

CONCEPT

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 15.03977 / s14.01815

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 18 november 2014 van de heer A. de Heer, Dorp 83 te Polsbroek, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal), het legaliseren van een houthok en de aanleg van een paardenbak. De aanvraag gaat over het perceel Dorp 83 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 159 en 160. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s14.01815.

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, b en c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 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 activiteiten:

- Bouwen;
- Uitvoeren van werkzaamheden;
- Gebruik van 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, voor de activiteit uitvoeren werkzaamheden aan artikel 2.1, lid 1, onder b en voor de activiteit gebruik gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, in combinatie van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 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. 18 november 2014
2. tekening palenplan, fundering en begane grondvloer paardenstal d.d. 22 januari 2013, nr. W01;
3. statische berekening paardenstal d.d. 17 januari 2013, nr. B001;
4. tekening kapconstructie paardenstal d.d. 18 januari 2013;
5. tekening voorziening opname horizontale kracht spantbeen paardenstal projectnummer 13.4563;
6. tekening gevels, plattegronden en doorsneden paardenstal d.d. 13 januari 2015, nr. BA-01;
7. tekening details en constructieoverzicht d.d. 18 augustus 2014, nr. BA-02;
8. tekening detail hekwerk paardenbak d.d. 13 januari 2013, nr. BA-03;
9. aanvullende statische berekening paardenstal d.d. 27 november 2014, nr. B002;
10. tekening situatie en landschappelijke inpassing d.d. 11 mei 2015, nr. BA-04;
11. tekening gevels houthok d.d. 14 januari 2015, nr. BA-06;

12. ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 maart 2015, projectnummer R201429/1402d;
13. Uitvoering procedureafspraken Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 2 juni 2015;

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van..... 2015 tot en met 2015 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, 2015

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

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 39.500,00		
4,263% x € 39.500,00	€	1.683,00
100% verhoging bouwleges vanwege legalisering achteraf	€	1.683,00
Buitenplanse ontheffing art. 2.12, lid 1. onder a, sub 3, Wabo	€	1.876,50
Kadasterleges	€	10,60
Totaal	€	5.253,10

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.

Landschappelijke inpassing.

Het beplantingsplan op de tekening landschappelijk inpassing, d.d. 11 mei 2015, dient in het 1^e plantseizoen na het gereedkomen van de bouw- en aanlegwerkzaamheden te worden uitgevoerd en deze beplanting dient zodanig te worden onderhouden, zodat er sprake is van een blijvende landschappelijke inpassing.

Voorwaardelijke verplichting

Er kan slechts uitvoering gegeven worden aan de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning op het moment dat de gemeente een schriftelijke verklaring heeft ontvangen waarin is vastgelegd dat de eigenaar van vergunning 12.09317/s12.00994 geen aanspraak meer maakt op de resterende bouwmogelijkheid van 91,2m² op het perceel Benedeneind ZZ 417 te Benschop.

uitvoering te zullen geven aan
de afspraken conform de in bijlage I opgenomen overeenkomst.

Overige bouwkundige voorwaarden worden nog aangevuld.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het perceel Dorp 83 te Polsbroek is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", en heeft de bestemming 'Woondoeleinden'.

De bouwlocatie heeft een andere bestemming, namelijk 'Agrarische doeleinden – grondgebonden veehouderij (Av)' zonder bouwvlak.

Bouwplan betreft het oprichten van een bijgebouw met daarin paarden (paardenboxen/pony's).

Bouwen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat op gronden met de bestemming Av niet gebouwd mag worden.

De aanvraag komt voort uit een handhavingzaak, omdat de fundering van de paardenschuur reeds aanwezig is.

Op grond van de saneringsregeling zal aanvrager ergens anders binnen de gemeente de noodzakelijke m² aan bijgebouwen "overnemen" van een ander.

Op het perceel Benedeneind ZZ 417 te Benschop wil aanvrager een bouwmogelijkheid overnemen van 92,1 m². Deze oppervlakte is juist en kan op genoemd perceel in het kader van de saneringsregeling tot 1 juli 2017 worden ingezet.

Nu zal deze bouwclaim dus worden ingezet op het perceel Dorp 83 te Polsbroek. Deze overname zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen aanvrager en de eigenaar van het perceel Benedeneind NZ 417 te Benschop.

De te bouwen paardenstal heeft een oppervlakte van 81,98528 m². De oppervlakte valt dus binnen de mogelijke saneringsregeling.

De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen.

De goothoogte van de te bouwen paardenstal bedraagt 2.60 meter en de bouwhoogte 5.37 meter.

De goot- en bouwhoogte voldoen aan de regels.

Het te legaliseren houthok heeft een oppervlakte van 37,44 m² met een goothoogte van resp. 1.06 en 2.05 meter en een bouwhoogte van 2.53 meter.

De goot- en bouwhoogte voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, echter wordt ook buiten het op de plankaart aangegeven bouwperceel gebouwd, waarvoor ontheffing is te verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo onder overlegging van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor de paardenbak van maximaal 800 m² is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren werkzaamheden te worden verleend.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag een paardenbak maximaal 800 m² groot zijn en dient binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak te worden aangelegd.

De paardenbak wordt direct aansluitend aan het bouwperceel aangelegd en heeft een oppervlakte van 640 m². De aanleg voldoet aan de regels van artikel 28 van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De strijdigheid van het plan met de regels van het geldende bestemmingsplan kunnen worden opgeheven door toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo, indien de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd, die door ons akkoord is bevonden. De inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing wordt geacht integraal in deze overweging te zijn opgenomen.

Op 23 januari 2015 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies uitgebracht over de op te richten bebouwing en de aanleg van de paardenbak.

Gelet op het bovenstaande kan voor de bouw van een paardenstal, houthok en de aanleg van een paardenbak een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van een buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo.