



gemeente Bunnik

A.T. van der Hoeven
Werkhovenseweg 24
3985MH WERKHOVEN

Zaaknummer : 1186515
Datum : 29 november 2022
Bijlagen : 2
Verzonden : 7 december 2022

Uw kenmerk : OLO 7118149
Medewerker : mw. J. de Jong
Telefoonnummer : 030 – 659 48 48

Onderwerp : ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 11 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor 'het wijzigen van het planologisch gebruik' op de locatie Werkhovenseweg 24 te Werkhoven. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1186515. In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning

Het college heeft zich voorgenomen om u de omgevingsvergunning te verlenen. Bij de vergunning hoort een aantal voorschriften. De ontwerpvergunning en bijbehorende bijlagen stuur ik mee met deze brief. Ik raad u aan om deze stukken goed door te lezen, zodat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden. Ik maak u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Wanneer mag de vergunning worden uitgevoerd?

De beschikking treedt in werking, nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Houd rekening met de rechten van anderen

Eén van de voorschriften bij deze vergunning is dat u rekening moet houden met de rechten van andere personen. Het kan zijn dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld (boek 5, titel 4).

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u leges, zoals bepaald is in de Legesverordening Bunnik. De legesberekening is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit in 't Groentje en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend.

correspondentieadres:
Postbus 5, 3980 CA Bunnik
bezoekadres:
Singelpark 1, 3984 NC Odijk



Tel (030) 659 48 48
Fax (030) 657 03 85
info@bunnik.nl
IBAN NL71 BNGH 028.50.01.566

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Belt u dan gerust. Het telefoonnummer is 030 - 659 48 48. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en vrijdag van 8.30 uur tot 13.00 uur. U kunt ook een e-mail sturen naar post@bunnik.nl. Uw aanvraag heeft zaaknummer 1186515. Wilt u dit zaaknummer bij de hand houden als u vragen heeft of wilt overleggen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,



dhr. F.H.M. Odijk
Clustercoördinator
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen:

- aanvraagformulier met nummer OLO 1186515
- gewaarmerkte stukken

Een afschrift van deze brief is verzonden aan:

- Mees Ruimte & Milieu B.V., mevrouw van Laar, P854, 2700AW Zoetermeer;



Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreid

Besluitnummer : 1186515
Aanvraagnummer OLO : OLO 7118149
datum besluit : 29 november 2022

Burgemeester en wethouders van Bunnik

beschikkende op de aanvraag van : A.T. van der Hoeven
wonende/gevestigd : Werkhovenseweg 24
te : 3985MH WERKHOVEN
ontvangen op : 11 juli 2022
om op het perceel, kadastraal bekend : Gemeente WHV, sectie E, nummer 106
en plaatselijk bekend : Werkhovenseweg 24 te Werkhoven
te bouwen : Het wijzigen van het planologisch gebruik

Ontwerp Besluit Omgevingsvergunning uitgebreid

Burgemeester en wethouders nemen zich voor op basis van artikel 2.1 en paragraaf 2.3 t/m 2.5 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor het project 'het wijzigen van het planologisch gebruik' op de locatie Werkhovenseweg 24 te Werkhoven onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning voor de volgende activiteit(en):

Zaaknummer	Omschrijving	Toelichting
1186515	Activiteit ruimtelijke ordening	Het wijzigen van het planologisch gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (afwijking bestemmingsplan)' aan artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo.

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag daaraan voldoet. Daarom nemen wij ons voor u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

De stukken die deel uitmaken van de ontwerpbeschikking zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

dhr. F.H.M. Odijk
 Clustercoördinator
 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Zienswijzen inbrengen

Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen schriftelijk zienswijzen / adviezen worden ingebracht. Deze moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 5, 3980 CA Bunnik. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij, en maken deel uit van, de ontwerp-omgevingsvergunning met zaaknummer 1186515 welke wij voornemens zijn te verlenen aan A.T. van der Hoeven voor het project 'het wijzigen van het planologisch gebruik' op de locatie Werkhovenseweg 24 te Werkhoven.

Procedure van de omgevingsvergunning

Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning

Aandachtspunten betreffende het burennrecht

Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven

Beoordeling, per activiteit toegelicht

Bijlagen behorende bij dit besluit

Startmelding vergunning

Gereedmelding vergunning

Procedure van de omgevingsvergunning

Bevoegd gezag

Gezien de bovenstaande projectbeschrijving en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Het bevoegd gezag is procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk voor de besluitvorming. Ook is het onze taak om aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar af te stemmen.

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).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking wordt 6 weken ter inzage gelegd vanaf 8 december 2022. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om zienswijzen en/of adviezen naar voren te brengen. Voor meer informatie zie kader met het kopje zienswijze inbrengen.

Aanhakers

Een aanhaker is een vergunning, melding of ontheffing. Bij een reguliere procedure kunnen twee meldingen worden aangehaakt. Dit is de melding in het kader van milieu op grond van artikel 8.40 Wet milieubeheer en de gebruiksmelding op grond van het Gebruiksbesluit. De link met de omgevingsvergunning is enkel procedureel. Deze kan geen weigeringsgrond opleveren voor de omgevingsvergunning. Wij besteden bij de ontvankelijkheidstoets aandacht aan deze procedurele link.

Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden verschillende adviseurs of bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen. Dit is geregeld in paragraaf 2.5 van de Wabo en artikel 6.1 t/m 6.6 van het Bor. De adviezen die nodig zijn om de vergunning te kunnen verlenen, worden per activiteit of vergunning toegelicht. Voor deze vergunning hebben wij geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning

1. De houder moet ervoor zorgen dat deze omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder van de gemeente Bunnik ter inzage wordt gegeven.
2. Het is verboden om een weg en/of openbaar groen te gebruiken als opslagplaats of werkplaats. Uitzonderingen kunt u bespreken met de afdeling Fysiek Domein. Voor het plaatsen van een opslagcontainer op de openbare weg is een vergunning nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Bunnik 2022 (hierna: APV). Op grond van artikel 2:10 APV mag onder voorwaarden de container vergunningsvrij c.q. ontheffingsvrij geplaatst worden. Neemt u hiervoor contact op met de afdeling Dienstverlening. De afdelingen zijn via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
3. U bent aansprakelijk voor schade aan de weg en/of aan openbaar groen door het uitvoeren van uw werkzaamheden.
4. Indien bij de werkzaamheden archeologische resten, zogenaamde toevalsvondsten, worden aangetroffen, is de vergunninghouder verplicht deze te melden bij de Omgevingsdienst regio Utrecht, Afdeling bodem, telefoon 088 – 022 50 00.
5. De vergunninghouder heeft zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende soorten, deze mogen niet worden verstoord of verontrust op basis van de Wet natuurbescherming.
6. Het toepassen van bouwstoffen moet u melden via het Meldpunt Bodemkwaliteit op internet. (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl). Alleen de volgende toepassingen van bouwstoffen hoeft u te melden: het toepassen van IBC-bouwstoffen, minimale hoeveelheid 5000 m² (1 maand van tevoren melden) en hergebruik van bouwstoffen zonder bewerking onder zelfde condities door dezelfde eigenaar (5 dagen van tevoren melden). Particulieren zijn uitgezonderd van de verplichte kwaliteitsbepaling en het melden van toepassingen. IBC-bouwstoffen zijn niet vormgegeven bouwstoffen die alleen op of in de landbodem toegepast mogen worden met isolatie- beheers- en controle (IBC-) maatregelen, omdat de toepassing anders leidt tot teveel emissies naar het milieu.
7. Om schade aan kabels en leidingen te voorkomen wordt u geadviseerd voor aanvang van de bouwwerkzaamheden kabel- en leidinginformatie op te vragen bij het KLIC (Kabels en Leidingen informatiecentrum). De aanvraag kan telefonisch (0800-0080 gratis), per e-mail (info@klic.nl) of via (www.klic.nl) bij KLIC worden gedaan.
8. U moet de aanleg en wijzigingen van de drinkwater-, gas- en elektriciteitsinstallaties melden bij de desbetreffende nutsbedrijven. Als de nutsleidingen ten behoeve van het bouwplan moeten worden verlegd, komen de kosten voor rekening van de aanvrager van het bouwplan.
9. Voor aansluiting van het vuilafvalwater en/of schoonwater riolering op het gemeentelijk rioleringsysteem moet u over het hoe en wat contact opnemen met de afdeling Fysiek Domein. U dient hiervoor namelijk een separate vergunning aan te vragen. De afdeling is via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
10. In sommige gevallen heeft u ook een Waterwet vergunning nodig. U moet denken aan activiteiten die uitgevoerd worden nabij watergangen, zoals de Kromme Rijn e.d. Ook het lozen van afwater van bedrijven is soms vergunningplichtig. Neemt u bij twijfel contact op met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het algemeen telefoonnummer is 030 - 634 57 00.
11. Op grond van artikel 2.33 van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

Aandachtspunten betreffende het burenenrecht

Het burenenrecht is een privaatrechtelijke zaak. Wij wijzen u echter op de volgende voor u van belang zijnde artikelen.

1. Artikel 50: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. enz.
2. Artikel 51: In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.
3. Artikel 52: Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is.
4. Artikel 67: lid 1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.
5. Artikel 67: lid 2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerst vermelde eigenaar.

Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo kunnen er voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Hieronder worden deze per activiteit beschreven:

Voorschriften activiteit Afwijking bestemmingsplan

Voor de activiteit Afwijking bestemmingsplan zijn de volgende voorschriften opgenomen:

- de toegestane agrarische activiteit wordt omgezet naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, te weten:
 - o detailhandel in grotendeels niet-streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 75 m²,
 - o vergaderlocatie,
 - o mogelijk een Bed & Breakfast in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 165 m²),
 - o een theetuin rondom deze bebouwing;
- de bestaande hoeveelheid bedrijfsbebouwing neemt niet toe;
- de toegestane agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming, onder meer onder de voorwaarden dat de nieuwe functies:
 - o landschappelijk worden ingepast conform een landschappelijk inpassingsplan, waarmee de gemeente heeft ingestemd en
 - o niet leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen;
- Een samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan met initiatiefnemer. In de overeenkomst worden rechten en plichten van beide partijen opgenomen.

Handhaving voorschriften

Bij het niet nakomen van deze bovengenoemde voorschriften is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen. Ook zijn er algemene voorschriften van toepassing, deze algemene voorschriften zijn te vinden via www.wetten.overheid.nl

Beoordeling, per activiteit toegelicht

Activiteit Afwijking bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo kan de vergunning voor de activiteit 'Afwijken van het bestemmingsplan' worden verleend. Dit is enkel mogelijk indien de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven met een buiten het bestemmingsplan geregelde afwijking.

Bestemmingsplan

Voor dit plan is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' van toepassing. Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. De uit te oefenen functies en activiteiten en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming zijn in strijd met de regels.

Overweging

Het huidige planologische en tevens gewenste ruimtelijke gebruik heeft een kleinschalig karakter, draagt bij aan het voorkómen van leegstand in het buitengebied en is *niet* milieubelastend. Ook bevindt zich op dit grote perceel slechts een zeer beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, welke niet toeneemt. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning is een gebruikelijke stap na beëindiging van een agrarisch bedrijf.

De uitoefening van de niet-agrarische functies in de voorgestelde omvang en een gebruik als reguliere woonbestemming op het perceel zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op de criteria in het afwijkingenbeleid en op bovenstaande motivering kan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo de omgevingsvergunning voor 'het afwijken van het planologisch gebruik' worden verleend door middel van een projectafwijkingenbesluit.

Bijlage behorende bij dit besluit

De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit:

- 1186515-1 Aanvraagformulier met zaaknummer 1186515
- 1186515-2 221014 - ruimtelijke onderbouwing Werkhovenseweg 24 Werkhoven