

CONCEPT

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s13.00223/13.06920

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 14 februari 2013 van de heer T. Zaal, Lekdijk oost 2 te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een woning met bijgebouw. De aanvraag gaat over hert perceel Lekdijk oost 2 te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nr. 584.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s13.00223.

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 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 de bestemming.

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 de bestemming aan artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto 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. 14 februari 2013;
2. fotoboekje bestaand d.d. 17 oktober 2012;
3. fotoboekje nieuw d.d. 17 oktober 2012;
4. overzichtstekening d.d. 11 februari 2013;
5. tekening details d.d. 14 februari 2013;
6. tekening riolering d.d. 14 februari 2013;
7. tekening oppervlakten d.d. 28 november 2012;
8. tekening palenplan d.d. 30 januari 2013;
9. tekening overzicht begane grondvloer d.d. 30 januari 2013;
10. tekening 1^e verdiepingsvloer d.d. 14 februari 2013;
11. tekening vliering en kap d.d. 30 januari 2013;
12. tekening 3D-model d.d. 30 januari 2013;
13. tekening wandaanzichten d.d. 8 februari 2013;
14. berekening fundering d.d. 14 februari 2013;
15. Isobouw Slimfix d.d. 14 februari 2013;
16. Koramic VHV d.d. 14 februari 2013;

17. Poristuc d.d. 14 februari 2013;
18. Spouwisolatie d.d. 14 februari 2013;
19. Geotechnisch rapport d.d. 14 februari 2013;
20. Grondonderzoek Lekdijk oost 2 te Lopik d.d. 14 januari 2013;
21. Verkennend bodemonderzoek Lekdijk oost 1 te Lopik d.d. 14 februari 2013;
22. Bouwbesluittoets nieuwbouw woning en berging d.d. 14 februari 2013;
23. EPC-berekening d.d. 30 november 2013;
24. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 april 2013.
25. Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 16 april 2013.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2013 tot en met 2013 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, 2013

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
Coördinator omgevingsvergunning,

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 210.500		
4,1% tot € 200.000,00 + 1,5% > € 200.000,00	€	8.557,00
Buitenplanse afwijking (2.12, lid 1, onder a, sub 3	€	1.848,76
Beoordeling bodemrapport	€	98,60
Kadasterleges	€	10,46
Totaal	€	<u><u>10.514,82</u></u>

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 voorschriften uit bouwbesluittoets nog toe te voegen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het project betreft de bouw van een woning met bijgebouw op het perceel Lekdijk Oost 1 te Lopik. Eigenlijk kan gesproken worden over de herbouw van een woning. De op dit perceel aanwezige woning, onderdeel van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), is gesloopt om de dijkverzwaring van de Lekdijk oost mogelijk te maken. Hoewel het perceel altijd zijn woonbestemming heeft behouden, is er tot op heden nooit een woning teruggebouwd. De nu voorliggende aanvraag voorziet alsnog in de herbouw van een woning.

Uiteraard kan de woning niet opnieuw op de oorspronkelijke plek gesitueerd worden. De woning was namelijk direct tegen de dijk gelegen en op die plek heeft de dijkverzwaring plaatsgevonden. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de beschermingszone van de waterkering. Er kan dus uitsluitend gebouwd worden op enige afstand van de Lekdijk. Het voorliggende principeverzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied", omdat de te bouwen woning naast het geldende bouwvlak gebouwd wordt.

Voor het toepassen van de ontheffing van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt in deze overweging korthedshalve verwezen naar de bij het verzoek ingediende ruimtelijke onderbouwing, welke wordt geacht woordelijk in deze overweging te zijn opgenomen.

Daarnaast is met aanvrager een overeenkomst gesloten met betrekking tot planschade en de kosten van digitalisering van het besluit.

De welstandscommissie heeft op 11 maart 2013 definitief ingestemd met de herbouw van de woning het bijgebouw.

De gevraagde omgevingsvergunning kan dan ook op grond van de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden verleend.