

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0166ESUITE141342019
Datum 11-09-2019

Op 6 juni 2018 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee seniorenwoningen. De aanvraag heeft betrekking op de percelen Tuinstraat 7 en 7A in IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie B, nummer 7954. en geregistreerd onder nummer 18423-2018.

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;
2. Tekeningen blad 01 en blad 02, beide versie C, d.d. 10-10-2018;
3. Bouwbesluitberekeningen, ingekomen 06-06-2018;
4. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 21-01-2019;
5. Verkennend en nader bodem- en verkennend asbestonderzoek, d.d. 30-10-2017;
6. Asbestinventarisatierapport, d.d. 16-10-2017 (het rapport maakt reeds onderdeel uit van de sloopmelding OLO aanvraag 3313673, zaaknummer gemeente 17690-2017).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit 1 aan artikel 2.10 en voor activiteit 2 aan artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele 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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 17 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpbesluit

Anterieure overeenkomst

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Naast deze leges worden ook de kosten van het woonrijp maken van de openbare ruimte door de gemeente in rekening gebracht. De totale exploitatievergoeding, leges en het woonrijp maken van de openbare ruimte, van € 16.576,14 wordt via de anterieure overeenkomst op u verhaald.

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,
burgemeester en wethouders van Kampen,
namens dezen,

J. Pekaar
afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het bouwen van twee seniorenwoningen".

Deelbeschikkingen

Toestemming voor het deel bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo)

OVERWEGINGEN:

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Zie hier voor de deoltoestemming 'strijd gebruik gronden/bouwwerken met ruimtelijke ordening'.

De welstandscommissie heeft een positief advies op de aanvraag gegeven.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2012.

Om voorgenoemde redenen kan onder de gestelde voorwaarden de omgevingsvergunning worden verleend.

VOORWAARDEN:

- het bouwplan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken te worden uitgevoerd;
- er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- 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;
- de hoogte van het vloerpeil dient te worden vastgesteld in overleg met het team toezicht en Handhaving;
- 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 veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit 2012, 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 (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;
- 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.

Toestemming voor het deel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo)

OVERWEGINGEN:

Procedure

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). 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.

Aanvraag in strijd met het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West'

Het perceel waarop het project betrekking heeft is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'IJsselmuiden West' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd', artikel 10. Het project is in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. In artikel 10, lid 10.2.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De twee-onder-een-kapwoning wordt geheel buiten het bouwvlak gebouwd. Om deze reden is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

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 ruimtelijke onderbouwing, 'Tuinstraat 7 te IJsselmuiden', d.d. 21-01-2019, bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het aanpassen van het openbaar gebied.

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 er geen 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'*.

Conclusie

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

VOORWAARDEN:

- het plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen te worden uitgevoerd;
- vanuit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren, mits uitvoering wordt gegeven aan de voorwaardelijke verplichting voor aanpassing van de openbare ruimte conform het ontwerp 'inrichting openbaar gebied' d.d. 12-06-2019.