

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: P.H. van Hartingsveldt

Betreft locatie:

Achtersloot 160, IJsselstein

Decos kenmerk: Z-2016-31060 / 32740

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in een bestaande stal en het omvormen van een hooimijt tot houtatelier op een perceel aan de Achtersloot 160 te IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2016-31060.

Besluit

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

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van twee bed & breakfast gelegenheden, een kantoor en een woning in een bestaande stal en het omvormen van een hooimijt tot houtatelier.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Aanvraagformulier;
- Plattegronden bestaande en gewijzigde toestanden schuur;
- Plattegronden bestaande en gewijzigde toestanden hooimijten;
- Gevelaanzichten schuur;
- Gevelaanzichten hooimijten;
- Doorsneden schuur;
- Doorsneden Hooimijten;
- Situatietekening.
- Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 gesteld 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 (nog niet van toepassing, betreft ontwerpbesluit)

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. 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 (nog niet van toepassing, betreft ontwerpbesluit)

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 met bijbehorende stukken vanaf donderdag 9 juni tot en met woensdag 20 juli 2016 ter inzage. De ter inzage legging is op woensdag 8 juni 2015 bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl;
- een ieder heeft de mogelijkheid om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde periode zijn (wel/geen) zienswijzen ingediend. (aan te vullen na de ter inzage legging)

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 **niet** getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Planologische toets

Het initiatief

De hooimijt op het perceel Achtersloot 160, met een oppervlakte van circa 180 m², zal omgevormd worden tot een houtatelier ten behoeve van de ontwerpstudio van bewoner en in een bestaande schuur zal één kleine woning, twee bed & breakfast gelegenheden en een kantoor gerealiseerd worden met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van circa 123 m². De (2^e) woning is op basis van het bestemmingsplan toegestaan.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid” en heeft een woonbestemming. Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn **twee** woningen toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Binnen de woonbestemming zijn, per woning, niet publieksgerichte aan huis verbonden activiteiten uit categorie 1 en 2 van de “Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging” of bed and breakfast gelegenheid toegestaan tot een maximaal vloeroppervlak van 60 m².

Het plan omvat aan huis verbonden activiteiten met een totale vloeroppervlakte van circa 303 m². Dit is strijdig met het bestemmingsplan.

Afwijking bestemmingsplan

Medewerking aan de aanvraag 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het initiatief is door bureau “BügelHajema” een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 “Achtersloot 160” valt niet onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten door initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen alleen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding welke gedekt worden door de legeskosten. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Deze kosten zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en de aanvrager gesloten exploitatie - overeenkomst. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van deze overweging wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

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

De ingediende bescheiden zijn **niet** getoetst aan het aan de gemeentelijke welstandsnota. Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden bij de eerder afgegeven omgevingsvergunning voor de diverse casco's (z-2014-00001640).

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;
- 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

Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

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

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;

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 Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij de gemeente IJsselstein (14-030). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

Bouwactiviteiten start/gereed melding

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.

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 gereed melding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereed melding". 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. J. Post
directeur