

CONCEPT

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s13.01334/13.15052

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 25 juli 2013 van de heer Th.A. Baars, Van Vianenhof 28 te Jaarsveld, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een woning met bijgebouw. De aanvraag gaat over het perceel Lopikerweg west 12 te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nr. 2020. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s13.01334.

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 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 activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen 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 2.12, lid 1, onder a, sub 1, en voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan aan 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. 25 juli 2013;
2. verkennend bodemonderzoek d.d. 7 januari 2013, nr. 12.2232;
3. archeologisch onderzoek d.d. 13 augustus 2013, nr. 38230513/57033;
4. bestekstekening woning d.d. 3 september 2013;
5. bestekstekening bijgebouw d.d. 3 september 2013;
6. ruimtelijke onderbouwing;
7. verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d.;
8. onderzoeksrapport flora en fauna (nog in te dienen);
9. planschadeovereenkomst d.d. 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, 27 september 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 € 407.000,00		
4,2 % x € 407.000,00	€	11.505,00
Beoordeling bodemonderzoek	€	98,60
Beoordeling archeologisch onderzoek	€	250,00
Toepassing uitgebreide procedure artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3	€	1.848,76
Vergunning uitrit	€	93,50
Kadasterleges	€	10,46
Totaal	€	13.806,32

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.

Aanvullende voorwaarden archeologie:

- Indien de plannen wijzigen of nieuwe plannen worden ontwikkeld in het plangebied, moet voorafgaand aan het verzoek om wijziging van de vergunning of de nieuwe vergunningaanvraag contact worden opgenomen met de gemeente, om na te gaan of het archeologisch onderzoeksrapport ook in voldoende mate aantoont dat de gewijzigde/nieuwe plannen geen archeologische waarden zullen schaden.

- Aanvullend archeologisch onderzoek moet in ieder geval worden uitgevoerd wanneer de graafwerkzaamheden in het noorden van het plangebied dieper gaan dan 2,5 m -mv of in het zuiden dieper dan 1,7 m -mv, omdat zich op deze diepten archeologische lagen bevinden.

Ten aanzien van het bouwen:

(Nog in te voegen)

Ten aanzien van het verleggen van de uitrit

Naar aanleiding van de vraag om de uitrit te verplaatsen dient met het volgende rekening te worden gehouden:

- De huidige uitrit moet komen te vervallen, incl. de bestaande asfalt verharding buiten de rijloper;
- De nieuwe uitrit dient conform de bestaande randvoorwaarden (nog toe te voegen) zoals hierboven genoemd te worden uitgevoerd.
- Alle kosten komen voor rekening van de vergunninghouder

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het plan omvat het slopen van alle bebouwing (woning met voormalige agrarische gebouwen) op het perceel Lopikerweg west 12 te Lopik.

Op de locatie wordt een nieuwe woning gebouwd met een nieuw bijgebouw.

Op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Lopik is het perceel deels bestemd als Woondoeleinden –W- en deels als Agrarische doeleinden, grondgebonden veehouderij –AV- (geen bouwperceel).

Binnen de bestemming Woondoeleinden mag een woning worden gebouwd met een inhoud van 600 m³, een goothoogte van 3,5 m¹ en een bouwhoogte van 10 meter. Op grond van artikel 39, lid 4, van de regels van genoemd bestemmingsplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de maximale inhoudsmaat van woning, met dien verstande dat:

1. de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³;
2. de woning met een inhoud van 750 m³ past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

De afstand van de gebouwen tot de insteek van de scheisloot dient minimaal 2 meter te bedragen. Indien de grens niet wordt gevormd door een scheisloot dient de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen.

De nieuw te bouwen woning wordt geheel opgericht binnen de bestemming Woondoeleinden. De afstand tot de perceelsgrens/scheisloot is meer dan 2 meter. Het plan voldoet op dit punt aan de regels van het bestemmingsplan.

De goothoogte van de woning bedraagt 2.95 meter en de nokhoogte 7.92 meter. Het plan voldoet op deze punten aan de regels van het bestemmingsplan.

De inhoudsberekening van de woning is als volgt:

Begane grond:

$$9.60 \times 14.38 \times 2.95 = 407,24 \text{ m}^3$$

Verdieping* + zolder:

$$9.60 \times 14.38 \times (7.92 - 2.95) : 2 = \underline{343,00 \text{ m}^3}$$

$$\text{Totaal} \quad \underline{750,24 \text{ m}^3}.$$

Gelet op geringe overschrijding van de inhoudsmaat van 750 m³ kan gesteld worden, dat de inhoudsmaat voldoet aan de maximale ontheffingsmogelijkheid.

* de drie te plaatsen dakkapellen behoeven bij de inhoud van de woning niet te worden meegerekend, omdat deze vergunningvrij zijn.

Ook wordt er aan de zijkant en achterzijde een vergunningvrije terrasoverkapping gebouwd ter breedte van maximaal 2.50 meter met een overstek van minder dan 0.50 meter. Het terras wordt breder, maar dat mag op grond van de regels van het bestemmingsplan.

Het nieuw te bouwen bijgebouw heeft een goothoogte van 2.85 en een bouwhoogte van 5.82 meter. De oppervlakte is 238 m².

Op grond van de regels van genoemd bestemmingsplan mogen bij de bestemming Wonen een bijgebouw gebouwd worden van maximaal 50 m² met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 6 meter. Het plan is dus in strijd met de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de oppervlakte.

In de 1^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is artikel 3, lid 6 gewijzigd, waarbij is bepaald, dat het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van nieuwbouw ontheffing kunnen verlenen voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen, indien een deel van de aanwezige gebouwen wordt afgebroken met inachtneming van het volgende:

- indien bij totale sanering meer dan 200 m² wordt gesloopt, mag naast de 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens worden teruggebouwd met een maximum van 500 m².

Uit opgaaf van de gemachtigde van aanvrager blijkt, dat er 315 m² aan bestaande bijgebouwen wordt gesloopt.

Er mag dan worden herbouwd: $200 + (115:2) = 257,5$ m².

De oppervlakte van het nieuw te bouwen bijgebouw bedraagt 238 m², zodat dit voldoet aan de in artikel 3, lid 6, genoemde saneringsregeling.

De afstand van het nieuw te bouwen bijgebouw tot de perceelsgrens aan de westzijde bedraagt 1.50 meter. Dit is in strijd met de vereiste afstandsmaat van 2 meter.

Het college van burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 34, lid 2, bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de zijerfscheiding, indien:

- a. er sprake is van een erg smal perceel;
- b. ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van het naburige perceel;
- c. de bezonningssituatie van het naastgelegen perceel niet onevenredig wordt aangetast.

Ad. a.

Het perceel is voor wat betreft percelen in het landelijk gebied smal te noemen (32 meter aan de voorzijde). Bij de verkoop van het perceel aan aanvrager is ten behoeve van de achtergelegen weilanden een deel van het perceel aan derden verkocht om daarop een uitpad voor deze gronden aan te leggen. Om die reden is ook sprake van een smal perceel, waarbij visueel sprake is van hetzelfde oorspronkelijke perceel, omdat op dit uitpad geen bebouwing kan worden opgericht.

Ad. b.

De gebruikswaarde van het naburige perceel wordt niet onevenredig aangetast.

Ad. c. De bezonningssituatie van het naastgelegen perceel wordt –gezien de ligging- niet onevenredig aangetast.

Gelet op het bovenstaande kan dus de binnenplanse ontheffing verleend worden voor het bouwen op een afstand van 1.50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Het nieuw te bouwen bijgebouw zal met een lengte van ongeveer 20 meter buiten de bestemming woondoeleinden en op de bestemming agrarische doeleinden –Av- worden gerealiseerd. Op laatstgenoemde gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de bestemming wonen worden gebouwd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is aan dit voormalige agrarische bedrijf een woonbestemming gegeven, omdat destijds geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel meer werden uitgeoefend. Daarbij is de woonbestemming direct om de bestaande voormalige agrarische bebouwing gelegd.

Bij de verkoop zijn de achterliggende weilanden verkocht aan de naastgelegen agrariër en de “kop van het perceel” aan aanvrager.

Gelet op de situering van de naastgelegen bebouwing en het feit, dat deze kop nu als burgerwoning geheel zal worden gebruikt, zal bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan deze gehele “kop” aangeduid worden met de bestemming Woondoeleinden.

Het bouwen van het bijgebouw op het deel van het perceel met de bestemming Agrarische doeleinden –Av- is in strijd met het bestemmingsplan. In het plan zijn geen binnenplanse ontheffingen opgenomen om dit alsnog toe te staan.

Op grond van artikel 2:12. lid 1, onder a, sub 3, kan ontheffing worden verleend van de voorschriften van een bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op het bovenstaande zijn er voldoende argumenten om aan de bouw van het bijgebouw buiten de bestemming Woondoeleinden met deze ontheffingsmogelijkheid mee te werken, buiten het feit, dat door de sanering van alle bebouwing op dit perceel en de herschikking van de bebouwing er sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

De bij de aanvraag overgelegde ruimtelijke onderbouwing wordt geacht woordelijk in deze overweging te zijn opgenomen.

De welstandscommissie heeft op 3 september 23 september 2013 ingestemd met het uiterlijk van het plan, zowel op zich zelf als in relatie tot de omgeving.

Uit een overgelegd bodemrapport blijkt, dat de grond geschikt is voor bewoning.

Uit een overgelegd archeologisch rapport blijkt, dat vanuit archeologie er geen belemmeringen zijn voor bebouwing op dit perceel.

Voor wat betreft het verleggen van de uitrit naar de weg kan gesteld worden, dat onder het stellen van voorwaarden daar medewerking aan kan worden verleend.

Resumé:

- Woning voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Met een binnenplanse ontheffing kan voor de inhoud medewerking worden verleend.
- Bijgebouw voldoet met binnenplanse ontheffingen v.w.b. de oppervlakte en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de situering is het in strijd met het bestemmingsplan. Aan de overschrijding van de bestemmingsgrens kan op grond van artikel 2:12. lid 1, onder a, sub 3, medewerking worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De gevraagde omgevingsvergunning kan dan ook onder het stellen van voorwaarden worden verleend.