

Bezoekadres:
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Postadres:
Postbus 13101
3507 LC Utrecht

088 - 022 50 00
info@odru.nl
www.odru.nl

kvk 55523544
btw NL85 1750 126 B01
iban NL35 BNGH 0285 1555 71

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Betreft locatie:

**Achtersloot 81 a in IJsselstein
Verzenddatum: 17 februari 2023**

Het college van IJsselstein heeft op 23 augustus 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruik van een gedeelte van de schuur als yogastudio. De aanvraag gaat over Achtersloot 81a in IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/168597.

Besluit

Het college besluit, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De vergunning betreft de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Op 14 februari 2023 heeft het college besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van een gedeelte van de schuur als yogastudio.

Vergunningvrij

Het aangevraagde reclamebord is 1 meter hoog. Dit bord is omgevingsvergunningvrij op te richten op grond van Bijlage II van het Bor artikel 2 lid 21. Het reclamebord maakt om deze reden geen onderdeel uit van dit besluit.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten horen als gewaarmerkte stukken bij de vergunning:

- Aanvraagformulier gepubliceerd met ontvangstdatum 23 augustus 2020;
- image005_png.png (luchtfoto) met ontvangstdatum 23 augustus 2020;
- Plan_2_-_Copy_1_pdf.pdf (plattegrondtekening) met ontvangstdatum 23 augustus 2020;
- Studio (foto's, luchtfoto, uitleg, plattegronden) met ontvangstdatum 13 oktober 2020;
- Constructieberekeningen balklaag.pdf met ontvangstdatum 17 oktober 2020;
- Ruimtelijke onderbouwing 20220530_t_NL.IMRO.0353.Achtersloot81a-CO01 d.d. 4 januari 2023;
- Nota van zienswijzen.

Voorgeschiedenis

Voor dit plan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend (23 augustus 2020) en verleend op 13 januari 2021 basis van een reguliere aanvraag. Er zijn drie bezwaarschriften ingediend tegen dit besluit. Op 8 februari 2022 is de vergunning naar aanleiding van de bezwaren ingetrokken omdat de aanvraag uitsluitend door middel van een uitgebreide procedure behandeld kan worden. De reden hiervoor is dat het toilet, de entree en de pantry tevens tot de yogastudio moeten worden gerekend. Dit betekent dat de yogastudio groter is dan de maximale maat waarvoor binnenplannen afgeweken kan worden (groter dan 60 m²). Tevens is geen kruimelafwijking mogelijk. Alsnog is daarom de uitgebreide procedure doorlopen. Dit is meegedeeld aan de bezwaarmakers en de aanvrager bij brief van 9 februari 2022.

De gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel 2.1. lid 1 onder c is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

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 ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De

regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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 geoordeeld en daarom in behandeling genomen.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging van het besluit beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroep 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. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit 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.

Voor meer informatie over het instellen van beroep verwijzen we u naar de beroepsclausule op de laatste pagina.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 11 augustus 2022 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn er 2 zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Er is een 'Nota van zienswijzen' opgesteld. Hierin worden de punten van de zienswijzen weergegeven en de reactie hierop cursief daaronder weergegeven. De 'Nota van zienswijzen' maakt onderdeel uit van deze vergunning.

De ingediende zienswijzen hebben het college geen aanleiding gegeven om terug te komen op het voorgenomen besluit.

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
- Het bouwplan is niet getoetst aan het welstandsbeleid, omdat het gaat om een inpandige verbouwing.

Toets bestemmingsplan

Het perceel aan de Achtersloot 81a in IJsselstein is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' (vastgesteld 17-12-2015) en is bestemd voor 'Wonen' (artikel 23) met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' (artikel 29) en een gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied' (artikel 35.10).

Ingevolge artikel 23.1 zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor onder andere;

- Het bestaande aantal woningen
- Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
- Bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

De aanvraag betreft het gebruik van het bestaande bijgebouw als yogastudio. De begane grond wordt gebruikt als yogastudio. Om de ruimte op de begane grond optimaal te benutten is er een dragende wand verwijderd. Hiervoor in de plaats is een staalconstructie gerealiseerd. Deze is benodigd voor de opvang van de zolder en ter ondersteuning van de bestaande kap. De zolder wordt gebruikt voor opslag.

Voor het realiseren van een zolderverdieping en het wijzigen van een constructie is de activiteit 'bouwen' benodigd. Het plan voldoet voor dit onderdeel aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De gevelwijzigingen (kozijnindelingen) zijn vergunningsvrij en maken geen deel uit van deze vergunning.

Een yogastudio is een publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, die niet binnen de bestemming wonen is genoemd. De realisatie van een yogastudio is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' (artikel 29)

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. (artikel 29.1)

Op de gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie - 3' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 29.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. (artikel 29.2)

Er vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats, daarnaast ligt het bestaande gebouw binnen het bouwvlak. Een archeologisch rapport is om deze reden niet benodigd.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied' (artikel 35.10)

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - stiltegebied' zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten;
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. laagvliegbewegingen;
- d. windmolens;
- e. dierenpensions.

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

Volgens artikel 35.10 moet een geluidsrapport worden overlegd. De aanvraag voldoet hieraan (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) en de conclusie is dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat waarbij de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf Achtersloot 81 niet wordt gehinderd. Op grond van aanvullend advies van de ODRU adviseur voor Geluid & Licht worden als voorwaarden opgenomen in de beschikking) dat er uitsluitend achtergrond muziek gedraaid mag worden en ramen en deuren gesloten moeten blijven tijdens de (avond)lessen. Er is geen sprake van aantasting van het buitengebied. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel, omdat de ontwikkeling het natuurlijk heersende niveau niet structureel aantast.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Toets Bouwverordening

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

Toets welstandsbeleid

Het betreft een interne verbouwing en het gebruik van het gebouw. Om deze reden is het plan niet voor welstandsadvisering voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

- Een yogastudio is een publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, die niet binnen de bestemming wonen is genoemd.

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kleine buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (andere buitenplanse afwijkingen).

Binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk om medewerking te verlenen aan de strijdigheid omdat de oppervlakte meer bedraagt dan 60 m2.

Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)

Het is niet mogelijk om door middel van artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor het gebruik te wijzigen. Het betreft een wijziging van het gebruik buiten de bebouwde kom.

Afwijken bestemmingsplan

Medewerking verlenen aan de aanvraag op dit punt is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo. Een omgevingsvergunning kan dan 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.

Beoordeling ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat er geen belemmeringen zijn voor vergunningverlening. De gevraagde onderbouwing voldoet in algemene zin en specifiek op de onderdelen:

a. Overschrijding aantal m2

Door de (zeer beperkte) overschrijding van het aantal m2 is er geen sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Er vindt geen grote uitbreiding van het bouwwerk plaats enkel het gebruik wijzigt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van aantasting van het buitengebied en de aard van het gebruik zelf vormt ook geen onoverkomelijke belemmering;

b. Verblijfsklimaat/Geur

Een yogastudio is aan te merken als een geurgevoelig object, dit omdat het een voor mensen toegankelijke ruimte is waar langdurig wordt verbleven. Voor de bepaling van de richtafstanden wordt voor wat betreft het aspect geur uitgegaan van de Wet geurhinder en

veehouderij (Wgv) of het Activiteitenbesluit. De afstand geldt tussen de grens van de inrichting (Achtersloot 79a/81) en de grens van het geurgevoelig object (yogastudio). Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf voor het houden van paarden tot aan een geurgevoelig object, gelegen buiten de bebouwde kom, minimaal 50 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het gewogen emissiepunt van het dierenverblijf. De afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenkant van het geurgevoelig object is, als het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt, minimaal 25 meter (artikel 5 lid 1 Wgv) waarbij het emissiepunt wel op 50 meter afstand moet liggen.

In het geval van de aanvraag geldt dat de afstand van de yogastudio tot de stal circa 42 meter is. De afstand tot het gewogen emissiepunt ligt op meer dan 50 meter en daarmee voldoet aan het gestelde in de Wgv.

Op basis van bovengenoemde kan geconcludeerd worden dat geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

- c. In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing overwegen we nog als volgt ten aanzien van het geluid vanuit de inrichting vanaf het perceel Achtersloot 79a/81. 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 yogastudio is dan ook ruimtelijk prima inpasbaar.

Eindconclusie

De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

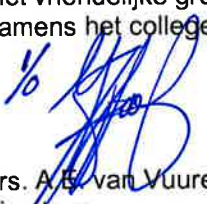
Specifieke voorschriften

- 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.

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.

Met vriendelijke groet,
namens het college van IJsselstein,


drs. A.E. van Vuuren
directeur

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. Indien u wilt voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij Rechtbank Midden-Nederland via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.