

omgevingsvergunning



Datum omgevingsvergunning: 17 september 2019

Naam aanvrager: Mts. van der Weer - Palland

Locatie: Woldweg 8-A, IJsselmuiden

Kadastrale situatie: gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 753

Omgevingsloket aanvraagnummer: 3433755

Zaaknummer: 2909-2018

Onderwerp

Op 23 januari 2018 heeft de heer S. Elgersma van Rombou B.V., namens de heer H.J. van der Weerd van Mts. van der Weerd – Palland, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aangevraagde activiteiten bestaan uit:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Woldweg 8a in IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 753.

De aanvraag omgevingsvergunning is geregistreerd onder nummer 2909-2018.

Hierbij leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze omgevingsvergunning en artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen:

- Voor de volgende activiteiten:
 - o Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
 - o Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).
- Dat de volgende bij de omgevingsvergunningaanvraag behorende stukken onderdeel uitmaken van deze vergunning:
 - Aanvraagformulier (omgevingsloketnummer: 3433755, ingediend op 23 januari 2018);
 - Bestektekening potstal met gevels, plattegronden, doorsnede en situering, van Rombou B.V., bladnummer BO-11-B, versie 28-11-2017;
 - Bestektekening woning met gevels, plattegronden, doorsnede en situering en gegevens Bouwbesluit 2012, van Rombou B.V., bladnummer BO-11-A, versie 28-11-2017;
 - Principedetails woning, van Rombou B.V., bladnummer BO-40-A, versie 10-10-2017;
 - Principedetails potstal, van Rombou B.V., bladnummer BO-40-B, versie 28-11-2017;
 - Milieutekening, gevels, doorsnede, plattegrond en situatie, van Rombou B.V., bladnummer MI-02, versie 10-10-2017;
 - Technische plattegronden van de woning, van Rombou B.V., bladnummer BO-50-A, versie 10-10-2017;
 - 8 fotobladen, zonder datum;
 - EPC, van Rombou B.V., versie 5-10-2017;
 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek, van Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, versie 23 januari 2018;
 - Productinformatie, van jeremias GmbH, versie 17 juni 2013;
 - Testrapport chimney, van ChimneyLab Europe, versie 3-5-2017;
 - Ruimtelijke onderbouwing, 'Woldweg 8a IJsselmuiden', versie 19-12-2018;
 - Landschappelijk inpassingsplan, ontvangen d.d. 21-12-2018;
 - MPG-berekening;
 - Zienswijzenreactienota.
- Aan deze vergunning voorschriften te verbinden die zijn opgenomen in hoofdstuk 1.

Vergunning voor onbepaalde tijd

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 april 2019 ter inzage gelegd. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op 13 mei 2019 en op 24 mei 2019.

De zienswijzen zijn door ons betrokken bij het definitieve besluit, maar hebben niet geleid tot een aanpassing of anderszins van ons ontwerpbesluit van 9 april 2019. De ingebrachte punten van de zienswijzen en onze reactie hierop hebben wij verwoord in een zienswijzenreactienota. Volledigheidshalve wordt voor de behandeling hiervan verwezen naar deze nota.

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 de Rechtbank Oost-Nederland 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.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Kampen,

de secretaris,
A. Griekspoor - Verdurmen

de burgemeester,
drs. mr. B. Koelewijn

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 afzonderlijk een nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

De leges zijn mede gebaseerd op de bouwkosten. De bouwkosten worden berekend op basis van de meest recente uitgave van "Basisbedragen Gebouwen", onderdeel Bouwkosten voor leges, van het Nederlands Bouwkosten Instituut. In gevallen waarin deze uitgave niet voorziet worden de bouwkosten bepaald op basis van de aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012) voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in normblad NEN 2631, uitgave 1979 of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

De bouwkosten zijn berekend op: € 266.474,00.

Wabo bouwen (art. 2.3.1.1)	€ 5.622,60
Wabo welstand (art. 2.3.1.2)	€ 3.090,74
Wabo buitenplanse afwijking (art. 2.3.4.3)	€ 6.175,80
Vermindering principeverzoek 4932-2017 (art. 2.4)	€ - 251,50
Totaal Leges:	€ 14.637,64

Privaatrecht

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat het feit dat een omgevingsvergunning is verleend niet betekent dat er een inbreuk mag worden gemaakt op een recht of een verplichting die uit het privaatrecht voortvloeit. Het blijft dan ook verboden om bijvoorbeeld te bouwen in strijd met het eigendomsrecht of een burendrechtelijke verplichting.

Inhoudsopgave

1	Voorschriften.....	6
1.1	Bouwen van een bouwwerk	6
1.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	7
2	Overwegingen.....	8
2.1	Bouwen van een bouwwerk	8
2.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	9

1 Voorschriften

1.1 Bouwen van een bouwwerk

- het bouwplan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekeningen te worden uitgevoerd;
- 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 2907;
- 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 van tevoren 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;
- voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet op de bouwplaats een door het team Toezicht en Handhaving goedgekeurd terreininrichtingsplan aanwezig zijn;
- indien tijdens de uitvoering blijkt dat enig constructiedeel verbetering of voorziening behoeft, dient dat te gebeuren in overleg met en ter goedkeuring van het team Toezicht en Handhaving;
- 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 14038, 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 14038, 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;
- de omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met de saneringsaanpak van de asbest- en chroom-verontreinigingen. Bij een BUS-melding dient de vijfwekentermijn te zijn verstreken;
- indien in de rundveestal meer dan 2 uur per (werk-)dag mensen verblijven, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem ter plaatse van dit bouwvlak is overlegd;
- indien bovengenoemd onderzoek ernstige bodemverontreinigingen aantoonde, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met de saneringsaanpak van deze verontreinigingen. Bij een BUS-melding dient de vijfwekentermijn te zijn verstreken;

- eventuele schade aan het wegdek of openbaar terrein zal door het team Algemene Zaken van de eenheid Beheer Openbare Ruimte op kosten van de vergunninghouder worden hersteld;
- opgemerkt wordt dat de locatie in het broedseizoen geschikt zijn als broedlocatie voor (niet jaarrond beschermde) bodembroedende vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn binnen het broedseizoen beschermd. Indien er geen ontwikkelingswerkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen (globaal 1 maart t/m 1 september), of wanneer de werkzaamheden starten voor het broedseizoen en doorlopen tot in het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locaties worden vrijgegeven door een ervaren ecoloog. Indien bij de controle nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is;
- ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen voor algemene zoogdieren, amfibieën en vissen. Ten aanzien van de oeverwaluw geldt dat zanddepots vermeden dienen te worden. Indien dit niet mogelijk is wordt geadviseerd om de hellingshoek van stijlwallen niet hoger dan 45° te maken of aanwezige zanddepots te bedekken met zeil.

1.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- het plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen te worden uitgevoerd;
- binnen 6 maanden nadat de bouwwerkzaamheden gereed zijn, dient het landschappelijk inpassingsplan voor het desbetreffende perceel zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.

2 Overwegingen

Alle artikelen die in dit hoofdstuk worden genoemd zijn terug te vinden op <http://wetten.overheid.nl>.

2.1 Bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunningaanvraag is beoordeeld voor het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het wettelijk kader, waardoor de omgevingsvergunning verleend kan worden.

- het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Koekoekspolder 2014". Ingevolge het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" en de dubbelbestemming "Waarde – Landschap", artikel 3, respectievelijk artikel 15 van de bestemmingsplanvoorschriften en de aanduidingen 'agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij';
- het bouwplan voldoet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan;
- de woning voldoet niet aan de bouwregels zoals gesteld in artikel 3 van het bestemmingsplan. Met toepassing van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 van de Wabo, wordt van deze strijdigheid afwijking verleend. Voor de inhoudelijke afwegingskaders verwijzen wij u naar de motivatie in de deelbeschikking 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);
- het bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand', gezien het positieve advies van de welstand- en monumentencommissie "Het Oversticht" van 28 februari 2018;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften regels van het Bouwbesluit 2012;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals gesteld in de gemeentelijke bouwverordening;
- voor de verandering van de inrichting is een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 melding Activiteitenbesluit ingediend. Hiermee is voldaan aan het vereiste van artikel 8.41a Wet milieubeheer om gelijktijdig met de aanvraag om omgevingsvergunning een melding in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande voldoet de onderhavige aanvraag, behalve voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, aan alle gestelde afwegingskaders waardoor wij de omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'.

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De omgevingsvergunningaanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het wettelijk kader waardoor de omgevingsvergunning verleend kan worden.

2.2.1 Aanvraag in strijd bestemmingsplan “Koekoekspolder 2014”

Het perceel waarop het project betrekking heeft is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Koekoekspolder 2014” en heeft hierin de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” en de dubbelbestemming “Waarde – Landschap”, artikel 3, respectievelijk artikel 15 van de bestemmingsplanvoorschriften en de aanduidingen ‘agrarisch bedrijf’ en ‘intensieve veehouderij’. Het project is in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. In artikel 3.2.4, onder f van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 7 meter mag bedragen. De linkerzijgevel van de woning is op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens gepositioneerd. Om deze reden is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

2.2.2 Afwijkingsmogelijkheden

Het geldende bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om van deze strijdigheid af te wijken.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegde onderbouwing, 'Woldweg 8A IJsselmuiden', d.d. 19-12-2018 bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

2.2.3 Verklaring van geen bedenkingen

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 bepaalde gevallen. Gelet op het bepaalde onder 3 van dat besluit is er geen vvgb vereist voor “het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen, vervangen en uitbreiden van bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, mits de bestaande functie behouden blijft”.

2.2.4 Conclusie

Omdat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en getuigt van een goede ruimtelijke ordening, verlenen wij de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.