaande de economische uitvoerbaarheid wordt gemist. Het plan zoals nu vergund veroorzaakt aanzienlijke planschade is hier in de uitvoerbaarheid rekening mee gehouden?

Antwoord:

Bij de beoordeling of er sprake is van goede ruimtelijke ordening hoeft in beginsel het onderdeel planschade niet te worden meegewogen. Alleen in de gevallen dat op voorhand duidelijk is dat de planschade zo groot zal zijn dat het plan financieel niet uitvoerbaar zal zijn, zou het reden kunnen zijn om niet aan een plan mee te werken. Van dergelijke omstandigheden is hier niet gebleken. Door de indiener van de zienswijze is niet onderbouwd dat er aanzienlijke planschade zal ontstaan. Hierbij is nog relevant dat het bedrijf qua karakter gelijk te stellen is met een beroep aan huis.

Ontwerpvergunning

- l. In de ontwerp vergunning wordt gesteld dat vanwege de geluiduitstraling tijdens de lessen de ramen en deuren gesloten moeten blijven. Indiener merkt op dat nu reeds (zonder de benodigde vergunningen) de yogastudio wordt gebruikt. De ramen zijn dan geopend. Tevens bevinden er zich ook ventilatieroosters in de ramen waardoor ook het geluid naar buiten kan komen.

Antwoord:

Op locatie worden uitsluitend yogalessen gegeven en er wordt geen versterkte muziek afgespeeld. De emissie van geluid beperkt zich daarmee hoofdzakelijk tot stemgeluid. De voertuigbewegingen op eigen terrein vormen ook geen probleem. De afstand tussen (het midden van) de oprit en de dichtstbijzijnde woning is ca 17 meter. Rijsnelheid is 10-15 km/h. De afstand parkeervakken en de dichtstbijzijnde woning is ca 27 meter (in verband met dichtslaan autoportieren).

Maatgevend hierbij is het "piekgeluid" L_{Amax} (door optrekken en dichtslaan portierdeuren). Maar dit veroorzaakt geluidsniveaus L_{Amax} lager dan de norm in de avond (=65 dB(A)). Gezien de onderlinge afstand en de aard van de activiteiten (yogalessen zonder versterkte muziek) is aannemelijk dat voldaan wordt aan de geldende normen vanuit het Activiteitenbesluit. ter verificatie hebben we op verschillende dagen en tijdens verschillende lessen controles door onze toezichthouder uitgevoerd. Met deze controles (zoals hieronder beschreven) zien wij bevestigd dat voldaan wordt aan de geldende normen en dat de yogastudio geen dan wel niet dusdanige overlast voor de omgeving geeft dat er reden is deze studio niet toe te staan.

Op 23 januari 2023 is het volgende waargenomen:

"Op het moment van de controle is de yogales Easyflow. Deze les is om 10 uur gestart. Tijdens deze waarnemende controle is het geluid waargenomen tijdens een yoga les en het gebruik van het perceel en de openbare weg ten behoeve van parkeren voor deze les. Er is vastgesteld dat er geen geluid of muziek is afkomstig van het perceel Achtersloot 81a. Op het perceel staan 4 auto's geparkeerd en een aanhanger. Tevens staan er 8 fietsen waarvan 3 fietsen vermoedelijk voor eigen gebruik van de bewoners. De openbare weg is niet in gebruik voor parkeren. Langs de openbare weg staat een reclame-uiting."

Op 24 januari 2023 is het volgende waargenomen:

"Op 24 januari 2023 is er een controle uitgevoerd op het perceel Achtersloot 81a in IJsselstein. Betreft zienswijze aanvraag omgevingsvergunning z-22-002140. Op het moment van de controle is er een yogales. Deze les is om 20 uur gestart. Tijdens deze waarnemende

controle is het geluid waargenomen tijdens een yogales en het gebruik van het perceel en de openbare weg ten behoeve van parkeren voor deze les.

Er is vastgesteld dat er geen geluid of muziek is afkomstig van het perceel Achtersloot 81a.

Op het perceel staan 6 auto's geparkeerd en een aanhanger. Tevens staan er 6 fietsen waarvan 3 fietsen vermoedelijk voor eigen gebruik van de bewoners. De openbare weg is niet in gebruik voor parkeren."

Reclame

- m. Blijkens het aanvraagformulier is er ook reclame aangevraagd. Echter uit de stukken is niet op te maken wat er is aangevraagd (afmeting, locatie etc.) en wat er is vergund.

Antwoord:

Het aangevraagde reclamebord is 1 meter hoog. Dit bord is omgevingsvergunningsvrij op te richten op grond van Bijlage II van het Bor artikel 2 lid 21. Er is hierover een passage opgenomen in het definitieve besluit.

Procedure

- n. Indiener vraagt zich af of de juiste voorbereidingsprocedure is doorlopen voor deze aanvraag. Het plan wijkt af van het bestemmingsplan. Is het college wel bevoegd om een beslissing te nemen op deze aanvraag en bevoegd om een ontwerp beslissing ter inzage te leggen?

Antwoord:

Omdat voor deze afwijking van het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijking mogelijk is en geen afwijking door middel van een kruimelafwijking is een afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder 3 nodig. Het college is wettelijk bevoegd een dergelijk ontwerpbesluit ter inzage te leggen en een besluit te nemen op deze aanvraag. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, zoals is voorgeschreven in de Wabo. De raad zou bevoegd zijn als er een herziening van het bestemmingsplan zou zijn gevraagd voor deze aanvraag.

Zienswijze 2.

- a. Het parkeren ten behoeve van de yogastudio dient op eigen terrein plaats te vinden. Volgens indiener wordt aan de voorwaarde sinds januari 2021, met regelmaat, niet voldaan.

Antwoord:

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren voor de lessen. Daarnaast zorgt de bedrijfsvoerder er voor dat uitsluitend op eigen terrein wordt geparkeerd.

- b. De lessen mogen (uitsluitend) verzorgd worden door de bewoner van de Achtersloot 81a. Tevens wordt opgemerkt dat aan deze voorwaarde sinds januari 2021, met regelmaat, niet wordt voldaan.

Antwoord:

De bedoeling van de regel is dat niet door een ander dan de bewoner een bedrijf aan huis wordt gestart, of dat de ruimte wordt verhuurd aan derden. In dit geval is vergunninghoudster eigenaar van de yogastudio en verzorgt zij nagenoeg alle lessen. Het is niet in strijd met de regel dat derden haar vervangen of af en toe les geven. De binding van de bedrijfsvoerder en bewoner met de yogastudio is dusdanig groot dat het aan te merken is als een beroep aan huis.

- c. De lessen mogen uitsluiten binnen in de yogastudio gegeven worden. Ter info wordt gemeld dat na een aantal incidenten die zijn gemeld, hier nu wel aan wordt voldaan.

Antwoord:

Er is omgevingsvergunning verleend voor lessen in de yogastudio en niet voor lessen elders op het perceel. Het is aan vergunninghouder hieraan te voldoen. Dat blijkt het geval te zijn.

- d. Voorwaarden die in het ontwerp worden genoemd, maar hebben een andere aanvulling:

Besluit 13 januari 2021:

- Bij gebruik van versterkte muziek/muziekinstrumenten tijdens de yogalessen na 19:00 uur moeten de ramen en deuren gesloten zijn.
- Het versterkte geluid in de yogastudio mag maximaal een geluidemissie hebben van 70dB(A) (met gesloten ramen en deuren).

Besluit 11 augustus 2022:

- Er mag uitsluitend achtergrondmuziek worden gedraaid.
- Tijdens de (avond)lessen moeten ramen en deuren gesloten blijven.

In de afgelopen periode, sinds het besluit van 13 januari 2021, wordt indier regelmatig "getrakteerd" op harde muziek die zeer zeker niet past in een stiltegebied. De voorwaarden rondom het sluiten van ramen en deuren en de geluidsemissie worden niet nageleefd en daarom dient in een eventueel af te geven omgevingsvergunning striktere voorwaarden gesteld worden die ook gehandhaafd (kunnen) worden.

Antwoord:

Bij naleving van deze maatregelen is er geen overlast te verwachten. Deze zijn voldoende. Ramen dienen 's avonds gesloten te worden gehouden tijdens muziek, omdat dan mogelijk de geluidsnormen worden overschreden tijdens yogalessen. Door een geopend ventilatierooster komt veel minder geluid dan door een geopend raam. Ventilatioorosters kunnen daardoor open blijven, uitgaande van een muziekniveau van ten hoogste 70 dB(A) wat gebruikelijk is bij yogastudio's. Achtergrondmuziek in een rustige ruimte staat gelijk aan een maximale geluidemissie van 70dB(A). Op locatie wordt geen versterkte muziek toegepast. Lessen met muziek worden op een andere locatie verzorgd. De voorschriften uit het besluit van 13 januari 2021 en het ontwerpbesluit hebben dezelfde materiële uitwerking. De voorschriften zijn ter verduidelijking wel aangepast en luiden nu als volgt:

- *Er mag uitsluitend sprake zijn van achtergrondmuziek. Onder achtergrondmuziek wordt verstaan: muziekniveau van ten hoogste 70 dB(A) in de lesruimte.*
- *Tijdens de lessen in de avondperiode (vanaf 19.00 uur) moeten ramen en deuren gesloten zijn.*

- e. Daarnaast wordt opgemerkt dat de verbouwing al einde 2019 is uitgevoerd en de gevraagde melding van de start van de bouwwerkzaamheden dus niet gaat komen. De yogastudio is al sinds begin 2020 in gebruik. Ruim voor die tijd is al gestart met de yogalessen.

Antwoord:

Dit voorschrift is een standaard voorschrift in een besluit. De werkzaamheden zijn inderdaad al uitgevoerd. We hebben het voorschrift in de omgevingsvergunning alsnog weggelaten.