

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

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: Bouw en aannemingsbedrijf W. de Wit BV

Betreft locatie:

**Liefhovendijk 4, 3461EX Linschoten
BesluitdatumL**

Burgemeester en wethouders hebben op 24 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een droogschuur en koeienstal, alsmede het oprichten van een woning en het inrichten van het terrein bij de woning. De aanvraag gaat over Liefhovendijk 4 te Linschoten. De aanvraag heeft in het omgevingsloket online het kenmerk OLO 2997007 en is bij ons geregistreerd onder nummer Z-2017-46629.

Procesverloop

Op 23 oktober 2018 is een omgevingsvergunning verleend met een buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2^e van de Wabo en artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Tijdens de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. Daarna is er beroep ingesteld en is een voorlopige voorziening aangevraagd. Deze is toegekend en er is door de rechtbank op 5 februari 2019 een tussenuitspraak gedaan. Daarin is aangegeven dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^e van de Wabo had moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. In de uitspraak is ons de gelegenheid gegeven dit gebrek te herstellen door alsnog deze afwijkingsprocedure toe te passen. 5 april 2019 is er uitstel van de termijn gevraagd tot en met 28 juni 2019. Op 27 juni 2019 wordt er opnieuw uitstel van de termijn gevraagd voor een periode van 5 maanden. De rechtbank heeft deze verlenging afgewezen. De rechtbank ziet geen aanleiding om in deze procedure een langere tijd te bieden om de gebreken te herstellen. Dit betekent dat de gebreken in het besluit van 23 oktober 2019 niet zijn hersteld en dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd (uitspraak 6 augustus 2019). Om het plan mogelijk te maken dient een nieuwe procedure (uitgebreide procedure) gevolgd te worden.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument
- het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht

Gewaarmerkte Stukken

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

- aanvraagformulier
- huidige situatie droogloods d.d. 30-10-2017
- huidige situatie koestal d.d. 30-10-2017
- tekening plattegrond bg d.d. 22-05-2018
- tekening plattegrond verdieping d.d. 22-05-2018
- tekening gevels d.d. 22-05-2018
- tekening doorsnede A-A t/m D-D en situatie d.d. 22-05-2018
- tekening principedetails d.d. 14-11-2017 (voorblad), details d.d. 31-08-2017
- tekening principe riolering d.d. 24-11-2017
- tekening doorsnede A-A oud en nieuw d.d. 24-11-2017
- tekening reconstructie spanten bestaand d.d. 14-11-2017
- verkennend bodemonderzoek d.d. 30-11-2016
- rapportage asbestinventarisatie projectnr. 17.0928 d.d. 30-05-2017
- bouwhistorie dakbedekking d.d. 01-05-2016
- bouwhistorische verkenning d.d. 12-05-2016
- quickscan wet natuurbescherming d.d. 26-06-2017
- archeologisch onderzoek d.d. 27-06-2017
- constructieve hoofdopzet d.d. 22-03-2017
- tekening ontwerp constructie d.d. 22-03-2017
- bouwhistorisch onderzoek d.d. 30-10-2017
- toetsing bouwbesluit, EPC-berekening d.d. 17-03-2017
- MPG berekening d.d. 21-12-2017
- inrichtingsplan d.d. 19-07-2018
- aanvulling inrichtingsplan d.d. 06-03-2019

- ruimtelijke onderbouwing van Rho Adviseurs voor Leefruimte, NL.IMRO.0335.789-0001 d.d. 02-10-2019

Omgevingsvergunning procedure

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (toetsingscriteria 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, eerste lid, onder c van de Wabo is getoetst aan artikel 2.12 (toetsingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

De aanvraag voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument, artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo is getoetst aan artikel 2.15 (toetsingscriteria voor het slopen, verstoren, verplaatsen of het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument) van de Wabo.

De aanvraag voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht, artikel 2.1, eerste lid, onder h van de Wabo is getoetst aan artikel 2.16 (toetsingscriteria voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht) van de Wabo.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Bouwconstructie:

tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Verkennd bodemonderzoek

een actueel verkennd bodemonderzoek naar asbest in de bodem ter plaatse van de droogschuur conform de NEN5707 (asbestbodemonderzoek).

Bouwveiligheidsplan

een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

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.

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 bekendmaking beroep worden aangetekend.

Beroepsclausule (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)

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 ligt vanaf 23 oktober 2019 tot en met 4 december ter inzage. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging wordt op 22 oktober 2019 gepubliceerd in de IJsselbode. Met deze bekendmaking wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

Zienswijzen (nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)

Gedurende de ter inzage termijn zijn er zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Als bijlage bij de omgevingsvergunning is een 'Nota van zienswijzen' opgesteld. Hierin worden de zienswijzen kort samengevat weergegeven en de reactie hierop cursief daaronder weergegeven. De 'Nota van zienswijzen' maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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.

De volgende toetsingscriteria zijn beoordeeld:

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

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 onder voorwaarden aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort.

Bodemonderzoek

Op grond van artikel 2.1.5 is een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid verplicht.

Op de locatie is door Grondslag BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 26333, d.d. 30 november 2016).

Het uitgevoerde bodemonderzoek voldoet niet geheel aan de NEN 5725 omdat:

- het vooronderzoek niet volledig is uitgevoerd. Op het perceel zijn een vervallen koeienstal en droogschuur aanwezig met een bouwjaar vóór 1994 aanwezig. Sindsdien is het toepassen van asbesthoudend bouw materiaal verboden. Deze bebouwing is hiermee verdacht op het voorkomen van asbesthoudende bouwmaterialen. Als gevolg van verweerde en/of kapotte asbesthoudende materialen aan de buitenzijde van de bebouwing, kunnen asbestvezels in of op de bodem terecht komen. In het vooronderzoek van de bodemrapportage ontbreekt een motivatie waarom de bodem niet is onderzocht op asbest;
- uit de (in 2017) uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat ter plaatse van de droogschuur diverse plaatjes asbest op de bodem zijn aangetroffen. De bodem is hiermee verdacht op de aanwezigheid van asbest. Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van de droogschuur is daarom nodig.

Er dient een actueel verkennend bodemonderzoek naar asbest in de bodem ter plaatse van de droogschuur conform de NEN5707 (asbestbodemonderzoek) ingediend te worden, minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden.

Toets bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Linschoten" met de enkelbestemming "Agrarisch", en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waarde – Cultuurhistorie". Daarbij zijn de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – 2", en de aanduidingen "maximum bouwhoogte 8 m", "maximum goothoogte 4 m" en "bouwvlak" op de plankaart weergegeven.

De aanvraag betreft het slopen van een droogschuur, het oprichten van een vrijstaande woning en het inrichten van het terrein bij de woning, alsmede het aanleggen van een parkeerplaats, een ontsluitingsweg en een uitweg. Hieronder volgt een toetsing van de aanvraag aan het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – 2" zijn deze gronden mede bestemd voor een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op basis van het bepaalde in artikel 21.2, sub b van de planregels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

De aanvrager heeft een archeologisch rapport d.d. 27-06-2017 overlegd waaruit blijkt dat er door de bouwactiviteiten geen archeologische waarden worden geschaad. Aan het bepaalde in artikel 21.2, sub b van de planregels wordt derhalve voldaan.

Tevens is het op grond van artikel 21.3.1 van de planregels verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

In artikel 21.3.2 van de planregels is vervolgens opgenomen dat het bovenstaande niet van toepassing is, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van:

(...)

- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2': ten hoogste 200 m².

Voor de uitvoering van het aangevraagde bouwplan zal het nodig zijn om de in artikel 21.3.1 van de planregels onder a, b en e genoemde werkzaamheden uit te voeren. Aangezien bij het bouwplan echter het vermeldde in artikel 21.2 van de planregels in acht is genomen, is het bovenstaande verbod op het uitvoeren van de werkzaamheden niet van toepassing.

Ter uitvoering van het inrichtingsplan zal verder een sloot met een oppervlakte van 150 m² worden teruggebracht op diepte. Daarnaast zal voor de entree en de ontsluitingsweg een oppervlakte van 184,5 m² worden ontgraven met een diepte van 25 tot 30 cm. Aangezien voor beide werkzaamheden gebleven wordt onder de in artikel 21.3.2, sub b, onder 2 van de planregels aangegeven oppervlakte van 200 m² en voor de entree en de ontsluitingsweg niet dieper wordt gegraven dan 30 cm, is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid vereist.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor "Waarde – Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn gelet op het bepaalde in artikel 22.1 van de planregels tevens bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

Daarbij gelden op basis van artikel 22.2 van de planregels voor het bouwen de volgende regels:

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig met c.q. aansluiten op, aan de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwplan wijkt ten aanzien van de bovengenoemde aspecten af ten opzichte van de situatie zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond. Het bouwplan is derhalve in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 van de planregels.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

Op grond van artikel 3.1 van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden in hoofdzaak bestemd voor volwaardige veehouderijbedrijven. Het bouwplan betreft hier het oprichten van een vrijstaande woning. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo moet uw aanvraag vanwege de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan 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). Voor het gebruiken van gronden in strijd met de agrarische bestemming heeft u reeds zelf deze activiteit aangevraagd, voor de strijdigheid met het bepaalde in artikel 22.2 van de planregels wordt uw aanvraag automatisch aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan op dit punt.

Toets welstandsbeleid

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Montfoort heeft op 15 november 2017 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

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. Zoals in de vorige paragraaf is vermeld is de aanvraag op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- het bouwplan wijkt ten aanzien van de aspecten genoemd in artikel 22.2 van de planregels af ten opzichte van de situatie zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond. Het bouwplan is derhalve in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 van de planregels.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels omdat deze gronden bestemd zijn voor volwaardige veehouderijbedrijven. Het plan betreft het oprichten van een vrijstaande woning en het inrichten van het terrein behorende bij de woning.

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 kruimelafwijking) of in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Binnenplanse afwijking

In artikel 22.4.1 van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in artikel 22.2 van de planregels.

Deze bevoegdheid mag op basis van artikel 22.4.2 van de planregels alleen worden toegepast als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht. Alvorens af te wijken dient de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd te worden.

Om te bepalen of aan bovenstaande wordt voldaan is aan de Monumentencommissie Montfoort advies gevraagd. Op 21 november 2017 heeft de Monumentencommissie Montfoort voor de aanvraag omgevingsvergunning als volgt geadviseerd:

"De aanvraag voorziet in het slopen van een bouwvallige droogschuur van het agrarisch ensemble "Liefhoven" en de nieuwbouw van een woning.

Na bestudering van de bij de aanvraag gevoegde stukken, een bezoek ter plaatse en enkele wijzigingen in het ontwerp nadien is de commissie tot de conclusie gekomen dat het monumentenbelang zich niet verzet tegen uitvoering van het voorgestelde plan. De commissie is van mening dat de droogschuur in een dermate slechte staat verkeert dat sloop gerechtvaardigd is.

Het ontwerp van de nieuwe woning is na veelvuldig overleg met de initiatiefnemers, de architect, Welstand en de stedenbouwkundige op een zorgvuldige manier tot stand gekomen. Bij de bouw van de woning blijft de oorspronkelijke structuur, het oorspronkelijke volume en het karakter van de oude droogschuur herkenbaar.

Bestaande materialen en constructies zoals herbruikbare dakpannen, spanten en delen van spanten dienen hiervoor behouden te blijven. Daarbij geldt voor delen van de spanten dat de gebinten moeten worden angescherfd met hout van dezelfde soort en naar het oorspronkelijke model en de dakpannen moeten worden aangevuld met oude vergelijkbare exemplaren. De commissie adviseert dit als voorwaarde in de vergunning op te nemen.

Advies

Gelet op het voorgaande, adviseert de Monumentencommissie positief ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bouwvallige droogschuur en de bouw van de woning."

Gelet op het voorgaande positieve advies wordt er met het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 22.4.1 van de planregels geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht. Daarom wijken wij met gebruikmaking van deze bevoegdheid hierbij af van het bepaalde in artikel 22.3 en verlenen wij omgevingsvergunning voor het aangevraagde bouwplan.

Buitenplanse kruimelafwijking

De strijdigheid met het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels kan niet worden weggenomen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij een zogenoemde kruimelafwijking wordt toegepast op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^e. De strijdigheid komt niet overeen met de gevallen genoemd in de algemene maatregel van bestuur, te weten artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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 - projectafwijkingsbesluit. 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.

Ruimtelijke onderbouwing en anterieure overeenkomst

Ten behoeve van het initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Daarnaast is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin onder andere de verdeling van de te maken kosten ten behoeve van de afwijkingsprocedure en het verhalen van planschade op de aanvrager wordt geregeld.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en overeenkomst zijn wij van oordeel dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en besluiten wij omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met artikel 3.1 van de planregels.

Verklaring van geen bedenkingen

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 project "Liefhovendijk 4" valt niet onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument, artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo

Voor de uitvoering van dit project is sloop van de bestaande droogschuur, een rijksmonument noodzakelijk. Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder f van de Wabo is het echter verboden een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen zonder omgevingsvergunning.

Voor het slopen van een rijksmonument is op grond van artikel 6.4, eerste lid, sub a, onder 1^o, van het Besluit omgevingsrecht een advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht. Het ontwerp is dan ook voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Op 6 februari 2018 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) namens de Minister een positief advies uitgebracht ten aanzien van de sloop van de voormalige droogschuur. De reden voor dit positieve advies is gelegen in het gegeven dat de schuur grotendeels is ingestort en herstel van de schuur niet meer mogelijk wordt geacht.

Gelet op dit advies mag worden aangenomen dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, lid 1 onder f van de Wabo.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo verlenen wij dan ook omgevingsvergunning voor deze activiteit.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht, artikel 2.1, lid 1, onder h Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder h van de Wabo is het verboden een bouwwerk te slopen in een beschermd dorpsgezicht. Op basis van artikel 2.16 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De droogloods en de koeienstal verkeren in erbarmelijke staat. Het bouwplan waar de aanvraag voor omgevingsvergunning betrekking op heeft, ziet mede op de bouw van een nieuwe woning op de locatie van de loods en stal. Het is derhalve aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd. Om deze reden verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- Bestaande materialen en constructies zoals herbruikbare dakpannen, spanten en delen van spanten dienen behouden te blijven. Deze dienen zo spoedig mogelijk veilig gesteld te worden zodat deze nog niet meer aan weersinvloeden bloot staan. Daarbij geldt voor delen van de spanten dat de gebinten moeten worden aangescherfd met hout van dezelfde soort en naar het oorspronkelijke model en de dakpannen moeten worden aangevuld met oude vergelijkbare exemplaren.
- Informatie met betrekking tot het op de bouwlocatie toe te passen rioolstelsel kan verkregen worden bij de afdeling Ruimtelijke Ordening en Beheer, tel. 0348-476400. De gegevens en bescheiden over de riolerings-, lozings- en/of zuiveringsinstallatie moeten drie dagen voor de aanvang van de bouw in 2-voud ter beoordeling zijn voorgelegd aan de toezichthoudend ambtenaar.

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);
- Indien voor de uitvoering van het werk het gebruik van openbaar terrein (parkeerplaatsen, trottoir), wenselijk is, dan moet u hiertoe contact opnemen met afdeling Openbare Orde en Veiligheid (0348)-476400. Voor overige vragen omtrent wegen kunt u contact opnemen met medewerker Ruimtelijke Ordening en Beheer (0348) 476400;
- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Montfoort 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 Montfoort, telefoon 0348-476400;
- Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Montfoort 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;
- bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval 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 legesverordening van de gemeente Montfoort;
- 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.
- 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).
- Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:
 - sondering en funderingsberekening (digitaal of in drievoud);
 - berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies (digitaal of in drievoud);
 - een actueel verkennend bodemonderzoek naar asbest in de bodem ter plaatse van de droogschuur conform de NEN5707 (asbestbodemonderzoek);
 - een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.2, lid 6, van de MOR juncto artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften in het kader van 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

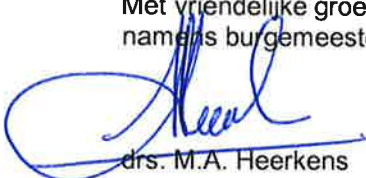
Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente Montfoort" 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 Montfoort,



drs. M.A. Heerkens
directeur

