

CONCEPT

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 15.07670/ s15.00498

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 7 april 2015 van de heer F. van Pelt, Duizendblad 11 te Benschop, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de woning. De aanvraag gaat over het perceel Benedeneind NZ 316 A te Benschop, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie E, nr. 366.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s15.00498.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bovenstaande projectomschrijving is ons college het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 3, van de Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Bouwen;
- Gebruik gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a, en voor de activiteit gebruik gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 3, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Gebleken is, dat uw aanvraag voldoet aan de regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. aanvraagformulier d.d. 7 april 2015;
2. berekening m3 bestaande situatie;
3. berekening m3 nieuw situatie;
4. berekening BVO;
5. berekening gebruiksoppervlak;
6. berekening verblijfsgebieden;
7. ruimtelijke onderbouwing;
8. tekening definitief ontwerp.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van tot en met voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Beroepsclausule

De vergunning treedt de dag na afloop van de beroepstermijn (ter inzage legging) in werking, tenzij gedurende die termijn beroep is ingediend en een verzoek om

voorlopige voorziening is gedaan. De zes weken durende beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Is er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Lopik,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
medewerker vergunningverlening,

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 150.000,00		
4,263% x €150.000,00	€	6.820,00
Ontheffing art. 2.12, lid 1, onder a, sub 1, Wabo	€	0,00
Ontheffing art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo	€	1.914,00
Kadasterleges	€	10,80
Totaal	€	8.744,80

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorwaarde bij grondverstorende activiteit

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente Lopik.

Overige bouwkundige voorwaarden.

(Worden na bouwbesluittoets nog aangevuld).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het perceel Benedeneind NZ 316 A te Benschop is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en heeft de bestemming: Agrarische doeleinden, met de subbestemming veehandelsbedrijf –Avh-.

De bestaande woning met opstallen stond te koop en aanvrager wenst een deel van de bestaande woning te slopen en uit te breiden en deels de bestaande bijgebouwen op het perceel te saneren.

De woning en de gronden worden na verbouw gebruikt voor woondoeleinden.

Alleen al om die reden is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied.

In de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal aan dit perceel –nu het veehandelsbedrijf ter plaatse is opgeheven- een woonbestemming worden gegeven.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo kan een omgevingsvergunning verleend worden voor de activiteiten bouwen en gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor laatstgenoemde activiteit kan slechts verleend worden, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit is gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd bij de definitieve aanvraag, welke wordt geacht inhoudelijk te zijn opgenomen in deze overweging.

Ten aanzien van de woning.

Voor een burgerwoning in het landelijk gebied gelden de algemene uitgangspunten:

1. maximale inhoud woning (inclusief binnenplanse ontheffing) maximaal 750 m³;
2. goothoogte 3,5 meter en;
3. bouwhoogte maximaal 10 meter.

Ad. 1.

Een berekening van de inhoud van de bestaande en uit te breiden woning geeft een inhoudsmaat van 750 m³.

De inhoudsmaat van de woning voldoet dus aan de binnenplanse ontheffing van genoemd bestemmingsplan.

Ad. 2.

De goothoogte van de bestaande woning en het uit te breiden deel bedraagt aan de ene zijde 3.10 meter en aan de andere zijde meer dan 3,5 meter. Het plan is dus in strijd met de bepaling van de maximale goothoogte. In het thans geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied is een binnenplanse ontheffing opgenomen voor een hogere goothoogte, indien de verhoging:

- a. zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en,
- b. past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Beide aspecten worden in de beoordeling van de commissie ruimtelijke kwaliteit meegenomen.

Ad. 3.

De bouwhoogte van de bestaande woning en het uit te breiden deel is minder dan 10 meter, i.c. 7.80, resp. 6.35 meter. Het plan voldoet aan de bepaling voor wat betreft de bouwhoogte.

Resumé ten aanzien van de woning:

De woning voldoet aan de regels van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zij het, dat voor de hogere goothoogte en de maximale inhoudsmaat een binnenplanse ontheffing moet worden verleend.

Ten aanzien van de bijgebouwen.

Bij de bestemming Woondoeleinden mag een bijgebouw gebouwd worden van maximaal 50 m² met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 6 meter.

Op het perceel staat nu 425,9 m² aan bestaand bijgebouwen.
Aanvrager is voornemens om daarvan 121,5 m² te handhaven /te renoveren.
In de 1^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een saneringsregeling voor bijgebouwen opgenomen, waarvan het uitgangspunt is, dat de oppervlakte aan bijgebouwen wordt verminderd.
Bij gedeeltelijke sanering mag slecht 50% van het te slopen oppervlak worden teruggebouwd, met een maximum van 500 m², tenzij op het perceel minder dan 200 m² aan bijgebouwen aanwezig is: in dat geval mag 100% worden teruggebouwd.
Er staat meer dan 200 m² aan bijgebouwen op het perceel, zodat slechts 50% van de te slopen oppervlakte mag worden herbouwd.
In dit geval wordt er niets herbouwd, maar enkel bebouwing ingeleverd.
De te handhaven / renoveren bijgebouwen voldoen dus aan de saneringsregeling als bedoeld in de saneringsregeling van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) heeft op 24 april 2015 een positief advies over het plan.

Uit een overgelegd bodemonderzoek blijkt, dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie.

Gelet op het bovenstaande kan op basis van de overgelegde ruimtelijke onderbouwing en met toepassing van een binnenplanse en buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en sub 3, van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.