

omgevingsvergunning



Datum omgevingsvergunning:	08.08.2019
Naam aanvrager:	Dhr. H. Selles
Locatie:	Meerzicht 1, 8271 PZ IJsselmuiden
Kadastrale situatie:	Gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 982
Omgevingsloket aanvraagnummer:	4430881
Zaaknummer:	0166ESUITE326002019

Onderwerp

Op 21 mei 2019 heeft dhr. Veldkamp van The Citadel Company namens dhr. Selles een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De belangrijkste aangevraagde activiteiten bestaan uit:

- Bouwen (art.2.1.1.a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art.2.1.1.c Wabo).

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Meerzicht 1 te IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 982 en is geregistreerd onder nummer 0166ESUITE326002019.

Concreet wordt verzocht om:

1. een vergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwen);
2. een vergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (art.2.1.1.a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1.1.c Wabo);

Dat de volgende bij de omgevingsvergunningaanvraag behorende stukken onderdeel uitmaken van deze vergunning:

- Aanvraagformulier (OLO nr.: 4430881), d.d. 21.05.2019;
- Luchtfoto 00, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 00, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 01, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 02, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 03, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 04, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 05, d.d. 21.05.2019;
- Streetview 06, d.d. 21.05.2019;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 21.05.2019;
- OV (90) 000 Situatie bestaande toestand, d.d. 21.05.2019;
- OV (90) 001 Situatie OV, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 100 Begane grond d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 101 Verdieping, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 102 Zolder, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 200 Gevels, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 201 Gevels, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 300 Doorsneden, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 301 Doorsneden, d.d. 21.05.2019;

- WT (00) 302 Doorsneden, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 303 Doorsneden, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 304 Doorsneden constructie, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 500 Bouwbesluit, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 600 Perspectieven, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 703 Installaties, d.d. 21.05.2019;
- WT (16) 100 Funderingsplan d.d. 21.05.2019;;
- WT (23) 100 Vloerplan begane grond, d.d. 21.05.2019;
- WT (23) 101 Vloerplan verdieping, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 102 Vloerplan zolder, d.d. 21.05.2019;
- WT (27) 100 Kapplan d.d. 21.05.2019;
- WT (28) 000 3D Constructie d.d. 21.05.2019;
- Rapport statische berekening 18-561, d.d. 21.05.2019;
- WT (00) 900 Kleur- en materiaalstaat, d.d. 21.05.2019;
- DET (00) XXX Principe details, d.d. 21.05.2019;
- Bouwbesluit berekeningen, d.d. 21.05.2019;
- Knipsel, d.d. 21.05.2019;
- Attest houten gevelelementen, d.d. 21.05.2019;
- EP rapport Woning Selles, d.d. 21.05.2019;
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 1 Ecologisch onderzoek, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 3, Akoestisch onderzoek, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 4 Watertoets, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 5, Watertoets uitgangspunten, d.d. 21.05.2019;
- Bijlage 6, MER aanmeldnotitie, d.d. 21.05.2019.

Aan deze vergunning voorschriften te verbinden die zijn opgenomen in hoofdstuk 1.

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

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben zes weken ter inzage gelegen. Er geen zienswijzen naar voren gebracht.

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.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

H. Pekaar
Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

(Dit besluit is in een automatisch proces gegenereerd en derhalve 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 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.

Bouwen (art. 2.3.1.1)	€ 7987,76
Welstand (art. 2.3.1.2)	€ 1527,15
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.3.3.1)	€ 6262,25

Totaal Leges: € 15.777,16

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 burenenrechtelijke verplichting.

Inhoudsopgave

1	Voorschriften.....	6
1.1	Bouwen.....	6
1.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.....	6
2	Overwegingen.....	7
2.1	Conclusie.....	7

1 Voorschriften

1.1 Bouwen

- het bouwplan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende 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. 14038;
- 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 waaronder in ieder geval:
 - Berekening en tekeningen heipalen
 - Kalenderstaten
 - Berekeningen en tekeningen systeemvloeren.
 - Berekeningen en tekeningen kapconstructie, inclusief de verankeringen.
 - Detailberekeningen en -tekeningen staalconstructie.
- 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;
- 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;
- 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.

1.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- binnen 6 maanden nadat de bouwwerkzaamheden gereed zijn, dient het erfinrichtingsplan voor het desbetreffende perceel zoals opgenomen in de bijlage bij het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' te zijn uitgevoerd en dient 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 Conclusie

2.1.1 Bouwen

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.

2.1.1.1 Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" en heeft hierin gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Wonen – 2', 'Tuin' en 'Agrarisch' met daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en 'Waarde – Archeologie 2'. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan. Echter kan er middels artikel 2.10.2 Wabo vergunning verleend worden. Zie hiervoor 3.1.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

2.1.1.2 Redelijke eis van welstand

Wij hebben uw aanvraag omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie van het Oversticht. De commissie heeft op 5 juni 2019 positief geadviseerd over het aangevraagde plan.

2.1.1.3 Bouwbesluit 2012

In de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Constructie

Het onderhavige plan is door de gemeente Kampen constructief uitgebreid getoetst op afzonderlijke onderdelen en globaal getoetst op alle onderdelen. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet hieraan. De conclusie van de toetsing is dat er geen constructieve bezwaren zijn.

Enkele onderdelen zijn niet getoetst waarbij na goedkeuring van de stukken door de Gemeente Kampen afdeling Fysieke leefomgeving, blijft de producent verantwoordelijk voor de door of namens hem gemaakte tekeningen en berekeningen. Te weten:

- De juiste werking van de computerprogrammatuur is niet getoetst;
- De maatvoeringen zijn niet gecontroleerd.

Daarnaast dienen nog aanvullende stukken geleverd te worden welke voorzien zijn van een waarmerk constructief akkoord van uw hoofdconstructeur:

- Berekening en tekeningen heipalen
- Kalenderstaten
- Berekeningen en tekeningen systeemvloeren.
- Berekeningen en tekeningen kapconstructie, inclusief de verankeringen.
- Detailberekeningen en -tekeningen staalconstructie.

2.1.2 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 in ontwerp verleend kan worden.

2.1.2.1 Aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'

De gronden waarop het project betrekking heeft zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" en hebben hierin gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Wonen – 2', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Daarnaast hebben de gronden gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en 'Waarde – Archeologie 2'. Het project is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan.

Het bouwplan behelst sloop en vervangende nieuwbouw van de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken. Het aangebouwd bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt voor een aan wonen ondergeschikte kantoorfunctie.

Artikel 40.1 stelt: Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in het plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming. Juncto 3.1 de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen, gezien de woning deels op de voor agrarisch bestemde gronden is gesitueerd.

Artikel 3.2.1.a. stelt: Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een woning. De woning is niet ten dienste van de bestemming agrarisch en het bestemmingsvlak is niet voorzien van een bouwvlak.

Artikel 26.2.1.a stelt: Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een hoofdgebouw welke aan de achterzijde buiten het bouwvlak is gesitueerd.

Artikel 26.2.1.c stelt: de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750m³. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een hoofdgebouw met een inhoud van 805 m³.

Artikel 26.2.2.c.stelt: De goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 7,0 m.

Artikel 26.2.2.a. stelt: De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 100m². Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning omvat het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van zo'n 74 m², daarnaast is er een vergunning verleend voor de bouw van de stal tevens een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 187 m². De totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken komt daarbij op 261 m².

Artikel 26.2.2.e.stelt: De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een bijbehorend bouwwerk welke grotendeels voor de voorgevel is gepositioneerd.

Om deze redenen is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

2.1.2.2 Afwijkingsmogelijkheden

Het geldende bestemmingsplan kent voor de overschrijdingen van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de maximale inhoud van het hoofdgebouw binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Op grond van artikel 26, lid 26.4, sub a, onderdeel 3 kan van deze strijdigheid ten aanzien van het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen worden afgeweken waarbij deze niet meer mag bedragen dan 350 m². Na realisatie bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 261 m².

Op grond van artikel 42, lid 42.1, sub a kan van de strijdigheid ten aanzien van de inhoud worden afgeweken tot een overschrijding van niet meer dan 10%. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt na realisatie 805m³ hetgeen een overschrijding is van 7,3%.

Gelet op het voorgaande is het mogelijk om af te wijken van deze strijdigheden door toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo. Voor de overige strijdigheden kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

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 wel mogelijk om af te wijken van de overige 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, 'Meerzicht 1, IJsselmuiden', d.d. 21 mei 2019 bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op het voorgaande worden voor alle strijdigheden, die aanvraag omgevingsvergunning heeft met het bestemmingsplan, afwijking verleend door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

2.1.2.3 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”.

2.1.2.4 Conclusie

Omdat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en getuigt van een goede ruimtelijke ordening, zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, te verlenen.