

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 8 augustus 2014 hebben burgemeester en wethouders een aanvraag ontvangen van Van Westreenen B.V., namens de heer Drost, Plaggenweg 2 in Kootwijkerbroek, voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bedrijfswoning, het verhogen van de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw en het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw op het perceel Plaggenweg 2 in Kootwijkerbroek kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie H, nummer 3003.

Besluit

- I. Burgemeester en wethouders besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning:
 - voor de activiteiten 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' en 'bouwen van een bouwwerk' voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.10 lid 2 van de Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo;
 - voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' voor een bed & breakfast in een bijgebouw op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.10 lid 2 van de Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo juncto artikel 5.6, tweede lid van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012";
 - voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' voor de uitbreiding van de bedrijfswoning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Barneveld, 20 mei 2015
namens burgemeester en wethouders,

W.J.M. van Oekel
a.i. teamleider Ruimte

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2014W1431 voor het uitbreiden van een bedrijfswoning, het verhogen van de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw en het vestigen van een bed & breakfast op het perceel gelegen aan Plaggenweg 2 te Kootwijkerbroek.

Procedureel	3
Het bouwen van een bouwwerk en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	4
Bijlage 'Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning'	8

Procedureel

Bevoegd gezag en ontvankelijkheid

Gelet op de aanvraag, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hoofdstuk 3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) met de daarbij behorende bijlage, zijn wij bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag voldoet aan de te stellen eisen voor het doen van een ontvankelijke aanvraag.

Adviezen en verklaringen van geen bedenkingen

Gelet op het besluit van de raad d.d. 25 januari 2011 en de daarbij behorende lijst van categorieën waarvoor - onder de bij die lijst opgenomen voorwaarden - is geen verklaring van bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht vereist.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken is gedelegeerd aan het college bij besluit d.d. 25 januari 2011.

Het college kan op basis van dit voornoemde delegatiebesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Derhalve heeft er op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro geen grondexploitatieplan vastgesteld te worden.

Bekendmaking en terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning is bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en de Staatscourant van 26 maart 2015 en op elektronische wijze via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken lagen van 27 maart tot en met 7 mei 2015 voor een ieder ter inzage. Gedurende deze inzage termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Er zijn **geen** overwegende redenen de bedoelde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Het bouwen van een bouwwerk en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Activiteit bouwen

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
3. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
4. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.

Overwegingen:

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Welstand

Op 24 februari 2015 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

In het kader van de nu voorliggende aanvraag is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik.

Beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit vindt plaats op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) en het bodembeheerplan (BBP). Met dit instrumentarium kan de bodemkwaliteit binnen het plangebied met een bepaalde statistische zekerheid worden bepaald en voor zover blijkens historisch onderzoek geen sprake is van verdachte locaties.

Op basis daarvan zijn er geen risico's te verwachten voor de beoogde bestemming en het gebruik. Indien door welke omstandigheden dan ook toch bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dan kan de gemeente op geen enkele wijze voor de gevolgen daarvan aansprakelijk worden gesteld.

Voor het plan behoeft er geen extra oppervlakte bebouwd te worden. Voor een in pandige verbouwing hoeft geen bodemtoets uitgevoerd te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", "partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" en "tweede partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" en ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf - Landelijk'. Op het perceel Plaggenweg 2, kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie H, nummer 3003, liggen de volgende aanduidingen: 'agraris', 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'opslag'. Verder is er een gebiedsaanduiding gelegen, te weten: 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' (gedeeltelijk) en 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV' (gedeeltelijk).

Daarnaast geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge verwachtingswaarde').

Toets bestemmingsplan

Het bouwplan is gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan. De uitbreiding van de bedrijfswoning is passend binnen het bestemmingsplan. Het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw is niet passend binnen het bestemmingsplan én het verhogen van de goot- en bouwhoogte is niet passend binnen het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. Door het vergunnen van die activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Bor daarvoor een mogelijkheid biedt;
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;

Vergroting inhoud bedrijfswoning

De bedrijfswoning wordt vergroot tot een inhoud van 750 m³. Deze inhoudsmaat voldoet aan het vigerende bestemmingsplan.

Vestigen bed & breakfast

- het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw is niet passend binnen de vigerende bestemming;
- het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw is in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan. De bed & breakfast is uitsluitend toegestaan als er een omgevingsvergunning voor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1° van de Wabo en artikel 5.6, tweede lid van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012”;
- op basis van artikel 5.6, tweede lid van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.5.1 ten behoeve van de uitoefening van – in dit geval relevant – bed & breakfast in een bijgebouw, mits:
 - a. maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte van de ‘bedrijfswoning’ of ‘kleine woning’ en de bijgebouwen wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, kleinschalige bedrijf en/of bed & breakfast;
 - b. de totale gezamenlijke vloeroppervlakte die wordt aangewend voor het aan huis verbonden beroep, kleinschalige bedrijf en/of bed & breakfast niet meer bedraagt dan 60 m² bij een bedrijfswoning en 35 m² bij een ‘kleine woning’;
 - c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- aan de gestelde voorwaarden van artikel 5.6, tweede lid van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” wordt voldaan. De woning met het aangebouwde bijgebouw hebben een oppervlakte van 200 m². De bed & breakfast heeft een oppervlakte van 50 m². De belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie. De ruimtelijke impact van een bed & breakfast in het bijgebouw is nihil, zodoende hebben wij hiertegen geen ruimtelijke bezwaren;
- op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1° van de Wabo en artikel 5.6, tweede lid van het bestemmingsplan willen wij van het bestemmingsplan afwijken ten behoeve van het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw.

Verhogen goot- en bouwhoogte bijgebouw

- realisatie van een hogere goot- en bouwhoogte van een bijgebouw is binnen de bestemmingsplanregels niet toegestaan;
- zo is de aanvraag in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan omdat op basis van artikel 5.2.4, onder a en b van de planregels de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. De goothoogte bedraagt in werkelijkheid 3,29 meter en de bouwhoogte bedraagt 7,9 meter. Het gebouw, waarvan een groot gedeelte nu in gebruik is als bijgebouw, is in het verleden zonder vergunning verhoogd;
- het verhogen van de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw is uitsluitend toegestaan als een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo. Voor de motivering voor wat betreft het verhogen van de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit is gevoegd;

- Nu het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, willen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken (ten behoeve van het verhogen van de goot- en bouwhoogte)

Conclusie:

Wij verlenen u de vergunning voor het uitbreiden van een bedrijfswoning en een bijgebouw en het vestigen van een bed & breakfast in een bijgebouw op het perceel Plaggenweg 2 te Kootwijkerbroek, omdat deze voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 1° en onder 3° van de Wabo.

Bijlage 'Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning'

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening van de Omgevingsdienst de Vallei.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met de gemeente Barneveld.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de gemeente Barneveld.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.