



Kampen[®]

BEZOEKADRES

Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

POSTADRES

Postbus 5009
8260 GA Kampen

T 14 038

E info@kampen.nl

T @gemKampen

I www.kampen.nl

De heer [REDACTED]
Plasweg 5
8271 CE IJsselmuiden

Uw brief

Zaaknummer

0166ESUITE286242021
1216-2023

Behandeld door

J. Klompmaker

Bijlagen

zienswijzennota

Telefoonnummer

06 - 25114926

Verzenddatum

Onderwerp

Herstelbesluit inzake omgevingsvergunning Plasweg 5 te IJsselmuiden

Geachte heer [REDACTED],

Bij besluit van 14 maart 2022, met zaaknummer 0166ESUITE286242021, hebben wij omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het bouwen van een woning met berging op het perceel Plasweg 5 in IJsselmuiden. Nadien is komen vast te staan dat met betrekking tot het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze bij ons is binnengekomen. Abusievelijk is deze zienswijze over het hoofd gezien en niet bij de besluitvorming betrokken. Met dit herstelbesluit wordt dit recht gezet.

Besluitvorming

In onze vergadering van 31 januari 2023 hebben wij besloten in te stemmen met de bijgevoegde Zienswijzennota en de daaruit volgende conclusies. Dit betekent dat de zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond wordt verklaard. Het besluit van 14 maart 2022 waarin wij vergunning hebben verleend voor het bouwen van een woning op het perceel Plasweg 5 in IJsselmuiden blijft ongewijzigd in stand.

Dit besluit met bijbehorende zienswijzennota geldt als aanvulling op voornoemd besluit van 14 maart 2022, en maakt daarvan onlosmakelijk onderdeel uit.

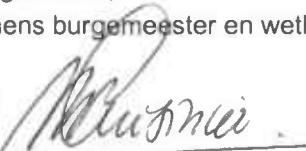
Beroep

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.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

b/a 

F.P. Witteveen,
afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0166ESUITE286242021
Datum 14 maart 2022

Burgemeester en wethouders hebben op 8 april 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met berging op het perceel Plasweg 5, 8271 CE te IJsselmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0166ESUITE286242021.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage “Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het bouwen van een woning met berging”.

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, nadat het definitief besluit is genomen, 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 aannemingsom 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: € 184.949,90

Wabo bouwen (art. 2.3.1.1)	€ 4.142,88
Wabo welstand (art. 2.3.1.2)	€ 1.103,49
Wabo buitenplanse afwijking (art. 2.3.4.3)	€ 6.534,30
Totaal Leges:	€ 11.780,67

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang vanaf 19 januari 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is geen zienswijze op de ontwerpbesikking ingediend.

Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5) zijn regels van burennrecht te vinden die ook op uw project van toepassing kunnen zijn. In dat geval dient u hiermee bij de uitvoering van het project rekening te houden. Het gaat hierbij om bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven, zoals het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrns, het bouwen van een balkon, het aanbrengen van vensters (bijv. in een aanbouw) binnen twee meter tot de erfgrns en het bouwen op andermans grond. Het BW kunt u vinden op www.overheid.nl.

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.

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer J. Scholten, telefoonnummer 06 53481034. Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0166ESUITE286242021.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

J. Scholten
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

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

In afschrift aan: Spijkerboer Bouwadvies B.V., de heer D. Spijkerboer
(info@spijkerboerbouwadvies.nl)

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het bouwen van een woning met berging

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk 0166ESUITE286242021
Datum 14 maart 2022

Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning het bouwen van een woning met berging

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met berging op het perceel Plasweg 5, 8271 CE te IJsselmuiden:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 8 april 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: dhr. W. Keppel, t.a.v. Plasweg 5, 8271 CE te IJsselmuiden.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een woning met berging.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage bij deze beschikking.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de 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 Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanvullende gegevens

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 6 juli 2021 hebben wij de aanvrager een termijn gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 20 oktober 2021 de ontbrekende gegevens ingediend. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 15 weken.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Adviseurs

Wij hebben de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstands-/monumentencommissie Het Oversticht

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Er hoeft voor de aanvraag geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden. Er wordt gebruik gemaakt van de door de gemeenteraad op 28 januari 2016 afgegeven Algemene verklaring van geen bedenkingen. Zie de hierna opgenomen overwegingen.

Ter inzage legging

Vanaf 19 januari 2022 heeft het ontwerp besluit voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Ijsselmuiden Dorpsrand', gelegen in de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Waarde archeologie 2'. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het bestemmingsplan 'Dorpsrand Ijsselmuiden'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie *"Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"*.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 12 november 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Voorschriften horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

- het bouwplan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekeningen te worden uitgevoerd;
- er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 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 14 038, 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 14 038, 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.

Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

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.

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Dorpsrand IJsselmuiden' met bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw' zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is strijdig met artikel 5.5 van het bestemmingsplan. Volgens uw plan wilt u een woning inclusief berging realiseren. Artikel 5.5 van de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' geeft aan dat Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. De te realiseren woning inclusief berging is in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften, maar uw project voldoet wel aan artikel 4, bijlage II Bor. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo het mogelijk is om van de genoemde strijdigheden af te wijken. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Hierbij wordt het plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige eisen.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning) te verlenen.

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Op het perceel Plasweg 5 zijn in de huidige situatie een woonhuis en een tuinbouwkas van circa 900 m² aanwezig. Omdat de tuinbouwkas economisch niet meer rendabel is en een woonhuis meer in de omgeving past dan een kas, wil de eigenaar de tuinbouwkas slopen en in plaats daarvan een tweede woning realiseren.

De nieuw te bouwen woning sluit aan op het te ontwikkelen woongebied Fuite / De Bakkerij en is daarop afgestemd. De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de kas zorgen ervoor dat een hindercirkel voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk wordt weggenomen en eventuele bezwaren tegen de nieuwe woonwijk worden voorkomen.

Het perceel Plasweg 5 valt binnen het gebied waarvoor de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft vastgesteld ten behoeve van de realisatie van het nieuwe woongebied. Aangezien de sloop van

de kassen ertoe bijdraagt dat de milieubelasting wordt verkleind en het gebied meer geschikt wordt voor de gewenste woningbouw is er geen reden om de aanvraag aan te houden.

Omdat de raad heeft aangegeven in te stemmen met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied en bovendien heeft aangegeven dat woningbouw waar mogelijk moet worden versneld, en met dit plan een belemmering wordt weggenomen, wordt voorgesteld om gebruik te maken van de Algemene verklaring van geen bedenkingen, waardoor de besluitvorming kan worden bespoedigd.

Beoogd effect

De beëindiging van bedrijfsactiviteiten en sloop van een kas waardoor een belemmering voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk De Bakkerij wordt weggenomen en de realisatie van een woning die past in de te ontwikkelen woonomgeving.

Argumenten

1.1 De realisatie van een woning is in overeenstemming met de structuurvisie Kampen 2030.

In de structuurvisie is het gebied "Fuite" aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In december 2020 en in februari 2021 is er in de Raad al gesproken over versnelling van woningbouw in de gemeente Kampen. Er is een breed gevoelde urgentie dat de woningbouw versneld moet worden, dit geldt niet alleen voor de kern Kampen, maar ook voor IJsselmuiden. 'Fuite' is het grootste woningbouwplan binnen IJsselmuiden. Inmiddels heeft gewenste woonwijk de benaming "De Bakkerij" gekregen. De plannen daarvoor zijn in vergevorderd stadium. Het streven is om het ontwerpbestemmingsplan daarvoor voor de afloop van het voorbereidingsbesluit voor het gebied (eind maart 2022) ter inzage te leggen.

1.2 De bouw levert een bijdrage aan het bereiken van de doelstellingen van het door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluit.

De bouwlocatie is gelegen binnen het door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluit. Het doel van het voorbereidingsbesluit is om te voorkomen dat het te ontwikkelen gebied minder geschikt wordt voor woningbouw en daarmee de randvoorwaarden te creëren waarmee de woningbouw kan worden versneld. De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop van de aanwezige kassen zorgt ervoor dat enerzijds een belemmering voor de woningbouwontwikkeling wordt weggenomen en anderzijds eventuele bezwaren vanwege de belemmering van de bedrijfsactiviteiten door de woningbouw worden voorkomen.

Het plan draagt derhalve bij aan het daadwerkelijk benutten van de potentiële woningbouwpercelen binnen het plangebied "De Bakkerij". Er is daarom geen reden om het bouwplan aan te houden.

1.3 Het bouwplan is afgestemd met de plannen voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk "De Bakkerij".

In het voorbereidende traject is het bouwplan in overleg met de ambtelijke organisatie terug gebracht van twee woningen naar één woning en is de locatie aangepast aan de stedenbouwkundige structuren zoals die zijn bedacht voor de nieuwe woonwijk "de Bakkerij". De woning is daardoor wat verder van de Koekoeksweg komen te staan, waardoor de voorgenomen groenstructuur wordt gerespecteerd en de woning geen belemmering vormt voor de zichtlijnen rond de kruising Koekoeksweg / Plasweg.

2.1 De ontwikkeling is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning Plasweg 5 heeft al een woonbestemming. De achterliggende kassen hebben de bestemming "Agrarisch – glastuinbouw", met een bouwvlak van circa 1000 m², waarbinnen kassen met een bouwhoogte van 10 m zijn toegestaan. De bouw van een woning binnen deze bestemming is in strijd met het bestemmingsplan. Er is dus een bijzondere procedure noodzakelijk.

In Artikel 2.12 Wabo is vastgelegd dat een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke

onderbouwing bevat. Uit de hiervoor genoemde argumenten en de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende onderzoeksrapporten, blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het toepassen van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is dus mogelijk.

2.2 Het is gewenst dat de ontwikkeling vooruit loopt op de ontwikkeling van de woonwijk.

Het is gewenst dat de besluitvorming over deze ontwikkeling vooruitloopt op de definitieve besluitvorming over de woonwijk, omdat hiermee een mogelijke belemmering wordt weggenomen. Het is daarom verstandig om voor deze ontwikkeling niet te wachten op het nieuwe bestemmingsplan voor de woonwijk, maar om vooruitlopend daarop al een afzonderlijke procedure te starten om de herontwikkeling mogelijk te maken.

2.3 Het geeft de aanvrager snel duidelijkheid

Door vooruit te lopen op de ontwikkeling van de hele woonwijk kan de aanvraag afzonderlijk worden bekeken en is de aanvrager niet afhankelijk van eventuele bedenkingen tegen de ontwikkeling van de totale woonwijk. De afwegingen kunnen zich daardoor ook specifiek richten op de effecten van het slopen van de kassen en de vervangende bouw van de nieuwe woning. De aanvrager krijgt hierdoor snel duidelijkheid.

2.4 De herziening van het bestemmingsplan wordt meegenomen in de komende actualisatie.

Met het oog op de invoering van de Omgevingswet worden de bestaande bestemmingsplannen geactualiseerd, zodat er zo veel als mogelijk een eenduidige basis ontstaat voor de omzetting van de bestemmingsplannen naar omgevingsplannen. Verleende omgevingsvergunningen waarbij is afgeweken van een bestemmingsplan, maar waarbij de bestemming nog niet is herzien, worden meegenomen in die actualisatie. Indien de vergunning na het volgende van de procedure wordt verleend, wordt deze meegenomen bij de actualisatie.

3.1 De ontwikkeling past in het door de raad vastgestelde beleid.

Artikel 2.27 Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan niet wordt verleend nadat de raad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen bestaan. Op 28 januari 2016 heeft de raad een lijst vast gesteld met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, ook wel genoemd de Algemene verklaring van geen bedenkingen. Dit betreft met name gevallen waarvan de raad al ruimtelijke kaders heeft vastgesteld en/of heeft aangegeven dat het realiseren van het project of plan van maatschappelijk belang is en waarvoor de raad middelen voor de uitvoering beschikbaar heeft gesteld. Zoals hiervoor al is aangegeven heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling van de woonwijk "De Bakkerij" en heeft de raad aangegeven dat de woningbouwontwikkeling moet worden versneld. De voorbereiding van het bestemmingsplan is daarom in volle gang. Om de beoogde versnelling te kunnen realiseren en de geconstateerde belemmering op tijd weg te kunnen nemen is het gewenst om gebruik te maken van de Algemene verklaring van geen bedenkingen.

4.1 Een ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï is nodig en kan worden verleend.

De woningen zijn gelegen binnen de geluidszone wegverkeerslawaaï van de Koekoeksweg. Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Koekoeksweg ten hoogste 51 dB bedraagt en daarmee niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding blijft wel ruim binnen de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB.

Bron- en overdrachtmaatregelen (vervangen wegdek of plaatsen geluidsscherm) worden in dit geval om praktische en financiële redenen niet doelmatig geacht. Er is daarom een besluit nodig om een hogere grenswaarde toe te staan.

De hogere grenswaarde kan worden vastgesteld omdat:

- er sprake is van het opvullen van een open ruimte tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen;
 - er sprake is van vervangende nieuwbouw die wat volume betreft in redelijke verhouding staat tot de te slopen kassen;
 - de nieuw te bouwen woning geluidluwe en geluidsarme gevels heeft;
 - er geen onacceptabele samenloop van geluid is;
 - er sprake is van grondgebondenheid
 - er sprake is van een overschrijding van niet meer dan 5 dB.
- Voorgesteld wordt om voor de geconstateerde overschrijding een hogere grenswaarde vast te stellen. Een ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

5.1 Bij de definitieve besluitvorming worden alle belangen meegewogen.

Op het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd, zodat naar aanleiding daarvan zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen worden verwerkt en van een reactie worden voorzien in een zienswijzennota. Op deze wijze is gegarandeerd dat iedereen belangen formeel in kan brengen en dat deze worden meegewogen bij de definitieve besluitvorming.

6.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt o.a. dat bij de vaststelling van een afwijkingsbesluit voor gronden waarvoor een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

- De kosten die gemoeid zijn met de behandeling van deze aanvraag worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. De plannen zelf wordt gerealiseerd op initiatief en kosten van de aanvrager. Eventuele planschade zal via een planschadeovereenkomst worden verhaald. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

7.1 Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de uitvoering verder in mandaat worden afgedaan. Dat werkt praktisch en snel.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 5978549_1617868115007_papierenformulier.pdf, ontvangen 8 april 2021;
- 5978549_1617867681798_2021_-_03_-22_-_DEF_-_Ruimtelijke_onderbouwing_V2.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021
- 5978549_1617867639749_20364_bijlage_bij_antwoord.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867616222_20364_antwoord_op_pr_verzoek.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867583285_aanvraagformulier_principeverzoek.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867488293_sc_15_Keppel.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867435217_sc_13_Keppel.pdf, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867290601_20364_SI-01_wijz_A.pdf - situatie splitsing kavel, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1617867192342_20364_BA-01.pdf - plattegronden, gevels en doorsneden, ontvangen d.d. 08-04-2021;
- 5978549_1633429835514_Bewijslast_BENG_-_Energie label.pdf, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1633429698816_2021-3248_Rapportage_BENG_berekening.pdf, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1633429520329_Z211300-205_Statische_Berekening_29-09-2021.pdf, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1633429484704_Z211300-205_Fundatie_29-09-2021.pdf - palenplan woning, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1633429374063_20364_BA-01_wijz_A.pdf - plattegronden, gevels en doorsneden, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1633429337280_20364_BA-02.pdf – principedetails, ontvangen d.d. 05-10-2021;
- 5978549_1634724928898_143282_ISO_SLIMFIXprefab_verwerkingsvoorschrift_webversie.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634724770323_Dycore_K22138_voorgespannen_ribbenvloer.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634724385670_Kooltherm-K8-Spouwplaat.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634724499673_dubbel_glas.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634719850230_20364_Rapport_bbs_1.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634719777251_20364_BBS-01.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634719279771_20364_SI-01_wijz_B.pdf - splitsing kavel, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634719084918_3_Rapport_Wegverkeerslawaaai_Plasweg_5_te_IJsselmuiden.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634718981352_2_Watertoets_uitgangspunten_Plasweg_5_IJsselmuiden.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634718952689_1e_Advies_Gemeente.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634718560176_2021-10-19_UIT_RO_tweede_woning_Plasweg_5_te_IJsselmuiden.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021;
- 5978549_1634718378078_2021-09-29_Bodemonderzoek_Plasweg_5_te_IJsselmuiden.pdf, ontvangen d.d. 20-10-2021