

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:

Gemachtigde: Architectenburo Bikker B.V.
Aanvrager: A.W.J. van Kippersluis

Betreft locatie:

Lage Dijk-Zuid 30 in IJsselstein
Besluitdatum: 15 juli 2020

Burgemeester en wethouders hebben op 5 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de herbouw van twee bijgebouwen en het realiseren van een overkapping aan de woonboerderij gelegen aan de Lage Dijk-Zuid 30 in IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/155419.

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 15 juli 2020 voor de herbouw van twee bijgebouwen en het realiseren van een overkapping aan de woonboerderij gelegen aan de Lage Dijk-Zuid 30 in IJsselstein.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Publiceerbare aanvraagformulier	d.d. 05-12-2019
- Tekening details bijgebouwen	d.d. 05-12-2019
- Ruimtelijke onderbouwing versie 7 april 2020	d.d. 07-04-2020;
- Situatietekening nieuwe situatie	d.d. 05-12-2019
- Constructie - detail vloer serre	d.d. 05-12-2019
- Constructie - onderbouw schuur 02	d.d. 05-12-2019
- Constructie - onderbouw schuur 01	d.d. 05-12-2019
- Tekening huidige situatie	d.d. 05-12-2019
- Tekening schuur 02	d.d. 05-12-2019
- Tekening schuur 01	d.d. 05-12-2019
- Inrichtingstekening inpassing	d.d. 05-12-2019
- Tekening overkapping woonboerderij	d.d. 05-12-2019
- Goedgekeurde sloophmelding	d.d. 05-12-2019
- Herbouw bijgebouwen en overkapping aan boerderij	d.d. 05-12-2019
- Constr. toetsing Toetsingsrapportnr. 1 - lage Dijk Zuid 30.doc	d.d.20-01-2020
- Constr. toetsing Tekening 11 Palenplan en Fundering schuur 01.pdf	d.d.20-01-2020
- Constr. toetsing Tekening 12 Constructie schuur 01.pdf	d.d.20-01-2020
- Constr. toetsing Tekening 14 Constructie schuur 02.pdf	d.d.20-01-2020
- Constr. toetsing berekening schuur 02.pdf	d.d.20-01-2020
- Constr. toetsing Tekening 13 Palenplan en Fundering schuur 02.pdf	d.d.20-01-2020.

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. 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.

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 de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd 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 14 mei 2020, gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op woensdag 13 mei 2020 bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde periode zijn **geen** zienswijzen ingediend

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1.1.a Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

De volgende toetsingscriteria zijn beoordeeld:

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

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 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' is omschreven dat de bestemming van het perceel met het huisnummer Lage Dijk-Zuid 30 in IJsselstein de enkelbestemming "Wonen", en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 3" is, met aanduiding bouwvlak, maatvoeringsvlak en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – straalpad".

Het is de bedoeling dat op het perceel gelegen aan de Lage Dijk-Zuid 30 in IJsselstein 7 bijgebouwen worden gesloopt en twee bijgebouwen worden herbouwd op. Daarnaast wordt in deze aanvraag ook een overkapping aan de westelijke zijkant van de woonboerderij aangevraagd.

Artikel 23 Wonen

Onder artikel 23.2.2 Bouwregels, aan- of bijgebouwen, bijgebouwen en overkappingen is aangegeven dat voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of aangebouwde overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op het zij- en achtererf achter de voorgevelrooilijn mag bij woningen maximaal 50 m² bedragen, tenzij met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' een andere oppervlakte voor bijgebouwen is aangegeven;
- d. het zij- en achtererf mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

Op grond van artikel 23.2.2, onder c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op het zij- en achtererf achter de voorgevelrooilijn bij woningen 50 m² bedragen. De aangevraagde situatie met twee schuren en een overkapping is > 50 m² oppervlakte en voldoet niet aan de gestelde eis.

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)'.

Toets welstandsbeleid

De ingediende bescheiden zijn op 3 september 2019 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie 'MooiSticht' heeft positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

Goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing 'Lage Dijk-Zuid 30' opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij korthedshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

Met de vaststelling van de Visie Landelijk Gebied op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad besloten dat initiatieven die in overeenstemming zijn met de Visie en die voldoen aan het dynamisch afwegingskader zullen worden aangemerkt als 'categorie van gevallen' (artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht) waarvoor het college zonder tussenkomst van de gemeenteraad een omgevingsvergunning kan worden afgegeven waarmee wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Zoals hieronder kort beschreven voldoet de aanvraag aan het dynamisch afwegingskader van de Visie Landelijk Gebied zodat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

Dynamisch afwegingskader Visie Landelijk Gebied

De Visie landelijk gebied beschrijft de gewenste toekomst voor het landelijk gebied van IJsselstein. De Visie bevat een dynamisch afwegingskader voor zich aandienende initiatieven.

De zes afwegingsprincipes zijn;

- a) Gebiedsindeling met functionele accenten
Het perceel ligt binnen het agrarisch cultuurlandschap in de polder Over Oudland. Dit gebied is van oudsher primair in gebruik voor de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Andere functies, zoals wonen en recreatie zijn ondertussen ook ruimschoots vertegenwoordigd. Bij ontwikkelingen dienen met name de doorzichten in de bebouwingslinten en de gebieden met relatieve openheid te worden gerespecteerd. De huidige functie van het perceel is wonen en blijft ook wonen. Doorzichten en openheid worden gerespecteerd. Het plan is in overeenstemming met dit principe.
- b) Zonering dynamiek-luwte-rust
Er vindt geen functiewijziging plaats of toevoeging van woningen. De bestaande dynamiek blijft bestaan. Het plan is in overeenstemming met dit principe.
- c) Behoud van balans
Er vindt geen functiewijziging plaats of toevoeging van woningen. De bestaande balans blijft bestaan. Het plan is in overeenstemming met dit principe.
- d) Bijdragen aan kwaliteit van het landschap
In dit initiatief wordt bebouwing gesloopt en passende, nieuwe bebouwing opgericht. Niet passende, gebiedsvreemde bebouwing wordt gesloopt. Per saldo is er sprake van een afname van 84 m² aan bebouwing. De nieuwe bijgebouwen worden landschappelijk ingepast, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de kavelrichting gebouwd wordt. De nieuwe bijgebouwen worden in hergebruikte stenen gebouwd en er wordt extra groen gerealiseerd achter de woonboerderij. Om die reden draagt deze ontwikkeling bij aan de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Het plan is in overeenstemming met dit principe.

- e) Invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.
Ten behoeve van de aanvraag is door BugelHajema de ruimtelijke onderbouwing 'Lage Dijk-Zuid 30' opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de ODRU en wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen hier kortheidshalve naar bijlage 1 van dit collegevoorstel.
Het plan is in overeenstemming met dit principe.
- f) Invloed op de omgeving.
Vanaf het begin van de planontwikkelingen in 2017 zijn alle burens op de hoogte geweest van de plannen en de procedures die gevolgd worden. Er zijn tot heden geen bezwaren tegen of bedenkingen over het plan uitgesproken. Het plan is in overeenstemming met dit principe.

Anterieure overeenkomst voor grondexploitatie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie.

Om het kostenverhaal vast te leggen zijn wij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor grondexploitatie aangegaan. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten alle 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 verrichte (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 gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

- Het perceel wordt ingericht conform Inrichtingstekening inpassing d.d. 05-12-2019

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).

Nadere voorschriften

- 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.

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:

- Het heiregister
In een (hei-)register worden per paalnummer volgens het goedgekeurde palenplan de nodige controlegegevens overzichtelijk vastgelegd en bewaard. (Dat betreft onder meer het paalttype, de paalafmetingen, het paalpuntniveau, de werkvolgorde, de wijze van inbrengen, het slagdiagram, het valblok en de valhoogte e.d., de datum, de tijd en de eventuele afwijkingen van de goedgekeurde stukken en overige bijzonderheden.)
Het heiregister wordt met een goedkeuringsverklaring van de constructeur ter goedkeuring ingediend bij ODRU. Het goedgekeurde heiregister is voor aanvang van de uitvoering van de in het werk te storten betonnen funderingsdelen beschikbaar voor de bouwinspecteur van de gemeente.
- Alle palen dienen te worden ingemeten.
- Overzicht van de constructieve aanpassing van de fundering indien de paalafwijkingen te groot zijn.

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.

U dient 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 ingevuld 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