

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
17 januari 2019

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
mw. W. Kuik

Doorkiesnummer:
(0342) 495 279

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Op 9 november 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd (nr. 2015W2231) voor het veranderen van de woonboerderij tot pannenkoekenrestaurant en het verbouwen van een gebouw tot woning op het perceel Hoevelakenseweg 89 en 89a in Terschuur, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie I nummer 1736 en 1737.

Voornemen

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- wijzigen van de staat van een beschermd monument
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U moet bij de uitvoering van uw plan rekening houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub 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 bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Zwartebroek-Terschuur-De Glind' en 'parapluherziening parkeernormen' de bestemmingen 'Centrum' en 'Tuin'.

De oorspronkelijke woning was de boerderij. De boerderij is verbouwd tot pannenkoekenrestaurant, en de woning is verplaatst naar het bijgebouw, die eerder is gebruikt als bed & breakfast en winkel. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn in gebruik voor het parkeren.

Het pannenkoekenrestaurant is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

De gerealiseerde woning ligt binnen de bestemming “Centrum” maar valt geheel buiten het bouwblok en is daarmee in strijd met art. 8.2.1 van de bestemmingsplanregels. Het gebruik van de bestemming ‘Tuin’ is in strijd met art. 14.1 aangezien de verharding voor het parkeren niet ondergeschikt is aan de bestemming.

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 deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Verplicht kostenverhaal

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is niet opgenomen in een exploitatieplan. Een aanwijzing met betrekking tot het voldoen van een exploitatiebijdrage bij vergunningverlening, conform artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening, ontbreekt derhalve. Evenmin is sprake van strijdigheid met de ‘eisen en regels’ van een exploitatieplan. Desalniettemin dient de gemeente te beoordelen of uw bouwplan, dat in strijd is met het bestemmingsplan, leidt tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hiermee geeft zij invulling aan afdeling 6.4 ‘Grondexploitatie’ uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om haar kosten te kunnen verhalen kan de gemeente overwegen om gelijktijdig met het projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan vast te stellen.

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro (met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° en 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken), is gedelegeerd aan het college bij besluit d.d. 8 november 2017. Het college kan op basis hiervan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Eén van de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wro doet zich hier voor. Besloten is om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk zijn.

Welstand

Aangezien de buitenzijde gelijk blijft, is geen advies benodigd.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Parkeren

Op eigen terrein is onvoldoende aanwezigheid van parkeerplaatsen voor de functie van het restaurant. Er is overeengekomen dat aan de overzijde bij de kerk en bij het naastgelegen bedrijf aan de Korrel 16 als overloop geparkeerd mag worden.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent,
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo kunnen wij niet afwijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt hiertoe geen mogelijkheden. Ook kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo geen medewerking overwegen omdat dit gebruik niet valt onder de wettelijke bepalingen c.q. mogelijkheden vermeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing welke is opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling.

Blad 3

Wijzigen van de staat van een beschermd monument (gemeentelijk monument)

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 10 van de Monumentenverordening 2003 is het verboden om zonder omgevingsvergunning de staat van een beschermd monument te wijzigen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 12 van de Monumentenverordening 2003. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria, zo blijkt uit het onderstaand advies van de Monumentencommissie. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Advies monumentencommissie

De commissie geeft aan dat voor deze situatie de verbouwing van minder ingrijpende aard is. De boerderij is in het verleden met vergunning drastisch verbouwd, waarbij de meeste ingrepen al zijn gerealiseerd. De grootste verandering zit in het gebruik, interieurinrichting, een kozijnwijziging en nieuwe toiletvoorzieningen. De commissie is van mening dat de wijziging van het pand geen grote gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden aan de binnenzijde. Voor de buitenzijde is het van belang dat het terrein en omgeving moet aansluiten bij het monument.

De commissie geeft aan dat de kozijninvulling aan de achterzijde niet wenselijk is en dat het toestaan hiervan niet gebruikelijk is bij monumenten binnen de gemeente Barneveld. In deze situatie is het kozijn in het verleden al vernieuwd en was er geen sprake van een originele situatie. Ook is er wat voor te zeggen dat het nieuwe gebruik van de boerderij een andere indeling van de pui vraagt. De commissie maakt in dit specifieke geval geen verder bezwaar op deze verandering.

Het terrein is veranderd naar een volledige parkeerplaats, uitgevoerd in grind en het terras is met een verhoging gerealiseerd. De commissie heeft geen bezwaar tegen het aangebrachte grind, de invulling als parkeerplaats en het verhoogde terras. Het terras met een groene afscherming ligt achter de boerderij en valt aan de voorzijde volledig uit het zicht. De commissie geeft wel aan dat de reclame-uiting aan de voorzijde zeer onwenselijk is en dat dit de cultuurhistorische waarde van het monument schaadt.

Conclusie

De commissie gaat akkoord met het ingediende plan.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 16 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) van de gemeente Barneveld is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 16 lid 2 van de Apv van de gemeente Barneveld. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op 29 november 2018, op de website: http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is het ontwerpbesluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant, Barneveld Huis-aan-Huis, het Gemeenteblad en de Staatscourant. Eenieder kon gedurende zes weken, bij voorkeur schriftelijk, zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. In bijlage 3 kunt u lezen hoe dit moet.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Barneveld.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 12.897,00 exclusief btw.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer R.J. Poll van de Omgevingsdienst De Vallei via (088) 1169 927, of met mevrouw W. Kuik van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) 495 279.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R. van den Berg
teamleider Stedenbouw, Planologie en Omgevingsbeleid

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

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. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

Blad 6

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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, telefoonnummer 088 - 116 99 27.

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 gebied

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 uw gemeente.

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.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit én heeft u op het ontwerpbesluit zienswijze ingediend? Dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Blad 7

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

In het beroepschrift moet u gemotiveerd aangeven waarom u het niet eens bent met de beslissing.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft zes *weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.