

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: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.

Betreft locatie:

**Lage Dijk-Noord 28 en 28a
Besluitdatum: 5 september 2023**

Burgemeester en wethouders hebben op 26 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van een tweede bedrijfswoning. De aanvraag gaat over Lage Dijk-Noord 28 en 28a IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer z-20-004767.

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:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is verleend op 5 september 2023 voor het legaliseren van een tweede bedrijfswoning.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Aanvraagformulier gepubliceerd met ontvangstdatum 26 maart 2020;
- d_NL.IMRO.0353.LageDijkNoord2828a-ON01 met ontvangstdatum 23 maart 2023;
- akoestisch_onderzoek_pdf d.d. 26 september 2022;
- 220630_HW_Advies_veiligheidsregio_pdf met ontvangstdatum 20 juni 2022;
- 200326_HW_Situatietekening__png met ontvangstdatum 26 maart 2021;
- WOZ_2019_-_nr__28A__pdf met ontvangstdatum 26 maart 2021;
- BSR_pdf met ontvangstdatum 26 maart 2021;
- inzake_de_2de_woning_pdf met ontvangstdatum 26 maart 2021;
- 200324_HW_kadastrale_kaart_H_890_pdf met ontvangstdatum 26 maart 2021;
- 200903_HW_Aanzichten_1_pdf met ontvangstdatum 7 september 2021;
- 200903_HW_Aanzichten_2_pdf met ontvangstdatum 7 september 2021;
- 230526_HW_Plattegrond begane grond_pdf met ontvangstdatum 26 mei 2023;
- 230526_HW_Plattegrond verdieping_pdf met ontvangstdatum 26 mei 2023;
- Planschadeovereenkomst

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

Dit besluit 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. Wij raden u aan om de beroepstermijn af te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. 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. 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 8 juni 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo

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

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

De aanvraag omgevingsvergunning betreft een aanvraag voor het formaliseren van de tweede bedrijfswoning in de huidige boerderij op het adres Lage Dijk-Noord 28/ 28A te IJsselstein. Alhier woont de familie met 2 gezinnen in de boerderij en wil met een aanvraag omgevingsvergunning de situatie formaliseren. De situatie van het bewonen van de boerderij door twee gezinnen aan de Lage Dijk Noord is al sinds 1957 aan de orde. Zie hiervoor de vergunde bouwtekeningen uit 1957 (bijlage 03) de vergunde bouwtekening uit 1978 (bijlage 04) en de stukken met betrekking tot de WOZ waarde (bijlage 05). "Stal van Vliet" fokt en traint paarden voor de verkoop en dekking. Vanwege bedrijfsopvolging is de rechtszekerheid van beide woningen van belang.

Voor de interne constructieve wijzigingen is de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' benodigd. Voor het toevoegen van een 2^e bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan is de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd.

Toets bestemmingsplan

De aangevraagde tweede bedrijfswoning ligt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid (vastgesteld d.d. 17-12-2015). Ter plaatse geldt tevens het paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein (vastgesteld d.d.08-11-2018). In het bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding paardenfokkerij. Tevens is de dubbelbestemming archeologie waarde 1 opgenomen welke ter bescherming dient voor de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

De aanvraag tweede bedrijfswoning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

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 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

Het betreft een interne verbouwing. Om deze reden is het plan niet 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. Het plan is in strijd met bestemmingsplan, omdat:

- maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

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

Er is geen binnenplanse afwijking mogelijk om medewerking te verlenen aan de strijdigheid.

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 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

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing 'Stal van Vliet Lage Dijk-Noord 28 en 28a' opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 01 versie ontwerp d.d. maart 2023).

Overige

Hogere waarden besluit

Ten behoeve van de 2e bedrijfswoning is voor het aspect geluid een hogere waarden besluit noodzakelijk. De Wet geluidhinder geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Hiervoor is een positief advies opgesteld. Het benodigde besluit hogere waarden is met de ter visie legging van de ontwerpbeschikking voor de aanvraag van de bedrijfswoning in procedure gebracht en eveneens als ontwerpbesluit ter visie gelegd.

Verklaring van geen bedenkingen 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 eerder 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. De aanvraag valt onder deze lijst.

Anterieure overeenkomst voor grondexploitatie

De ontwikkeling is gerealiseerd vanuit een private exploitatie. In deze aanvraag is er geen sprake van een ontwikkeling waarbij de economische uitvoerbaarheid moet worden gewaarborgd. Het opstellen van een Anterieure overeenkomst is daarmee niet nodig. Leges zullen worden geïnd voor het doorlopen van een uitgebreide procedure.

Eindconclusie

Met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing en het advies inzake geluid voldoet de aanvraag 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 verlenen wij daarom de aangevraagde omgevingsvergunning voor een tweede bedrijfswoning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van 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. 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.