

Dierenpension Hendrik-Ido-Ambacht
de heer B. Horsten
Rijksstraatweg 52
3342 LD HENDRIK-IDO-AMBACHT

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk B/2611931
datum	onderwerp	ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Geachte meneer Horsten,

Op 18 oktober 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over de locatie Rijksstraatweg 52 te Hendrik-Ido-Ambacht. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2611931 met de volgende omschrijving: "het realiseren van een nieuw Dierenpension Hendrik Ido Ambacht". In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) een vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.0531.pb25Rijksstrwg52-2001

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage "Bijgevoegde gegevens en bescheiden" hebben wij die stukken vermeld. In deze bijlage geven wij tevens aan welke van die stukken onderdeel uitmaken van deze vergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B en volgende). In die bijlagen zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 4 november 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 1 februari 2022 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Ontwerpbeschikking

Tussen 10 maart 2022 en 21 april 2022 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen (definitieve) beschikking

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij bovengenoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden.

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze beschikking in digitaal via officielebekendmakingen.nl in het gemeenteblad en via een publicatie in "De Brug".

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht,
namens hen,

DIT IS EEN ONTWERPBESLUIT EN WORDT NIET ONDERTEKEND

I.L. Goedhart
Afdelingshoofd
Afdeling Beheer Openbare Ruimte en Ruimte

Bijlage A Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: B/2611931

Bijgevoegde gegevens en bescheiden

Bij de aanvraag zijn de onderstaande stukken ingediend.

Onder A hebben wij het gedeelte van die stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Die stukken zijn ook als zodanig gewaarmerkt.

Onder B Daarnaast zijn wij privaatrechtelijk met u een planschadeovereenkomst overeengekomen;

A

6451305_1634579790508_publiceerbareaanvraag
6451305_1634579478038_019008_DierenPension_VO01_211011
6451305_1642756271531_HiA_DO-000_Details
6451305_1642756271538_HiA_DO-001_situatie
6451305_1642756271545_HiA_DO-002_plattegrond
6451305_1642756271560_HiA_DO-003_Riolering
6451305_1642756271602_HiA_DO-004_Dakaanzicht
6451305_1642756271607_HiA_DO-005_Gevels
6451305_1642756271523_HiA_DO_KM
6451305_1643047123894_2021-3422_Rapportage_BB_BENG_MPG_Berekening
6451305_1642756005449_21-775_220120_const.berek_0
6451305_1642756005578_21-775_220120_const.tek_0
6451305_1634579479452_Ruimtelijke_onderbouwing_uitbreiding_dierenpension, met 6 bijlagen
 1_DierenPension_VO01_211011 (= bijlage:
 6451305_1634579478038_019008_DierenPension_VO01_211011)
 2_verkennend_bodem-_en_asbest_onderzoek_130331391118
 3_Externe_veiligheid_Landgoed_Sandelingen
 4_Vergunningencheck_Digitale_watertoets
 5_bSR-notitie_2126_-_Quick_scan_Rijksstraatweg_52_HiA_concept
 6_Hendrik-Ido-Ambacht-Rapport-Landgoed_Sandelingen-200807
Raadsvoorstel 9.3 - Verklaring van geen bedenkingen Rijksstraatweg 52 (Dierenpension)

B Planschadeovereenkomst

Bijlage B Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: B/2611931

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

• OVERWEGINGEN

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de naam bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

• VOORSCHRIFTEN

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde, op grond van artikel 2.7 van de Mor later ingediende stukken zijn nog niet beoordeeld en moeten minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aangeleverd worden:
 - a. Gegevens en bescheiden over de integrale toegankelijkheid van het bouwwerk en in het bouwwerk gelegen ruimten, houdt daarbij rekening met minder validen;
 - b. Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
 - c. Constructieve gegevens; gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en

belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel.

De beoordeling hiervan kan leiden tot een verzoek om aanvullende of gecorrigeerde gegevens.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze stukken goedgekeurd in het bezit zijn van de vergunninghouder.

De "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze stukken goedgekeurd in het bezit zijn van de vergunninghouder.

• MEDEDELINGEN

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1. De aanvang van de werkzaamheden dient op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit tenminste twee dagen van tevoren te worden gemeld bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, telefoon 078 - 7702700 / 7702701 / 7702695 of via Inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
2. Voordat met de bouw een aanvang wordt gemaakt dient de aannemer contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, omtrent de inhoud van de aan deze vergunning verbonden voorschriften.
3. In verband met de controle op de aanwezige wapening in gewapend betonconstructies dient de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving tenminste 24 uur voordat gestort wordt, gewaarschuwd te worden. Een ambtenaar van afdeling Beheer Openbare Ruimte zal dan in samenwerking met de constructeur of een ter zake kundig vertegenwoordiger van deze, de wapening controleren.
4. Voor het opslaan van de bouwmaterialen mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van het terrein van de opdrachtgever. Tevens wijzen wij erop, dat u aansprakelijk kan worden gesteld voor beschadigingen welke worden aangebracht aan het straatwerk of openbaar groen.
5. Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, telefoon 078 - 7702700 / 7702701 / 7702695 of via Inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
6. Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient u rekening te houden de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012. De inhoud hiervan kan worden nagelezen op de volgende website: www.bouwbesluitonline.nl.
7. Betreffende de aanleg, aansluiting en hoogteligging van de buitenrioleringen/drainage alsmede de kosten daarvan dient contact te worden opgenomen met de afdeling "Beheer en Openbare Ruimte, (telefoonnummer 14078)".
8. Voor de gegevens en/of benodigde toestemming met betrekking tot de aansluitingen van de diverse nutsvoorzieningen (plaats, diepte, wijze aansluiten e.d) kunt u contact opnemen met de desbetreffende nutsbedrijven.
9. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;

- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team Vergunningverlening en Handhaving.

Bijlage C Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: B/2611931

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Gebruik met planologische afwijking (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

- **OVERWEGINGEN**

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

Huidige situatie:

In de huidige situatie is er op het perceel een bestaand dierenpension.

Het perceel aan de Rijksweg heeft in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht" de gedeeltelijk binnen de bestemming "Bedrijf-1", en gedeeltelijk binnen de bestemming "Bos". Het bestaande gebouw dierenpension valt binnen de bestemming "Bedrijf-1".

De voor "Bedrijf-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarisch aanverwante bedrijven, bedrijfswoningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bos, extensieve dagrecreatie en water.

De aanvraag:

De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw gebouw Dierenpension Hendrik Ido Ambacht met bijbehorende voorzieningen.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht".

Het aangevraagde gebouw dierenpension valt gedeeltelijk binnen de bestemming "Bedrijf-1", en gedeeltelijk binnen de bestemming "Bos". Naar ons oordeel past dit onderdeel van de aanvraag wel binnen de aangegeven bestemming "Bedrijf-1" en niet binnen de aangegeven bestemming "Bos". De aanvraag voldoet niet aan de daarbij gegeven voorschriften.

De beoogde parkeerplaats valt op de bestemming "Bos". Naar ons oordeel past dit onderdeel van de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet dit onderdeel van de aanvraag niet aan de daarbij gegeven voorschriften.

Strijdigheid

Het bouwen van een nieuw dierenpension voldoet niet aan de regels van artikel 5 (Bedrijf-1) van het vigerende bestemmingsplan. Het beoogde gebouw is strijdig met de voorschriften van artikel 5.2. van het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwen van een nieuw dierenpension voldoet niet aan de regels van artikel 6 (Bos) van het vigerende bestemmingsplan. Het beoogde gebouw is strijdig met de bestemmingsomschrijving, voorschriften van artikel 6.1. van het vigerende bestemmingsplan en met de voorschriften van artikel 6.2. van het vigerende bestemmingsplan.

Uw plan voldoet niet aan dit bestemmingsplan omdat:

- het gewenste Dierenpension buiten het bouwvlak wordt gebouwd en daarmee strijdig is met artikel 5.2.1.b. van het bestemmingsplan: "gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd".

- het gewenste Dierenpension tot op een afstand van minder dan 5 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd en daarmee strijdig is met artikel 5.2.1.d. van het bestemmingsplan: "de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m".
- het gewenste Dierenpension niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving "Bos" en daarmee strijdig is met artikel 6.1.a. en 6.1.b. van het bestemmingsplan: "De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bos; b. extensieve dagrecreatie".
- het gewenste Dierenpension niet voldoet aan de bouwregels van de bestemming "Bos" en daarmee strijdig is met artikel 6.2 van het bestemmingsplan: "op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd".
- de gewenste parkeerplaats niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving "Bos" en daarmee strijdig is met artikel 6.1.a. en 6.1.b. van het bestemmingsplan: "De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bos; b. extensieve dagrecreatie".

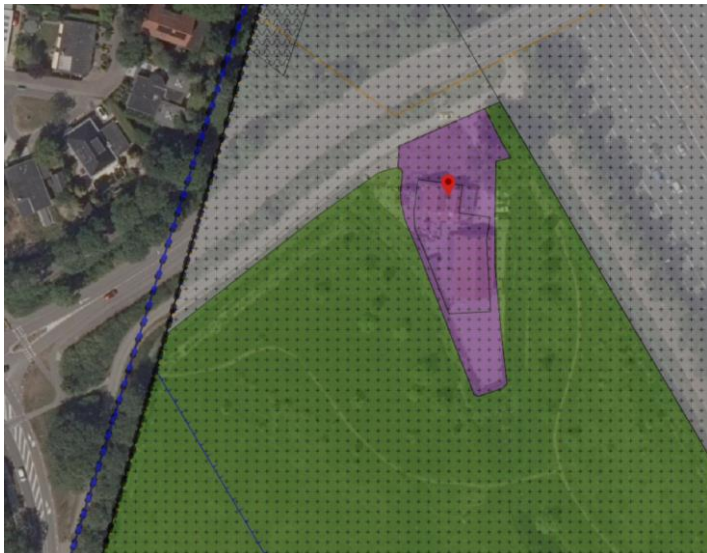
• RUIMTELIJKE BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING RIJKSSTRAATWEG 52

Inleiding

Een aanvraag is ingediend voor de bouw van een nieuw onderkomen voor het Dierenpension aan de Rijksstraatweg 52. Het gaat om een bouwwerk van ongeveer 1000m². Het plan is in strijd met het bestemmingsplan en een aanvraag om af te mogen wijken van het bestemmingsplan maakt impliciet onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Om af te wijken van het bestemmingsplan is tevens van de raad een Verklaring van Geen Bedenkingen nodig.

Het bestemmingsplan

Het perceel Rijksstraatweg 52 ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied - Sandelingen. Voor een deel ligt het gevraagde bouwwerk binnen de bestemming bedrijf en voor het grootste gedeelte ligt deze in de bestemming Bos. Vanuit deze bestemming is het niet toegestaan om een gebouw op te richten en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.



Beleid

De aanvraag is getoetst op aspecten van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Vanuit de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd aangegeven waarom deze stedelijke ontwikkeling voldoet aan een behoefte en waarom deze ontwikkeling niet in stedelijk

gebied kan worden gerealiseerd. Het betreft een uitbreiding van een bestaande dierenpension in het buitengebied. De schaal, ligging en milieuaspecten maken dat deze ontwikkeling niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Provinciaal beleid

Het plan voldoet aan de provinciale omgevingsvisie; Vanuit de omgevingsvisie wordt gesteld dat een ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit deze visie is een drietal een ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden: inpassing, aanpassing of transformatie. Onderhavig plan is een inpassing. Het beoogd geen verandering van en past binnen de landschappelijke structuur en sluit aan bij de gebiedseigen identiteit. Bovendien tast het plan de zg. richtpunten die gelden voor dit gebied, niet aan. Het plan is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie waar de Waal stroomt

Het plan is niet in strijd met de structuurvisie; Vanuit de structuurvisie wordt het gebied waar onderhavige dierenpension deel uitmaakt, gezien als een buffer tussen twee stedelijke gebieden van enerzijds Ridderkerk en anderzijds Hendrik-Ido-Ambacht. Versterking van het groen of bos ten behoeve van de recreatieve functie is voornamelijk voorzien in het aangrenzende gebied. Uitbreiding van het dierenpension staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg.

Visie Mooi IJsselmonde/Deltapoort

Het plan past binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie Deltapoort. Vanuit deze visie wordt gestreefd naar een milieu van diverse woon-, werk en recreatieve functies in een groene omgeving. Een (uitbreiding van de bestaande) bedrijfsfunctie als voornoemd dierenpension past binnen dit streven.

Omgevingsaspecten

Het plan is tevens beoordeeld op omgevingsaspecten als milieu, bodem, water, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie. Voor het onderhavige plan geldt dat gezien de aard van de ontwikkeling de genoemde aspecten geen belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

Parkeren/verkeer

Voor parkeren geldt het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Daartoe wordt bij de uitbreiding een nieuwe parkeerplaats met 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voldoende voor het aantal op te vangen bezoekers. Voor wat betreft de bereikbaarheid en ontsluiting wordt geconstateerd dat deze voldoet voor de auto en de fiets. Met het openbaar vervoer is deze locatie eveneens te bereiken, zij het dat de eerste mogelijkheid voor openbaar vervoer niet op korte afstand ligt van de locatie. Dit is vanuit de bestaande situatie al het geval, voor de uitbreiding van het dierenpension is dit geen belemmering.

Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid moet het plan bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Daartoe wordt het plan aangepast voor wat betreft de breedte van inrit van het terrein en moeten er voorzieningen worden getroffen voor bluswater. Dit laatste kan worden opgelost met het aanleggen van de watergang.

Milieu/bodem

Nader onderzoek moet worden gedaan volgens de huidige NEN-richtlijnen. De verwachting is dat Aangezien de locatie naar verwachting door sanering inden sprake zou zijn van

bodemverontreiniging wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik, is het geen belemmering voor dit plan.

Geluid

Het dierenpension is geen geluidgevoelig object en geluid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het dierenpension.

Duurzaamheid

In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf Duurzaamheid en klimaatadaptatie opgenomen. Opgenomen. Het bouwwerk zal voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit, de BENG en de gaswet. Tevens zal in overleg met de gemeente er naar worden gestreefd het plan in overeenstemming met het gemeentelijk actieplan Duurzaamheid te bouwen. Het plan zal ook klimaat adaptief worden ingericht.

Archeologie

Archeologisch onderzoek is gedaan en de conclusies van dit onderzoek dat geen nader onderzoek nodig is en de verwachting dat geen sprake zal zijn van archeologische verstoring, worden onderschreven.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouw is de gekozen locatie voor uitbreiding vanwege de directe nabijheid van de overige bebouwing van het dierenpension. Vanuit het nieuwe kavel voorstel, bevindt de nieuwe dierenpension zich achter de bestaande dierenpension en wordt door groen omringd zodat het minimaal zichtbaar is vanaf de Rijkstraatweg en de Achterambachtseweg.

Het gebouw reageert verder op de richting van de kavel, waarbij de gevels gelijk lopen met de kavelgrenzen tot een driehoekige vorm. De oplopende korrelgrootte van de bedrijfswoning tot de nieuwe dierenpension, loopt van klein naar groot. Waarbij de grootste bebouwing (de nieuwe dierenpension) zich het verste van de wegen bevindt. Deze opzet is terug te brengen naar de typologie boerenbedrijf bestaande uit woning met grote schuren, wat passend is in de omgeving.

Ruimtelijke beoordeling

Het onderhavige plan is weliswaar in haar omvang een stedelijke ontwikkeling, maar het betreft geen nieuwe ontwikkeling; het betreft een uitbreiding van een bestaande functie. Een ontwikkeling ook die geen wijzigingen in de landschappelijke en functionele structuur van het gebied met zich meebrengt. Het plan voldoet voor wat betreft bouwen aan de uitgangspunten van Mooi IJsselmonde. De aangevraagde uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar en geadviseerd wordt om medewerking te verlenen.

• **PROCEDURE AFWIJKEN**

Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot de bovengenoemde strijdigheid.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

- **VOORSCHRIFTEN**

Het volgende activiteitgebonden voorschrift is van toepassing op de beschikking:

- Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

- **MEDEDELINGEN**

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team Vergunningverlening en Handhaving.