

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Zaaknummer

OVU-2023-003808

We hebben op 27 oktober 2023 een aanvraag omgevingsvergunning (Wabo-uitgebreid) ontvangen voor het legaliseren van het splitsen van de woning. De aanvraag gaat over Koenderseweg 7 en 9, 4163 LM Oosterwijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2023-003808.

Besluit

We besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het afwijken van een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
- "het gebruik van gronden en bouwwerken" aan artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan alleen worden verleend als een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. De gemeenteraad is op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) bevoegd gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Vijfheerenlanden een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit betreft onder meer categorie 'Wonen' indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk

kader is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Vijfheerenlanden waarbij het aantal woningen dat wordt gebouwd niet van belang is.

Overwegingen voor het (ver)bouwen

Bestemmingsplan

- De locatie van het bouwplan valt binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied Leerdam" en "Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening";
- Voor deze locatie zijn tevens ook het "Vorbereidingsbesluit tabakspeciaalzaken" en "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" van toepassing;
- De locatie van het plan ligt gelegen binnen de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1";
- Tevens zijn op deze locatie ook de gebiedsaanduidingen "milieuzone-stiltegebied" en "wro-zone-wijzigingsgebied kernrandzone" van toepassing;
- Tevens zijn op deze locatie de functieaanduidingen "specifieke vorm van waarde-3" en "specifieke vorm van wonen- voormalig agrarisch bedrijf" van toepassing;
- het bouwplan is in strijd met artikelen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam", omdat:
 - in artikel 19.1.2 onder c is aangegeven dat er per bestemmingsvlak maar één woning is toegestaan.
- Binnenplans afwijken, op grond van artikel 19.5.3, is niet mogelijk, omdat de locatie geen "karakteristieke" aanduiding heeft;
- Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo;
- Er is aanleiding om aan deze afwijking medewerking te verlenen, omdat:
 - er uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid (er is op 16 april 2024 een positief advies uitgebracht door de Omgevingsdienst Regio Utrecht, hierna OdrU);
 - er een ontwerp hogere waarden besluit als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder is opgesteld om de geluidsgevoelige bestemmingen, zijnde woningsplitsing, te kunnen realiseren op deze locatie;
 - Er is aangetoond dat er sprake is van een voldoende laag geluidniveau in de 'nieuwe' woning;
 - het bouwplan levert geen belemmeringen op voor in de omgeving liggende bedrijven en woonpercelen (er is op 16 april 2024 een positief uitgebracht door de OdrU);
 - het gaat om een bestaande situatie die al langer duurt dan 15 jaar;
 - er binnen de bestaande bebouwing een splitsing heeft plaatsgevonden. De ruimtelijke impact is hier minimaal;
 - er privaatrechtelijk verder geen belemmeringen zijn;
- Gezien de bovengenoemde redenen tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar staat.
- Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" omdat de aantal benodigde parkeerplaatsen (6) conform de "Nota Parkeren gemeente Vijfheerenlanden" wordt gerealiseerd op eigen terrein van beide woningen.

Ruimtelijke kwaliteit

- het gaat om een inpassende wijziging. Het bouwplan hoeft daarom niet getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

- we hebben dit bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. We zijn van mening dat het

plan op grond van de ingediende gegevens aan het Bouwbesluit kan voldoen, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in dit besluit (toets- en toezichtsprotocol Bouwbesluit Vijfheerenlanden).

Bouwverordening

- de Bouwverordening van onze gemeente bevat met betrekking tot dit (bouw)plan een relevante bepalingen.

Algemeen

Als een besluit tot stand is gekomen mede door een advies van onze adviseur(s), zijn we van mening dat onze adviseur deskundig is en het advies tot stand is gekomen op wijze die van een adviesorgaan mag worden verwacht en gewenst.

Overige bijgevoegde documenten

Dit zijn alle documenten (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij het besluit horen.

Dit zijn de volgende documenten:

- aanvraagformulier d.d. 27 oktober 2023;
- situatietekening parkeren;
- schriftelijke toestemming;
- raming bouwkosten;
- akoestisch onderzoek;
- ruimtelijke onderbouwing;
- gebruiksoppervlakte en verblijfsgebied;
- akoestisch onderzoek geluidwering gevels.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met bijlagen hebben van 12 juni 2024 tot en met 23 juli 2024 ter inzage gelegen en er konden zienswijzen naar voren worden gebracht. In genoemde periode zijn geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Leges

Volgens de geldende Legesverordening van de gemeente Vijfheerenlanden dient als basis voor de legesberekening de aannemingssom of een raming van de bouwkosten te worden gehanteerd. Beide bedragen dienen overeen te stemmen met de normale marktwaaarde. De bouwkosten zijn door ons vastgesteld op € 2.500,00 exclusief BTW. Op grond van de legesverordening moet hiervoor een bedrag van € 5.537,89,- aan leges (kosten) worden betaald.

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met het team Vergunningen, telefoonnummer (088) 599 7000 of e-mail omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl.

Vianen, 21 augustus 2024
namens het college van Vijfheerenlanden,

J. Romijn
Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit?

Ga dan in beroep. Dit doet u door uw beroepschrift binnen zes weken op te sturen naar de rechtbank Midden-Nederland. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Deze datum kunt u bovenaan de brief vinden.

In het beroepschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet eens bent met het besluit.

U sluit uw beroepschrift af met uw handtekening.

Stuur een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent mee met uw beroepschrift.

U kunt uw beroepschrift op twee manieren opsturen:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Een beroepschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw beroepschrift direct aan de rechter vragen om een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. U kunt bijvoorbeeld vragen dat de uitvoering van het besluit wordt gestopt totdat uw beroepschrift is behandeld. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Ook een verzoekschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Voor zover niet uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte gegevens valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
- Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet u het bevoegd gezag uiterlijk de eerstvolgende werkdag hierover informeren. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder.
- Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet is voldaan aan voornoemd voorschrift.

Aandachtspunten

Wij raden u aan om na te gaan of u naast deze omgevingsvergunning ook andere vergunningen nodig hebt.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning gekregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten (zoals het vastleggen van overpad met uw burens).