

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Gemachtigde: HOME made architectuur
Aanvrager: J. Bus - van den Berg**

Betreft locatie:

Waardsedijk 15, 3417NA Montfoort

Burgemeester en wethouders hebben op 5 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en verhogen en het wijzigen van het gebruik van de hooiberg op het adres Waardsedijk 15 in Montfoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2018-56913.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn van voornemens, 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

Gewaarmerkte Stukken

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

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 04-05-2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 42 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 04-06-2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 31 dagen. 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.

Beroep en inwerkingtreding besluit- (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 verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl.)

Ter visie legging

- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken vanaf woensdag 26 september tot en met dinsdag 6 november 2018 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op dinsdag 25 september 2018 bekend gemaakt in het IJsselbode en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning;

Wettelijk vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo-projectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- Het vergroten van het bijgebouw is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is geen sprake van provinciaal belang. Vooroverleg is niet noodzakelijk.
- Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

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. Op 28 juni 2010 heeft de raad daartoe de "Aanwijzing categorie van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" vastgesteld.

De bouw van het bijgebouw ter vervanging van de hooiberg valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

De activiteit bouwen is aangevraagd voor het verbouwen en verhogen en het wijzigen van het gebruik van de hooiberg.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1. a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel Waardsedijk 15 te Montfoort is gelegen binnen het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen alleen bijgebouwen gerealiseerd worden met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De hooiberg krijgt een goothoogte van 4,33 meter en een nokhoogte van 7,15 meter en is hiermee in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Voor deze strijdigheid is de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aangevraagd.

Bouwverordening

De aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de eisen van de bouwverordening van de gemeente Montfoort.

Bouwbesluit

De aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Welstand

Op 11 juni 2018 heeft de welstandscommissie MooiSticht geadviseerd over het bouwplan op grond van het beleid zoals dat is vastgesteld in de welstandsnota. Het advies luidt dat er wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is aangevraagd voor het verbouwen en verhogen en wijzigen van het gebruik van de hooiberg.

De aanvraag voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1. c Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel Waardsedijk 15 te Montfoort is gelegen binnen het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen alleen bijgebouwen gerealiseerd worden met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De hooiberg krijgt een goothoogte van 4,33 meter en een nokhoogte van 7,15 meter en is hiermee in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Afwijkingsprocedure artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo

Medewerking aan de aanvraag is mogelijk middels een afwijkingsprocedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, het Wabo-projectbesluit, 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

Ten behoeve van het bouwplan is door bureau BODG de 'Ruimtelijke onderbouwing Waardsedijk 15, Montfoort' opgesteld.

De planologische en milieutechnische aspecten zijn hieronder kort weergegeven.

De relevante planologische en milieutechnische aspecten zijn hieronder kort besproken.

Stedenbouwkundig

Op 5 januari 2018 is positief stedenbouwkundig advies afgegeven over het bouwplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling betreft hier slechts de overschrijding van de bouwhoogte van een bijgebouw dat op grond van het bestemmingsplan al is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Water

De beoogde afwijking van het bestemmingsplan betreft weliswaar alleen de beoogde hoogte, maar in praktijk is sprake van volledige vervanging van bestaande bebouwing. Vanwege de ligging binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (zie § 3.1) is daartoe een vergunning van het hoogheemraadschap vereist. De initiatiefnemer heeft daartoe in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met het HDSR. Op 27 maart 2018 is door hen vergunning verleend³ om de werkzaamheden te mogen uitvoeren

Bedrijven en milieuzonering

Op het betreffende perceel geldt de bestemming Wonen en zijn bijgebouwen zonder meer toegestaan. De locatie van het betreffende bijgebouw wijzigt niet. De beoogde afwijking betreft slechts de wijziging van de bouwhoogte.

Dit vormt geen belemmering voor de in de omgeving aanwezige hinder veroorzakende inrichtingen, ook niet in geval het bijgebouw in gebruik wordt genomen voor de binnen het bestemmingsplan toegestane nevenfuncties, zoals Bed & Breakfast.

Geluid

Op 4-9-2018 is een positief advies gegeven op geluid. Een goed leef- en woonklimaat is aangetoond en een akoestisch onderzoek is niet nodig gebleken aangezien de geluidsbelasting veroorzaakt door wegverkeer ver onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Luchtkwaliteit

Een van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Een dergelijk project is vele malen groter dan beoogd met deze afwijking. Omdat het voornemen verder ook geen PM10 en NO2 genereert, wordt de voorgenomen ontwikkeling als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Er bevinden zich geen risicobronnen in de (directe) nabijheid van het perceel. Aangezien het voornemen geen nieuwe functie betreft, anders dan reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan, is onderzoek naar externe veiligheid niet aan de orde en staat het de vergunningverlening niet in de weg.

Bodem

Op het betreffende perceel geldt de bestemming Wonen en zijn bijgebouwen zonder meer toegestaan. Aangezien de locatie van het betreffende bijgebouw niet wijzigt en de beoogde functies zonder meer zijn toegestaan binnen de geldende bestemming is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Flora en Fauna

Voor het plan is een quickscan ecologie opgesteld door Buro Maerlant. Er zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten te verwachten.

Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende bouwplan (het vergroten van een bijgebouw) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Montfoort is een planschadeovereenkomst gesloten.

Conclusie

Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- 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;
- Vóór de ingebruikname van het pand moet een keuringsrapport van een gecertificeerd/erkend installatiebedrijf worden overgelegd van de aanleg van de elektriciteitsinstallatie en de gasinstallatie. Uit dit keuringsrapport moet blijken dat deze installaties volgens het Bouwbesluit en de NEN-voorschriften veilig zijn aangelegd en naar behoren functioneren. Als de aanleg van de installaties niet door gecertificeerde bedrijven is uitgevoerd dan dient middels een keuringsrapport, van een daartoe gecertificeerd keuringsbedrijf, aangetoond worden dat de installaties volgens de voorschriften zijn aangelegd en veilig in gebruik genomen kunnen worden.

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.

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 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;
 - een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen.

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 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. J. Post
directeur