

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum besluit: 10 oktober 2017

Op 21 november 2014 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een wagenberging. De aanvraag heeft betrekking op het perceel ter hoogte van Koekoeksweg 3 te IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 699, en is geregistreerd onder nummer 2014-0705.

Besluit

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (Wabo) te verlenen. De volgende bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Aanvraagformulier 1546325 d.d. 21 november 2014;
2. Foto's d.d. 21 november 2014;
3. Tekening BA-01 Bestektekening d.d. 8 april 2015;
4. Kwaliteitsverklaring Wandelementen d.d. 10 april 2015;
5. Rapport Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 augustus 2016;
6. Tekening Erfbeplantingsplan d.d. 10 juni 2015;
7. Rapport 16231-AvA Verkennend bodemonderzoek d.d. 9 mei 2016
8. Watertoets d.d. 1 december 2015.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1, lid 1, onder a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1, lid 1, onder c Wabo)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit Bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

In artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo en in hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald, dat indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Goede ruimtelijke onderbouwing

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende onderbouwing bevat een goede ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenking

In artikel 2.27 Wabo, alsmede paragraaf 6.2 van het Bor zijn een aantal categorieën van gevallen benoemd waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een aangewezen bestuursorgaan daartegen geen bedenkingen heeft. Dit wordt een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) genoemd. De raad heeft op 28 januari 2016 besloten dat géén VVGB is vereist in de volgende gevallen:

1. voor projecten of plannen waarvoor de raad reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, nota van uitgangspunten of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader heeft vastgesteld en het project of plan past binnen dat kader;
2. het realiseren van projecten of plannen van maatschappelijk, sport, educatief en/of infrastructureel belang of groenvoorzieningen en waarvoor de raad voor de uitvoering middelen beschikbaar heeft gesteld;

3. het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen, vervangen en uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, mits de bestaande functie behouden blijft;
4. het oprichten, vernieuwen, veranderen, vervangen of uitbreiden van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken op een bestaand, als zodanig bestemd, bedrijventerrein, mits het project past in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur;
5. aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande lokale weg- en waterinfrastructuur en aanleg en aanpassing van groenvoorzieningen mits deze geen onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur zoals bedoeld in de Groenstructuurvisie 2012;
6. het realiseren of wijzigen van onder- of bovengrondse infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, kunstobjecten, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gelet op het bepaalde onder 3 is geen VVGB vereist.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben met ingang van 6 oktober 2016 zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode een zienswijze binnengekomen.

In de Zienswijzereactienota wordt de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. In uw beroepschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. Ook stuurt u een kopie van het genomen besluit mee. *Zorgt u er voor dat uw beroepschrift binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit is ontvangen.* Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet kan worden behandeld. Voor de behandeling van uw beroepschrift bent u griffierechten verschuldigd. Meer informatie over de beroepsprocedure vindt u op onze website of op www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de uitspraak op het beroepschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. U stuurt uw verzoek naar Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Voor de behandeling van het verzoek bent u griffierecht verschuldigd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Kampen,

M. Roelink
Teammanager Vergunningen

(Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en is daarom niet ondertekend)

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd (zie tabel). Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Wabo bouwen (art. 2.3.1.1)	€ 981,72
Wabo welstand (art. 2.3.1.2)	€ 307,29
Wabo buitenplanse afwijking (art. 2.3.3.3)	€ 5.912,20

Totaal Leges:	€ 7.201,21
----------------------	-------------------

Toestemming voor het deel Bouwen (art.2.1, lid 1, onder a Wabo)

VOORWAARDEN:

- het bouwplan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen te worden uitgevoerd;
- er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
- de rooilijnen op het bouwterrein worden uitgezet door de gemeente. Voor het uitzetten van de rooilijnen kunt u een afspraak maken met het team Toezicht en Handhaving, tel. (038) 339 26 92 of (038) 339 4145;
- voor het bepalen van de toelaatbare gronddruk en de aanlegdiepte van de fundering of de toelaatbare puntweerstand en de lengte van de funderingspalen, moeten alsnog sonderingen worden verricht, waarvan de uitkomsten ter beoordeling aan het team Toezicht en Handhaving moeten worden aangeboden;
- van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het team Toezicht en Handhaving goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn;
- deze berekeningen en tekeningen dienen tenminste drie weken tevoren in tweevoud bij het team Toezicht en Handhaving te worden ingediend;
- de wapening moet voordat met het storten wordt aangevangen door het team Toezicht en Handhaving worden gecontroleerd en goedgekeurd;
- de uitvoering van het palenplan en het heiwerk moeten geschieden in overleg met en ten genoegen van het team Toezicht en Handhaving;
- voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet op de bouwplaats een door het team Toezicht en Handhaving goedgekeurd bouwveiligheidsplan aanwezig zijn;
- het team Toezicht en Handhaving dient ten minste twee dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van de start van de werkzaamheden. Dit kan telefonisch (038) 339 2692 of (038) 339 4145, digitaal via www.kampen.nl/omgevingsmelding;
- het team Toezicht en Handhaving dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton;
- het team Toezicht en Handhaving dient in kennis te worden gesteld van de voltooiing van de werkzaamheden. Dit kan telefonisch (038) 339 2692 of (038) 339 4145, digitaal via www.kampen.nl/omgevingsmelding;
- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
- indien er in de toekomst tijdens eventuele terreinveranderingen grond vrij komt, geldt dat deze zonder voorwaarden op het terrein zelf kan worden hergebruikt. Indien de grond afgevoerd moet worden, zal rekening gehouden moeten worden met de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit;

OVERWEGINGEN:

- Het bouwplan ligt in het geldende bestemmingsplan "IJsselmuiden Dorpsrand" en is geprojecteerd op gronden met de enkelbestemming "agrarisch", de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" en de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)". Het bouwplan is getoetst aan artikel 3 en artikel 25 en is in strijd met deze regels van ruimtelijke ordening. Wij kunnen afwijken van de voorschriften. Zie voor meer informatie de bijlage "Toestemming voor het deel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".
- Wij hebben het bouwplan op 27 mei 2015 ter advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo kan worden verleend.

Toestemming voor het deel strijd gebr. gronden/bouww. met ro (art. 2.1 lid 1c Wabo)

VOORWAARDEN:

- In het kader van landschappelijke inpassing dient binnen een termijn van 6 maanden na vergunningverlening conform het erfbeplantingsplan d.d.10 juni 2015 beplanting aangeplant te worden en in stand te worden gehouden;
- Materiaal en materieel mag uitsluitend inpandig worden opgeslagen.
- Overige bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan op dit perceel.

OVERWEGINGEN:

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een wagenberging en het gebruiken van de omliggende gronden met de daarop reeds aanwezige schuur. Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "IJsselmuiden Dorpsrand" en is geprojecteerd op gronden met de enkelbestemming "Agrarisch", de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" en de aanduiding "maximum goothoogte 3 meter, maximum bouwhoogte 5 meter". Het bouwplan is getoetst aan artikel 3, en artikel 25.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangegeven.

Strijd met het bestemmingsplan

In casu wordt er een wagenberging opgericht met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7.4 meter. Het gebruik staat ten dienste van de op het perceel Plasweg 60 gevestigde bedrijfsvoering van Handelonderneming Henk Holtland dat zich richt op:

- Niet-gespecialiseerde groothandel in niet-consumentenartikelen;
- Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe);
- Groothandel in ongeregelde goederen
- Detailhandel in auto's"

De nieuw op te richten wagenberging en het gebruik van de bestaande schuur en omliggende gronden zijn niet bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de wagenberging wijkt af van de maximale toegestane afmetingen. De aanvraag is daarmee in strijd met artikel 3, lid 3.1 en artikel 3, lid 3.2.1, onder b van de voorschriften.

Afwijking mogelijk

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee het bouwplan kan worden gerealiseerd. De aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. van de Wabo. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gebleken is dat de bedrijfsuitoefening op het perceel Plasweg 60 niet in overeenstemming is met de aan die gronden gegeven bestemming "Wonen". Onderzoek wijst uit dat er zicht is op legalisatie, daarom is dit nu nog strijdig gebruik geen reden de omgevingsvergunning te weigeren.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag gevoegd en maakt deel uit van deze beschikking. Omdat niet alle activiteiten die door de handelonderneming ontplooid worden

wenselijk zijn op deze locatie en in het kader van landschappelijke inpassing van de nieuw op te richten wagenberging stellen wij voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo kan onder het stellen van de hierboven genoemde voorwaarden worden verleend.