

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: buro hennie beenen

Betreft locatie:

**Achtersloot 33d in IJsselstein
Besluitdatum: 17 mei 2022**

Burgemeester en wethouders hebben op 1 augustus 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een bijgebouw naar wonen. De aanvraag gaat over Achtersloot 33d in IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/146527.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is verleend op 17 mei 2022 voor het veranderen van een bijgebouw naar wonen.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Aanvraagformulier gepubliceerd met ontvangstdatum 1 augustus 2019;
- Aanvraag omgevingsvergunning.pdf (detailblad 2053-04A) met ontvangstdatum 7 augustus 2019;
- Aanvraag omgevingsvergunning.pdf (gewijzigde toestand 2057-02A d.d. 4 juni 2019) met ontvangstdatum 7 augustus 2019;
- Aanvraag omgevingsvergunning.pdf (bestaande toestand 2057-01 d.d. 11 april 2019) met ontvangstdatum 7 augustus 2019;
- Aanvraag omgevingsvergunning.pdf (technische plattegronden 2057-03A d.d. 3 juli 2019) met ontvangstdatum 7 augustus 2019;
- Aanvraag omgevingsvergunning.pdf(documentatie toe te passen isolatie) met ontvangstdatum 7 augustus 2019;
- 2057_Statische_berekening_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- REKENING_ACHTERSLOOT_33B_IJSSELSTEIN_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- 2057_rapport_bodemonderzoek_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- _bijlage_20200608194212_RyrPEbuCnaFc_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- -02-B_achtersloot_33B_dd__12-06-2020_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- 2057_konstruktie_tek_1_pdf met ontvangstdatum 15 juni 2020;
- _Achtersloot_33B-stikstofberekening_pdf
- _bijlage_20200608195005_RUciD7gtie7n_pdf
- 2057 rapport bodemonderzoek.pdf met ontvangstdatum 16 juni 2020;
- TIE_ACHTERSLOOT_33B_AANGEPAST_-HAAG-_pdf met ontvangstdatum 23 juni 2020;
- Ontwerp ruimtelijke onderbouwing Akersloot 33b, IJsselstein, versie 20-08-2021

Omgevingsvergunning 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 2.1.1.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 2.1.1.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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 24-09-2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. De ruimtelijke onderbouwing was onvoldoende gemotiveerd. Uiteindelijk is er op 20 augustus 2021 een nieuwe ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. 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.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 10 maart 2022 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging zijn op 9 maart 2022 gepubliceerd in de Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant.

Met deze bekendmaking wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

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 getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Toets Bestemmingsplan

Het perceel aan de Achtersloot 33b in IJsselstein is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" (ontwerp 23-5-2019) en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen.

Op deze gronden mag gebouw worden en gelden op grond van artikel 15.2.1 ander andere de volgende regels:

- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Gevraagd is om het bestaande bijgebouw te herbouwen ten behoeve van de realisatie van een woning. Aan het bestaande bijgebouw worden dusdanig veel aanpassingen gedaan, alsmede ook een serre als uitbouw dat het door het gebruik als woning wordt gezien als het bouwen van een hoofdgebouw. Een woning is een hoofdgebouw. Ter plaatse van het bestaande bijgebouw is geen bouwvlak aanwezig. Het plan is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo moet uw aanvraag 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) vanwege strijd met de bestemming 'Wonen' (artikel 15).

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt, dat het project met inachtneming van de

hierna te noemen voorschriften wel 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 wel voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Toets welstandsbeleid

De commissie MooiSticht heeft op 30 september 2019 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota.

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:

- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

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 (buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Binnenplanse afwijking

Binnen het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de (her)bouw van een hoofdgebouw buiten het bestaande bouwvlak.

Buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval)

Het plan voldoet eveneens niet aan de regels van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder de 2^e van de Wabo, omdat het bijgebouw zal worden gebruikt als woning en het bouwvolume vergroot wordt.

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 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.

Motivering

Reeds in september 2018 heeft het college een positief principebesluit genomen op het verzoek om een bestaande schuur deels te verbouwen ten behoeve van een kleine. Ook zal deze beperkt uitgebreid worden met een serre. Het betreffende perceel is al wel bestemd als wonen. Op het perceel erachter is overigens begin 2021 via een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een 'hooibergwoning'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving' van kracht. Het perceel is bestemd als Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Tevens is het aanwezige bouwvlak voorzien van de aanduidingen cultuurhistorisch waardevol en twee-aan-een. Ter plaatse van de te realiseren woning is geen bouwvlak. Het plan is strijdig vanwege: ontbreken van een bouwvlak en de toevoeging van een 3^e woning. Daarnaast is belangrijk om te vermelden dat de locatie is gelegen binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gemeente meer eigen afwegingsruimte heeft om al dan niet mee te werken.

Waarom medewerking verlenen aan de afwijkingsprocedure?

1. Het toevoegen van de woning is niet in strijd met zowel gemeentelijk als ook provinciaal beleid;
2. Ter plaatse is reeds sprake van een bestemming 'Wonen'. De woningtoevoeging betreft een kleine aanleunwoning;
3. Zowel stedenbouw als welstand hebben positief geadviseerd op het plan;

4. De locatie is gelegen binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente heeft hier meer afwegingsruimte ten aanzien van het toevoegen van woningen;
5. Op het perceel erachter is eveneens sprake van het toevoegen van een woning. Het deels herbestemmen van de schuur naar wonen geeft een extra kwaliteitsimpuls
6. De aanvraag is voorzien van een door bureau Introview opgestelde ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning ACHTERSLOOT 33B, IJSSELSTEIN".
7. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Via deze ruimtelijke onderbouwing en de beoordeelde milieuaspecten kan geoordeeld worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Om de economische uitvoerbaarheid anderszins te verzekeren wordt een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer. Met deze overeenkomst wordt ondermeer het aspect planschade verzekerd en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. De overeenkomst volgt nog maar zal zeker voor de verlening van de omgevingsvergunning ondertekent moeten zijn.

Alternatieven

Er zijn geen doorslaggevende ruimtelijke gronden om geen medewerking te verlenen. Het plan is zeer kleinschalig van aard en past merendeels binnen de bestaande bebouwing. Het is stedenbouwkundig akkoord en alle verrichte onderzoeken zijn akkoord.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet vereist

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 toevoegen van één woning binnen de bebouwde kom valt onder de categorieën projecten waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Dit initiatief kent een lange doorlooptijd welke o.a. veroorzaakt werd door de in eerste instantie zeer gebrekkige kwaliteit van de eerder aangeleverde ruimtelijke onderbouwingen. Het plan is overigens akkoord bevonden op de relevante milieuaspecten. De initiatiefnemer heeft juli 2021 opdracht gegeven aan een ander bureau om te komen met een ruimtelijke onderbouwing. Dit heeft ertoe geleid dat er inmiddels een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ligt voor het bouwplan op basis waarvan de procedure doorlopen kan worden.

Gelet op dit advies verlenen wij dan ook omgevingsvergunning voor deze activiteit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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;
- het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- 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

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

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

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).
- bouw- en sloofafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloofafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;
- voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting van de gemeente IJsselstein;
- hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruikmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld;

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 Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (088 – 022 50 00). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

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.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorschriften' van dit besluit, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, schriftelijk te sturen aan de Omgevingsdienst, t.a.v. cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen. Pas wanneer de Omgevingsdienst schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructietekeningen en -berekeningen, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente 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. 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.