

Omgevingsvergunning

Betreft: omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 woningen met kinderopvang		
Locatie: IJsseldijk-Noord 123, 2935 BK Ouderkerk aan den IJssel		
Datum ontvangst aanvraag 29-11-2023	Datum besluit 14-02-2025	Zaaknummer 19311271887

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. door initiatiefnemer geen milieueffectrapportage op te laten stellen;
2. de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde documenten deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van het besluit vormt de algemene motivering en voorschriften, behorende bij de omgevingsvergunning onder nummer 19311271887, opgenomen op pagina 5 en verder. Hierin vindt u de overwegingen die tot het besluit hebben geleid en de voorschriften, waaraan u zich moet houden.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

1. Tekening bestaande situatie, datum 29 november 2023, nummer 1271957;
2. Tekening voorgenomen situatie, datum 1 juli 2024, nummer 1402769;
3. Tekening BA-01 - Woningen, gevels, plattegronden en doorsneden, nieuwbouw vijf woningen op plaats bestaande loods, datum 14 juni 2024, nummer 1395357;
4. Tekening BA-02 – Woningen, constructie, nieuwbouw vijf woningen op plaats bestaande loods, datum 14 juni 2024, nummer 1395355;
5. Tekening BA-03 – Woningen, principe details, nieuwbouw vijf woningen op plaats bestaande loods, datum 14 juni 2024, nummer 1395356;
6. Tekening BA-01 – Opvang, gevels, doorsneden en plattegronden, nieuwbouw kinderopvang en buurtschuur, datum 1 juli 2024, nummer 1402769;
7. Tekening BA-02 – Opvang, constructie, nieuwbouw kinderopvang en buurtschuur, datum 29 november 2023, nummer 1271947;
8. Tekening BA-03 – Opvang, principe details, nieuwbouw kinderopvang en buurtschuur, datum 29 november 2023, nummer 1271951;
9. Tekening BS-01 – Schuur, bestaande plattegronden, gevels en doorsneden van karakteristieke schuur, datum 29 november 2023, nummer 1271955;
10. Tekening BA-01 – Schuur, plattegronden, gevels en doorsneden, transformatie karakteristieke schuur naar 10 appartementen, datum 26 maart 2024, nummer 1329707;
11. Tekening BA-02 – Schuur, constructie, transformatie karakteristieke schuur naar 10 appartementen, datum 29 november 2023, nummer 1271948;

12. Tekening BA-03 – Schuur, principe details, transformatie karakteristieke schuur naar 10 appartementen, datum 29 november 2023, nummer 1271952;
13. Tekening BS-01 – Stal, bestaande plattegronden stal, datum 29 november, nummer 1271960;
14. Tekening BS-02 – Stal, bestaande gevels en doorsneden stal, datum 29 november 2023, nummer 1271961;
15. Tekening BA-01 – Stal, plattegronden, transformatie stal naar vijf appartementen, zes studio's, dagbesteding/ontmoetingsruimte, datum 29 november 2023, nummer 1329709;
16. Tekening BA-02 – Stal, gevels en doorsneden, transformatie stal naar vijf appartementen, zes studio's, dagbesteding/ontmoetingsruimte, datum 29 november 2023, nummer 1329711;
17. Tekening BA-03 – Stal, constructie, transformatie stal naar vijf appartementen, zes studio's, dagbesteding/ontmoetingsruimte, datum 29 november 2023, nummer 1271953;
18. Tekening BA-04 – Stal, principe details, transformatie stal naar vijf appartementen, zes studio's, dagbesteding/ontmoetingsruimte, datum 29 november 2023, nummer 1271973;
19. Ruimtelijke onderbouwing, datum 11 juni 2024, nummer 1386442;
20. Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, datum juni 2022, nummer 1271936;
21. Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, datum 2 juni 2023, nummer 1271930;
22. Bijlage 3: Quickscan Wet Natuurbescherming, datum december 2021, nummer 1271927;
23. Bijlage 4: Memo stikstof, datum 10 oktober 2023, nummer 1271939;
24. Bijlage 4: Aerijs berekening aanlegfase, datum 10 oktober 2023, nummer 1271932;
25. Bijlage 4: Aerijs berekening gebruiksfase, datum 10 oktober 2023, nummer 1271931;
26. Bijlage 4: parkeer en verkeersberekening, datum 11 oktober 2023, nummer 1271933;
27. Bijlage 5: Bouwhistorische quickscan, datum 4 juli 2019, nummer 1271942;
28. Bijlage 6: Parkeer-, verkeers- en verkeersveiligheid onderzoek, datum 5 juni 2024, nummer 1383460;
29. Bijlage 7: Participatieverslag, datum 23 juli 2021, nummer 1271976;
30. Bijlage 8: verslag informatiemiddag 1 juli 2023, nummer 1271935;
31. Bijlage 9: Akoestisch aanvullend onderzoek, geluidwering gevels karakteristieke schuur waarin 10 appartementen worden gevestigd, datum 8 maart 2024, nummer 1329837;
32. Bijlage 10: Akoestisch aanvullend onderzoek, geluidwering gevels rijksmonument waarin vijf appartementen worden gerealiseerd, datum 2 april 2024, nummer 1385015;
33. Bijlage 11: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling, datum 5 juni 2024, nummer 1383459;
34. Bijlage 12: Landschap-ecologisch inpassingsplan, datum 3 juni 2024, nummer 1382893;
35. Bijlage 12: Toelichting op landschap-ecologisch inpassingsplan, datum 3 juni 2024, nummer 1382892;
36. Bijlage 13: Klimaat adaptief bouwen, ontvangen 7 juni 2024, nummer 1383458;
37. Bouwfysische berekeningen, 5 woningen, datum 29 november 2023, nummer 1271939;
38. Bouwfysische berekeningen, transformatie stal naar vijf appartementen, zes studio's, dagbesteding/ontmoetingsruimte, datum 29 november 2023, nummer 1271941;
39. Rapport bepaling weerstand tegen brandoverslag vlg NEN 6068, datum 25 maart 2024, nummer 1329708;
40. Adviesrapport met voorwaarden Brandweer Hollands Midden, kenmerk Z2024-00003889, datum 4 juli 2024;
41. Rapportage BENG berekening kinderopvang, datum 2 november 2023, nummer 1271896;
42. Rapportage BENG berekening woning 1, datum 1 november 2023, nummer 1271898;
43. Rapportage BENG berekening woning 2, datum 1 november 2023, nummer 1271900;
44. Rapportage BENG berekening woning 3, datum 1 november 2023, nummer 1271904;
45. Rapportage BENG berekening woning 4, datum 1 november 2023, nummer 1271906;
46. Rapportage BENG berekening woning 5, datum 1 november 2023, nummer 1271915;

Nog in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, dienen de volgende gegevens ter beoordeling te worden ingediend bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Constructie berekeningen en tekeningen ;
2. Sonderingen en een funderingsadvies;
3. Tekeningen en berekeningen van prefab constructie onderdelen;
4. Het uitvoeren van de rioleringswerken (op de tekeningen waarvan de schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de

ontstopings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding);

5. Het installeren van het ventilatiesysteem;
6. Het treffen van de nodige brandpreventieve voorzieningen.

De gegevens kunt u indienen via mail (info@krimpenerwaard.nl) t.a.v. afdeling VTH – t.a.v. toezichthouders onder vermelding van het olo - nummer: 8231875.

Er mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Melding werkzaamheden

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld via <https://eloket.krimpenerwaard.nl/#/f/2631>

- de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste drie werkdagen van te voren;
- de aanvang van het storten van beton, ten minste drie werkdagen van te voren;
- de voltooiing van de riolering onder de begane grond, voordat deze vloer wordt gelegd;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
- de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
- de voltooiing van de brandwerende doorvoeren door de diverse wanden en vloeren, voordat deze doorvoeren worden weggewerkt;
- de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
- de voltooiing van de werkzaamheden, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.

Het is ook mogelijk de werkzaamheden te melden via mail (info@krimpenerwaard.nl) t.a.v. afdeling VTH – t.a.v. toezichthouders onder vermelding van het olo - nummer: 8231875 of telefonisch via 14 0182.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van beroep.

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit, daartegen gemotiveerd beroep instellen bij de administratieve rechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

Teammanager VTH,
M. Schoonen

**Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.*

Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de 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 Regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag na ontvangst van aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluitvorming

De besluitvormingsprocedure is overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a en 2.10 van de Wabo)
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.10 alsmede 2.12, lid 1 onder a. 3° van de Wabo)

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft conform afdeling 3.4 van de Awb vanaf 27 september 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- de opgegeven bouwkosten aanvaardbaar zijn;
- het plan in strijd is met de geldende bestemmingsplannen “IJsseldijk-Noord 2005” en het “Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard”, maar niettemin kan worden verleend. Zie hiervoor *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit*;
- het plan is voorgelegd aan DenBoercci voor controle op de constructie en deze met het advies met kenmerk P.2773/20240102, d.d. 1 februari 2024 heeft verklaard dat het aannemelijk is dat het bouwplan uitgevoerd kan worden. Er moeten wel voorwaarden in deze vergunning worden opgenomen voor de nog in te dienen constructie- tekeningen en berekeningen;
- het plan is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 17 juni 2024 heeft verklaard dat het plan met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, maar dat het college van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend;
- het concept bouwplan ‘Wonen met Meer’ een belangrijk maatschappelijk doel heeft, namelijk het leeftijdsbestendig geclusterd wonen verbonden aan veiligheid en ondersteuning op maat met een beheerder(sechtpaar), waarbij ook ruimte is voor ontmoeting en dagbesteding. Een levensloopgeschikte woning en/of ondersteuning kan nodig of wenselijk zijn in alle fasen van het leven, zowel jongeren als ouderen. Deze gemengde woonvorm is binnen onze gemeente echt een toegevoegde waarde (Woonvisie Krimpenerwaard). Om één en ander toegankelijk te maken (en te houden) voor genoemde doelgroepen is met het oog op de economische uitvoerbaarheid de realisering van het voorliggende programma noodzakelijk. Bureau Bui-tegewoon heeft een landschaps-ecologisch inpassingsplan opgesteld, dat een inrichting van de buitenruimte met een groene uitstraling waarborgt, die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard.
- Het plan is voorgelegd aan ‘Team Verkeer’ en deze, door middel van het advies, d.d. 4 juli 2024 heeft verklaard dat op grond van artikel 3.1.1 van het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard wordt een gemiddelde parkeernorm van de CROW gehanteerd om te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Op grond van artikel 3.2.1 kan door het college bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van deze gemiddelde parkeernorm. In de onderhavige situatie gaat het om het realiseren van een woonzorggemeenschap. Niet ieder huishouden zal beschikken over eigen vervoer. Vergelijkbare ontwikkelingen tonen aan dat het toepassen van de gemiddelde parkeernorm leidt tot een ongebruikt deel van de volgens deze norm gerealiseerde parkeerplaatsen. In het plan worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. De minimale parkeernorm van de CROW gaat uit van 37 parkeerplaatsen en de standaard gemiddelde parkeernorm van de CROW van 47 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn inclusief het bezoekerspercentage. Met het hanteren van de minimum parkeernorm wordt voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor de te realiseren bijzondere woongemeenschap. Mocht onverhoopt in een pieksituatie de aangelegde parkeerruimte niet toereikend zijn, dan biedt het te realiseren onverharde deel van het plangebied hiervoor een tijdelijke uitwijkmogelijkheid. Het toepassen van maatwerk en dus het afwijken van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard is in deze situatie aanvaardbaar.
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2024-00011381, d.d. 14 juni 2024 verklaard heeft dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De aanvraag voldoet aan alle aspecten aan de huidige wet- en regelgeving;

- het plan is voorgelegd aan het waterschap en deze, door middel van het advies met het kenmerk D2024-03-000508, d.d. 6 maart 2024, verklaard heeft dat het plan geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer;
- het plan is voorgelegd aan de brandweer Hollands Midden en deze, door middel van het advies met het kenmerk D2024-00023489, d.d. 4 juli 2024, verklaard heeft dat de omgevingsvergunning met voorwaarden verleend kan worden, het adviesrapport is onderdeel van deze vergunning;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemene voorschriften

- Gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- Gebouwd moet worden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende bouwplan;
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan de gemeentelijke toezichthouder ter inzage worden gegeven;
- Met het bouwen van een bouwwerk wordt niet begonnen voordat:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn gecontroleerd, en
 - het bouwpeil is gecontroleerd.

Uitvoeringsvoorschriften volgens bouwbesluit

Sloopafval

Indien er meer dan 10m³ sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd, dan dient u uiterlijk vier weken voor de start van de werkzaamheden een sloopmelding in te dienen via www.omgevingsloket.nl.
Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Veiligheidsplan

Een bouw-/sloopveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 kan worden verlangd door de toezichthouder, voor zover niet reeds bij de aanvraag overlegd of als uitgestelde indieningsvereiste is opgelegd.

Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Om veiligheid van hulpmiddelen te waarborgen en hinder te voorkomen dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

1. Afscheidingen, steigers, ladders, hijskranen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouwwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

1. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
2. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
3. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden worden in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel geluidswaarden					
dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trilling sterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen” 2006.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Geldend bestemmingsplan

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005', vastgesteld op 13 december 2007;
- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Agrarisch' en dubbelbestemming(en) 'Waterhuishoudkundige doeleinden';
- het plan in strijd is met de volgende regels uit het bestemmingsplan:
 1. Het realiseren van woningen is in strijd met de huidige agrarische bestemming;
 2. Aantonen dat het bouwplan voldoet aan de regels gesteld in het bestemmingsplan het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard;
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkingsmogelijkheden

- de omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, slechts kan worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en toepassing kan worden gegeven aan één van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 2.12, eerste lid en onder a van de Wabo;
- het bouwplan uitsluitend kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo ('projectbesluit');
- voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is;
- deze onderbouwing, opgesteld door Buro SRO, laatste versie datum 11 juni 2024 - ontwerp, inclusief bijlagen, onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- in deze onderbouwing is ingegaan op alle omgevingsaspecten en daaruit moet worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto art. 6.5 Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Bij raadsbesluit van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning staat niet op de lijst van categorieën waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze verklaring van geen bedenkingen is door de raad op 17 september 2024 afgegeven.
- de omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij met een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Overwegingen:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 17 juni 2024 heeft verklaard dat het plan met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, maar dat het college van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend;
- het concept bouwplan 'Wonen met Meer' een belangrijk maatschappelijk doel heeft, namelijk het leeftijdsbestendig geclusterd wonen verbonden aan veiligheid en ondersteuning op maat met een

beheerder(sechtpaar), waarbij ook ruimte is voor ontmoeting en dagbesteding. Een levensloopgeschikte woning en/of ondersteuning kan nodig of wenselijk zijn in alle fasen van het leven, zowel jongeren als ouderen. Deze gemengde woonvorm is binnen onze gemeente echt een toegevoegde waarde (Woonvisie Krimpenerwaard). Om één en ander toegankelijk te maken (en te houden) voor genoemde doelgroepen is met het oog op de economische uitvoerbaarheid de realisering van het voorliggende programma noodzakelijk. Bureau Bui-tegewoon heeft een landschaps-ecologisch inpassingsplan opgesteld, dat een inrichting van de buitenruimte met een groene uitstraling waarborgt, die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard.

- Het plan is voorgelegd aan 'Team Verkeer' en deze, door middel van het advies, d.d. 4 juli 2024 heeft verklaard dat op grond van artikel 3.1.1 van het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard wordt een gemiddelde parkeernorm van de CROW gehanteerd om te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Op grond van artikel 3.2.1 kan door het college bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van deze gemiddelde parkeernorm. In de onderhavige situatie gaat het om het realiseren van een woonzorggemeenschap. Niet ieder huishouden zal beschikken over eigen vervoer. Vergelijkbare ontwikkelingen tonen aan dat het toepassen van de gemiddelde parkeernorm leidt tot een ongebruikt deel van de volgens deze norm gerealiseerde parkeerplaatsen. In het plan worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. De minimale parkeernorm van de CROW gaat uit van 37 parkeerplaatsen en de standaard gemiddelde parkeernorm van de CROW van 47 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn inclusief het bezoekerspercentage. Met het hanteren van de minimum parkeernorm wordt voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor de te realiseren bijzondere woongemeenschap. Mocht onverhoopt in een pieksituatie de aangelegde parkeerruimte niet toereikend zijn, dan biedt het te realiseren onverharde deel van het plangebied hiervoor een tijdelijke uitwijkmogelijkheid. Het toepassen van maatwerk en dus het afwijken van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard is in deze situatie aanvaardbaar.
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2024-00011381, d.d. 14 juni 2024 verklaard heeft dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De aanvraag voldoet aan alle aspecten aan de huidige wet- en regelgeving;
- het plan is voorgelegd aan het waterschap en deze, door middel van het advies met het kenmerk D2024-03-000508, d.d. 6 maart 2024, verklaard heeft dat het plan geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Dit is onder andere mogelijk indien:

1. de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
2. niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
3. de aan de vergunning of ontheffing verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
4. de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
5. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (het bouwen van een bouwwerk*) onderscheidenlijk b (het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde) of g (het slopen van een bouwwerk), gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
6. de vergunninghouder daarom verzoekt.

**: in de “Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk” (te raadplegen via de gemeentewebsite) leest u wanneer wij van deze bevoegdheid gebruik maken.*

Overige regelgeving

Toestemmingen en verplichtingen op grond van andere regelgeving

Algemene plaatselijke verordening (Apv)

In de Algemene plaatselijke verordening zijn belangrijke bepalingen opgenomen over de bruikbaarheid en het aanzien van de openbare weg en het veroorzaken van (geluid)hinder.

Het is verboden zonder vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

Het is verboden zonder een daartoe vereiste omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Het is verboden de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.

Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van burgers ten opzichte van elkaar vermeld. Wij wijzen u erop dat u bij het uitvoeren geven aan de omgevingsvergunning ook aan deze regels van het burendrecht moet kunnen voldoen. Dit is privaatrechtelijk en dient u dus zelf na te gaan.

Besluit bodemkwaliteit en Nota Bodembeheer Midden-Holland

Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Midden-Holland op de website van het meldpunt Bodemkwaliteit: www.meldgrond.nl. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst, telefoonnummer (088) 5450341 of de website www.odmh.nl raadplegen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten- en diersoorten en natuurgebieden. In de wet staan onder meer regels voor beheer, schadebestrijding, jacht, handel en bezit van beschermde soorten. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen of in spouwmuuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming.

U dient rekening te houden met de Wet natuurbescherming. Ruim voorafgaand aan de bouw of sloop van een bouwwerk dient een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik door beschermde flora en fauna uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk ongeacht de beslissing van het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het resultaat van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is of er nadere eisen worden gesteld aan het slopen, bijvoorbeeld het tijdstip ervan.

Bij het overtreden van de Wet natuurbescherming kan de initiatiefnemer (degene die sloopt en/of in opdracht sloopt) door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) worden bestraft. Op de website www.ozhz.nl van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is meer informatie te vinden over dit onderwerp. Op de website van Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), www.odh.nl is meer informatie te vinden over het aanvragen van een ontheffing.

Erfgoedwet

Het kan voorkomen dat bij werkzaamheden in de grond archeologische vondsten worden gedaan. Volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet de vondst gemeld worden bij de minister. In de praktijk kan de vinder terecht bij de gemeente Krimpenerwaard en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Heeft u een vondst gedaan, vul dan op www.archeologieinnederland.nl het vondstformulier in. Stuur ook een foto mee, dan kunnen de archeologen van de Rijksdienst de vondst goed beoordelen. Zij kunnen niet altijd een uitspraak doen in hoeverre er sprake is van een archeologisch voorwerp (artefact), maar kunnen u wel doorverwijzen naar andere experts. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Infodesk van de Rijksdienst, telefoonnummer (033) 4217456, email info@cultureelerfgoed.nl.

Waterwet en waterschapskeur

Indien u activiteiten verricht aan, op of bij het water of bij een dijk of kade (zoals bouwen, oppervlakte verharderen of dempen of graven van een watergang) die invloed hebben op de waterhuishouding bent u mogelijk vergunning- of melding plichtig.

Meer informatie vindt u op de website www.schielandendekrimpenerwaard.nl of u kunt contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, telefoonnummer (010) 4537300, e-mail: postvh@hhs.nl.

Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION)

Ter voorkoming van schade dient navraag te worden gedaan bij de eigenaren en beheerders van ondergrondse kabels en leidingen, zoals gemeentewerken, het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, defensie, de KPN en de CAI.

Als u mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, bent u verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Elke 'mechanische grondroering' dient te worden gemeld op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl. Via deze website kunnen ook tekeningen worden aangevraagd.

Nadere informatie kunt u verkrijgen bij het klantcontactcenter KLIC, telefoonnummer (0800) 0080, e-mail: klic@kadaster.nl. Wanneer een afwijkende ligging wordt geconstateerd, circa één meter rechts of links, dient dit te worden gemeld bij de netbeheerder.

Omgevingsvergunning

Betreft: omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 appartementen in een rijksmonumentale boerderij		
Locatie: IJsseldijk-Noord 123, 2935 BK Ouderkerk aan den IJssel		
Datum ontvangst aanvraag 29-12-2023	Datum besluit	Zaaknummer 19311269235

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde documenten deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van het besluit vormt de algemene motivering en voorschriften, behorende bij de omgevingsvergunning onder nummer 19311269235, opgenomen op pagina 4 en verder. Hierin vindt u de overwegingen die tot het besluit hebben geleid en de voorschriften, waaraan u zich moet houden.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

1. Tekening voorgenomen situatie, datum 1 juli 2024, nummer 1402769;
2. BA-02 – Tekening kozijnen totaal overzicht, datum 5 juli 2024, nummer 1406060;
3. BA-02D – Tekening kozijnen overzicht linker zijgevel, datum 5 juli 2024, nummer 1406056;
4. BA-02B – Tekening kozijnen overzicht rechter zijgevel, datum 5 juli 2024, nummer 1406058;
5. BA-01 – Tekening plattegronden, gevels en doorsneden, datum 5 augustus 2024, nummer 1425767;
6. BA-03A – Tekening principedetail 01 kozijn standaard, datum 5 juli 2024, nummer 1406053;
7. BA-03B – Tekening principedetail 02 kozijn met luikspanning, datum 5 juli 2024, nummer 1406066;
8. BA-02C – Tekening kozijnen overzicht achtergevel, datum 5 juli 2024, nummer 1406051;
9. BA-02A – Tekening kozijnen overzicht voorgevel, datum 5 juli 2024, nummer 1406057;
10. BA-03C – Tekening principedetail 03 kozijn bestaand, datum 5 juli 2024, nummer 1406064;
11. BA-03D – Tekening principedetail vloeropbouw indien balken gaaf zijn, datum 5 juli 2024, nummer 1406061;
12. BA-03E – Tekening principedetail vloeropbouw indien brandwerend plafond onder balklaag, datum 5 juli 2024, nummer 1406067;
13. BA-03F – Tekening principedetail vloeropbouw indien brandwerend plafond onder balklaag met installatieruimte, datum 5 juli 2025, nummer 1406065;

14. BA-04 – Tekening aanvraag omgevingsvergunning constructie, datum 5 juli 2024, nummer 1406063;
15. Werkomschrijving – transformatie bestaande monumentale boerderij naar vijf appartementen, datum 5 augustus 2024, nummer 1425766;
16. Bouwhistorische opname, datum 5 december 2023, nummer 1406068;
17. Bijlage bij bouwhistorisch onderzoek – kleur historisch onderzoek, datum 5 december 2024, nummer 1425768;
18. Ruimtelijke onderbouwing, datum 11 juni 2024;
19. Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, datum juni 2022;
20. Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, datum 2 juni 2023;
21. Bijlage 3: Quickscan Wet Natuurbescherming, datum december 2021;
22. Bijlage 4: Memo stikstof, datum 10 oktober 2023;
23. Bijlage 4: Aeries berekening aanlegfase, datum 10 oktober 2023;
24. Bijlage 4: Aeries berekening gebruiksfase, datum 10 oktober 2023;
25. Bijlage 4: parkeer en verkeersberekening, datum 11 oktober 2023;
26. Bijlage 5: Bouwhistorische quickscan, datum 4 juli 2019;
27. Bijlage 6: Parkeer-, verkeers- en verkeersveiligheid onderzoek, datum 5 juni 2024;
28. Bijlage 7: Participatieverslag, datum 23 juli 2021;
29. Bijlage 8: verslag informatiemiddag 1 juli 2023;
30. Bijlage 9: Akoestisch aanvullend onderzoek, geluidwering gevels karakteristieke schuur waarin 10 appartementen worden gevestigd, datum 8 maart 2024;
31. Bijlage 10: Akoestisch aanvullend onderzoek, geluidwering gevels rijksmonument waarin vijf appartementen worden gerealiseerd, datum 2 april 2024;
32. Bijlage 11: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling, datum 5 juni 2024;
33. Bijlage 12: Landschap-ecologisch inpassingsplan, datum 3 juni 2024;
34. Bijlage 12: Toelichting op landschap-ecologisch inpassingsplan, datum 3 juni 2024;
35. Bijlage 13: Klimaat adaptief bouwen, ontvangen 7 juni 2024;

Nog in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, dienen de volgende gegevens ter beoordeling te worden ingediend bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Een uitgewerkt kleurvoorstel, zodat duidelijk wordt dat het aansluit op het ingediende kleuronderzoek;
2. Een gespecificeerde werkomschrijving met name als het de omgang met de waardevolle historische onderdelen betreft;
3. Constructie berekeningen en tekeningen;
4. Het uitvoeren van de rioleringswerken (op de tekeningen waarvan de schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de onstopplings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding);
5. Het installeren van het ventilatiesysteem;
6. Het treffen van de nodige brandpreventieve voorzieningen.

De gegevens kunt u indienen via mail (info@krimpenerwaard.nl) t.a.v. afdeling VTH – t.a.v. toezichthouders onder vermelding van het olo - nummer: 8322449).

Er mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Melding werkzaamheden

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld via <https://eloket.krimpenerwaard.nl/#/f/2631>

- de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren;
- de voltooiing van de riolering onder de begane grond, voordat deze vloer wordt gelegd;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
- de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
- de voltooiing van de brandwerende doorvoeren door de diverse wanden en vloeren, voordat deze doorvoeren worden weggewerkt;

- de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
- de voltooiing van de werkzaamheden, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.

Het is ook mogelijk de werkzaamheden te melden via mail (info@krimpenerwaard.nl) t.a.v. afdeling VTH – t.a.v. toezichthouders onder vermelding van het olo - nummer: 8322449 of telefonisch via 14 0182.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit, daartegen gemotiveerd beroep instellen bij de administratieve rechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard

Teammanager VTH,
M. Schoonen

**Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.*

Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de 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 Regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag na ontvangst van aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluitvorming

De besluitvormingsprocedure is overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a en 2.10 van de Wabo)
2. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.10 alsmede 2.12, lid 1 onder a. 3° van de Wabo)
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f en 2.15 van de Wabo)

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft conform afdeling 3.4 van de Awb vanaf 27 september 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo)

1. Overwegingen

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- de opgegeven bouwkosten aanvaardbaar zijn;
- het plan in strijd is met de geldende bestemmingsplannen “IJsseldijk-Noord 2005” en het “Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard”, maar niettemin kan worden verleend. Zie hiervoor *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit*;
- het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 26 augustus 2024, heeft verklaard dat de omgevingsvergunning met daaraan verbonden voorschriften kan worden verleend;
- het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden-Holland en deze, door middel van het advies met kenmerk Z2024-00000176 d.d. 9 januari 2024, dat de aanvraag onder voorwaarde voldoet. Deze voorwaarden zijn opgenomen in deze vergunning;
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2024-00011381, d.d. 14 juni 2024 verklaard heeft dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De aanvraag voldoet aan alle aspecten aan de huidige wet- en regelgeving;
- het plan is voorgelegd aan het waterschap en deze, door middel van het advies met het kenmerk B2024-0294, d.d. 6 maart 2024, verklaard heeft dat het plan geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

Specifieke voorschriften

Voorwaarden op basis van advies Brandweer:

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. weerstand tegen rookdoorgang moet op de tekening verwerkt worden;
2. beperking van uitbreiding brand moet op de tekening verwerkt worden;
3. weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag. Tussen de boerderij en de noord-westgevel van de schuur is een beperkte afstand. Deze gevels moeten brandwerend uitgevoerd worden. (WBDBO 30 minuten)

Algemene voorschriften

- Gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Krimpenerwaard 2020;
- Gebouwd moet worden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende bouwplan;
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan de gemeentelijke toezichthouder ter inzage worden gegeven;

Uitvoeringsvoorschriften volgens bouwbesluit

Sloopafval

Indien er meer dan 10m³ sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd, dan dient u uiterlijk vier weken voor de start van de werkzaamheden een sloopmelding in te dienen via www.omgevingsloket.nl.
Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Veiligheidsplan

Een bouw-/sloopveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 kan worden verlangd door de toezichthouder, voor zover niet reeds bij de aanvraag overlegd of als uitgestelde indieningsvereiste is opgelegd.

Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Om veiligheid van hulpmiddelen te waarborgen en hinder te voorkomen dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

1. Afscheidingen, steigers, ladders, hijskranen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouwwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

1. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
2. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
3. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden worden in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel geluidswaarden					
dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trilling sterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Geldend bestemmingsplan

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005', vastgesteld op 13 december 2007;
- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Agrarisch' en dubbelbestemming(en) 'Waterhuishoudkundige doeleinden';
- het plan in strijd is met de volgende regels uit het bestemmingsplan:
 1. Het realiseren van woningen is in strijd met de huidige agrarische bestemming;
 2. Aantonen dat het bouwplan voldoet aan de regels gesteld in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard';
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkingsmogelijkheden

- de omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, slechts kan worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en toepassing kan worden gegeven aan één van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 2.12, eerste lid en onder a van de Wabo;
- het bouwplan uitsluitend kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo ('projectbesluit');
- voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is;
- deze onderbouwing, opgesteld door Buro SRO, laatste versie datum 11 juni 2024 - ontwerp, inclusief bijlagen, onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- in deze onderbouwing is ingegaan op alle omgevingsaspecten en daaruit moet worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto art. 6.5 Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Bij raadsbesluit van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning staat niet op de lijst van categorieën waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze verklaring van geen bedenkingen is door de raad op 17 september 2024 afgegeven.
- de omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij met een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Overwegingen:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 17 juni 2024 heeft verklaard dat het plan met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, maar dat het college van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend;
- het concept bouwplan 'Wonen met Meer' een belangrijk maatschappelijk doel heeft, namelijk het leeftijdsbestendig geclusterd wonen verbonden aan veiligheid en ondersteuning op maat met een beheerder(sechtpaar), waarbij ook ruimte is voor ontmoeting en dagbesteding. Een

levensloopgeschikte woning en/of ondersteuning kan nodig of wenselijk zijn in alle fasen van het leven, zowel jongeren als ouderen. Deze gemengde woonvorm is binnen onze gemeente echt een toegevoegde waarde (Woonvisie Krimpenerwaard). Om één en ander toegankelijk te maken (en te houden) voor genoemde doelgroepen is met het oog op de economische uitvoerbaarheid de realisering van het voorliggende programma noodzakelijk. Bureau Bui-tegewoon heeft een landschaps-ecologisch inpassingsplan opgesteld, dat een inrichting van de buitenruimte met een groene uitstraling waarborgt, die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard.

- het plan is voorgelegd aan 'Team Verkeer' en deze, door middel van het advies, d.d. 4 juli 2024 heeft verklaard dat op grond van artikel 3.1.1 van het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard wordt een gemiddelde parkeernorm van de CROW gehanteerd om te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Op grond van artikel 3.2.1 kan door het college bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van deze gemiddelde parkeernorm. In de onderhavige situatie gaat het om het realiseren van een woonzorggemeenschap. Niet ieder huishouden zal beschikken over eigen vervoer. Vergelijkbare ontwikkelingen tonen aan dat het toepassen van de gemiddelde parkeernorm leidt tot een ongebruikt deel van de volgens deze norm gerealiseerde parkeerplaatsen. In het plan worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. De minimale parkeernorm van de CROW gaat uit van 37 parkeerplaatsen en de standaard gemiddelde parkeernorm van de CROW van 47 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn inclusief het bezoekerspercentage. Met het hanteren van de minimum parkeernorm wordt voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor de te realiseren bijzondere woongemeenschap. Mocht onverhoopt in een pieksituatie de aangelegde parkeerruimte niet toereikend zijn, dan biedt het te realiseren onverharde deel van het plangebied hiervoor een tijdelijke uitwijkmogelijkheid. Het toepassen van maatwerk en dus het afwijken van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard is in deze situatie aanvaardbaar.
- het plan is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2024-00011381, d.d. 14 juni 2024 verklaard heeft dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De aanvraag voldoet aan alle aspecten aan de huidige wet- en regelgeving;
- het plan is voorgelegd aan het waterschap en deze, door middel van het advies met het kenmerk D2024-03-000508, d.d. 6 maart 2024, verklaard heeft dat het plan geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen/herstellen van een rijksmonument (artikel 2.1. lid 1 onder f van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan een herbestemming van een monumentale boerderij naar vijf appartementen bevat;
- een omgevingsvergunning voor de activiteit het wijzigen van een rijksmonument slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet
- het plan is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en deze met het advies d.d. 9 september 2024 heeft aangegeven dat de omgevingsvergunning met daaraan verbonden voorschriften kan worden verleend;
- het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze, door middel van het advies, d.d. 26 augustus 2024, heeft verklaard dat dat de omgevingsvergunning met daaraan verbonden voorschriften kan worden verleend;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

Specifieke voorschriften

Voorwaarden op basis van advies RCE en CRK:

Onderstaande voorschriften moeten ingediend en goedgekeurd worden bij/door het bevoegd gezag, alvorens met de werkzaamheden aan te vangen:

- Een uitgewerkt kleurvoorstel, zodat duidelijk wordt dat het aansluit op het ingediende kleuronderzoek;
- Een gespecificeerde werkomschrijving met name als het de omgang met de waardevolle historische onderdelen betreft;

Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Dit is onder andere mogelijk indien:

1. de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
2. niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
3. de aan de vergunning of ontheffing verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
4. de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
5. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (het bouwen van een bouwwerk*) onderscheidenlijk b (het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde) of g (het slopen van een bouwwerk), gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
6. de vergunninghouder daarom verzoekt.

**: in de “Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk” (te raadplegen via de gemeentewebsite) leest u wanneer wij van deze bevoegdheid gebruik maken.*

Overige regelgeving

Toestemmingen en verplichtingen op grond van andere regelgeving

Algemene plaatselijke verordening (Apv)

In de Algemene plaatselijke verordening zijn belangrijke bepalingen opgenomen over de bruikbaarheid en het aanzien van de openbare weg en het veroorzaken van (geluid)hinder.

Het is verboden zonder vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

Het is verboden zonder een daartoe vereiste omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Het is verboden de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.

Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van burgers ten opzichte van elkaar vermeld. Wij wijzen u erop dat u bij het uitvoeren geven aan de omgevingsvergunning ook aan deze regels van het burendrecht moet kunnen voldoen. Dit is privaatrechtelijk en dient u dus zelf na te gaan.

Besluit bodemkwaliteit en Nota Bodembeheer Midden-Holland

Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Midden-Holland op de website van het meldpunt Bodemkwaliteit: www.meldgrond.nl. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst, telefoonnummer (088) 5450341 of de website www.odmh.nl raadplegen.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten- en diersoorten en natuurgebieden. In de wet staan onder meer regels voor beheer, schadebestrijding, jacht, handel en bezit van beschermde soorten. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen of in spouwmuuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming.

U dient rekening te houden met de Wet natuurbescherming. Ruim voorafgaand aan de bouw of sloop van een bouwwerk dient een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik door beschermde flora en fauna uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk ongeacht de beslissing van het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het resultaat van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is of er nadere eisen worden gesteld aan het slopen, bijvoorbeeld het tijdstip ervan.

Bij het overtreden van de Wet natuurbescherming kan de initiatiefnemer (degene die sloopt en/of in opdracht sloopt) door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) worden bestraft. Op de website www.ozhz.nl van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is meer informatie te vinden over dit onderwerp. Op de website van Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), www.odh.nl is meer informatie te vinden over het aanvragen van een ontheffing.

Erfgoedwet

Het kan voorkomen dat bij werkzaamheden in de grond archeologische vondsten worden gedaan. Volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet de vondst gemeld worden bij de minister. In de praktijk kan de vinder terecht bij de gemeente Krimpenerwaard en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Heeft u een vondst gedaan, vul dan op www.archeologieinnederland.nl het vondstformulier in. Stuur ook een foto mee, dan kunnen de archeologen van de Rijksdienst de vondst goed beoordelen. Zij kunnen niet altijd een uitspraak doen in hoeverre er sprake is van een archeologisch voorwerp (artefact), maar kunnen u wel doorverwijzen naar andere experts. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Infodesk van de Rijksdienst, telefoonnummer (033) 4217456, email info@cultureelerfgoed.nl.

Waterwet en waterschapskeur

Indien u activiteiten verricht aan, op of bij het water of bij een dijk of kade (zoals bouwen, oppervlakte verharderen of dempen of graven van een watergang) die invloed hebben op de waterhuishouding bent u mogelijk vergunning- of melding plichtig.

Meer informatie vindt u op de website www.schielandendekrimpenerwaard.nl of u kunt contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, telefoonnummer (010) 4537354, e-mail: postvh@hhs.nl.

Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION)

Ter voorkoming van schade dient navraag te worden gedaan bij de eigenaren en beheerders van ondergrondse kabels en leidingen, zoals gemeentewerken, het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, defensie, de KPN en de CAI.

Als u mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, bent u verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Elke 'mechanische grondroering' dient te worden gemeld op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl. Via deze website kunnen ook tekeningen worden aangevraagd.

Nadere informatie kunt u verkrijgen bij het klantcontactcenter KLIC, telefoonnummer (0800) 0080, e-mail: klic@kadaster.nl. Wanneer een afwijkende ligging wordt geconstateerd, circa één meter rechts of links, dient dit te worden gemeld bij de netbeheerder.