

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s13.01334/13.18092

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 c en 2.12, lid 1, onder a, sub 1, en voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c en 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. principedetails woning d.d. juli 2013, P-1;
7. principedetails bijgebouw d.d. juli 2013, P-2;
8. bouwbesluitberekeningen d.d. 24 juli 2013, nr. WGB-2013-07;
9. ruimtelijke onderbouwing;
10. verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2013;
11. onderzoeksrapport flora en fauna d.d. 3 oktober 2013, kenmerk 1309HE003/rap1;
12. overeenkomst d.d. 2 oktober 2013;
13. reactie provincie Utrecht d.d. 4 november 2013;
14. constructieberekening woning d.d. 1 juli 2013, nr. 13018, bladen 1 t/m 44;
15. constructieberekening bijgebouw d.d. 25 juni 2013, nr. 13018, bladen 1 t/m 26;

16. sonderingsrapport d.d. 21 mei 2013, opdracht nummer 114440;
17. tekening doorsneden woning d.d. oktober 2013, blad 3-W;
18. tekening plattegronden woning d.d. oktober 2013, blad 4-W;
19. tekening fundering en begane grondvloer woning d.d. oktober 2013, blad 5-W;
20. tekening verdieping- en zoldervloer woning d.d. oktober 2013, blad 6-W;
21. tekening kapplan en doorsneden woning d.d. oktober 2013, blad 7-W;
22. tekening doorsneden bijgebouw d.d. oktober 2013, blad 3-G;
23. tekening doorsnede CC+ B bijgebouw d.d. oktober 2013, blad 4-G;
24. tekeningen plattegronden bijgebouw d.d. oktober 2013, blad 5-G;
25. tekening fundatie en begane grondvloer bijgebouw d.d. oktober 2013, blad 6-G;
26. tekening zoldervloer en kapplan bijgebouw d.d. oktober 2013, blad 7-G

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 oktober 2013 tot en met 19 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn 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, 21 november 2013

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

(G.J. de With)

Verzonden d.d. **22 NOV 2013**

Koll.: *[handwritten signature]*

Afschrift:

- BPA / W02 via mail
- Rob (BWT)
- Rob (omgevings)
- Vds (omgevings)

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:

SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Constructieve veiligheid

Nader in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voor aanvang van de uitvoering van een ieder bouwonderdeel dienen constructieve (controle) berekeningen bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht ter goedkeuring te worden ingediend (artikel 2.7 Mor). **Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen desbetreffende onderdelen uitgevoerd worden.**

Op grond van artikel 4.7 Bor en artikel 2.7 Mor, dienen de volgende onderdelen nog ter goedkeuring ingediend te worden:

- berekening en tekening prefab betonpalen;
- berekening en tekening PS systeemvloer begane grondvloer garage;
- berekening en tekening PS systeemvloer begane grondvloer woning (denk aan stortbelasting uit 1^{ste} verdieping;
- berekening en tekening breedplaatvloer 1^{ste} verdieping woning;
- werkplaatstekeningen stalen spanten garage + detailberekeningen momentvaste verbindingen + ankerplan (inclusief berekening ankers en voetplaten).

Het overleggen van genoemde bescheiden vindt plaats onder vermelding van de naam en het adres van degene, die jegens de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die bescheiden.

De later ingediende bescheiden en gegevens zullen moeten voldoen aan het toetsingskader gesteld in de Bouwverordening gemeente Lopik en het Bouwbesluit en nadere voorwaarden t.b.v. brandveilig bouwen gesteld door de gemeente Lopik.

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

Materiaal- en kleurmonster(s) van de gevelstenen en dakpannen dienen, twee weken voor de uitvoering, in tweevoud ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht overgelegd te worden.

Blustoestellen

In het bijgebouw dienen voldoende handbrandblusmiddelen aanwezig te zijn om een beginnende brand te kunnen bestrijden.

Toilet

Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m.

Afscheiding en leuning

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. De hoogte van deze afscheiding dient 1 meter te zijn.

Een trap heeft, voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Bouwbesluit 2012

Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen

Art. 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Art. 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Art. 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Lid 1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

- Lid 2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
- Lid 3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Hoofdstuk 8 Bouw- en sloopwerkzaamheden

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Art. 8.1 Aansturingartikel

- Lid 1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Art. 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Art. 8.3 Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in Bouwbesluit artikel 1.29. (nadere voorwaarden na sloopmelding)

Art. 8.4 Geluidhinder

1. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

Lid 3. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Art. 8.5 Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Art. 8.6 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Art. 8.7 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Afdeling 8.2 Afvalscheiding, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 8.8 Aansturingartikel

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Art. 8.9 Scheiden bouw- en sloopaafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopaafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Regeling Bouwbesluit 2012**Hoofdstuk 4 Scheiden bouw- en sloopafval****Art. 4.1**

- Lid 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het besluit worden de categorieën bouw- en sloopafval als bedoeld in artikel 8.9, eerste lid, van het besluit ten minste gescheiden in de volgende fracties:
- a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
- Lid 2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet gemengd of gescheiden.
- Lid 3. De fracties, bedoeld in het eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
- Lid 4. Het eerste lid, onder b tot en met g, en het derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
- Lid 5. In afwijking van het derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**De ambtenaren met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden**

Het bouwwerk dient te voldoen aan de technische bepalingen van het Bouwbesluit. De ambtenaren met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden kunnen en mogen deze bepalingen controleren (§ 5.3 Wabo). Gecontroleerd kan worden op de technische bepalingen uit het Bouwbesluit uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

De aanwijzingen van de ambtenaren met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden dient u onverwijld uit te voeren.

Start van de bouwwerkzaamheden en de voortgang

Met het bouwen van een vergunningplichtig bouwwerk moet zijn begonnen binnen 26 weken na ontvangst van de vergunning. De bouwwerkzaamheden mogen niet langer dan 26 weken worden gestaakt (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Stilleggen van de bouw

De door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaar met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden, die belast is met het toezicht op de naleving van de bij of krachtens de Wabo gegeven voorschriften, is bevoegd de bouw feitelijk stil te leggen, indien er wordt gebouwd:

- a. zonder omgevingsvergunning, indien deze wel verplicht is;
- b. in afwijking van de omgevingsvergunning;
- c. in afwijking van het Bouwbesluit;
- d. in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.
(artikel 5.17 Wabo)

Algemene wet bestuursrecht

Titel 5.2 Toezicht op de naleving

Artikel 5:15

Een toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, elke plaats te betreden, met uitzondering van een woning zonder toestemming van de bewoner.

Zo nodig verschaft hij zich toegang met behulp van de sterke arm (politie).

Hij is bevoegd zich te doen vergezellen door personen die daartoe door hem zijn aangewezen.

Gemeente Lopik

De toezicht houdende ambtenaren zijn op werkdagen te bereiken van 9.00 tot 12.00 uur op het kantoor van de Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer (ROB), Raadhuisplein 1, 3411 CH Lopik. Telefoon: 0348 – 55 99 55. E-mail: gemeente@lopi.nl Website: www.lopi.nl

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 onderstaande randvoorwaarden te worden uitgevoerd.
- ☐ alle kosten komen voor rekening van de vergunninghouder
- ☐ de houdster der vergunning vrijwaart de gemeente Lopik voor alle aansprakelijkheden welke een gevolg kunnen zijn van de aanwezigheid van de in- uitrit;
- ☐ de aansluiting op de openbare weg dient van een deugdelijke verharding te worden voorzien in de vorm van straatwerk met grijze betonklinkerkeien (bkk), dik 8 cm, waardoor de weg voldoende steun behoudt;
- ☐ de verharding met bkk's dient vanaf de verharding zover te zijn doorgestraat dat minimaal 2,50 m' straatwerk ontstaat;
- ☐ de in- uitrit mag een maximale breedte hebben van 4 meter, excl. de waaivorm;
- ☐ de in- uitrit dient, indien van toepassing, waaivormig op de weg aan te sluiten waarbij de straal minimaal 2 meter bedraagt;
- ☐ de afwatering van de weg mag door de aanwezigheid van de in- uitrit niet worden belemmerd;
- ☐ indien een hek wordt geplaatst, mogen zich daarin geen naar de weg toe draaiende onderdelen bevinden;
- ☐ Er dient altijd een vrij zichtlijn over het erf te zijn van 2,0 meter gemeten van uit de openbare ruimte;
- ☐ De reeds bestaande in- uitrit vanaf het perceel op de openbare weg, dient zodanig te worden gereconstrueerd dat motorvoertuigen hiervan geen gebruik meer kunnen maken;
- ☐ Kosten voor aanleg-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden van de uitrit zijn 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:

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

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

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

Er mag dan worden herbouwd: $200 + (115:2) = 257,5 \text{ m}^2$.

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. Ook heeft de provincie Utrecht bij brief d.d. 4 november 2013 medegedeeld, dat de ontwerpvergunning geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

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.

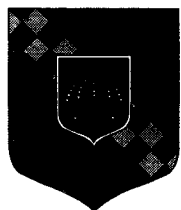
Uit een overgelegd rapport van Houter Ecologie blijkt, dat de Flora- en Faunawet de sloop van de bestaande gebouwen op het perceel niet in de weg staat.

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.



GEMEENTE
LOPIK

BEROEPSPROCEDURE.

Bijgaande beschikking op bezwaar van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik is genomen op grond van hoofdstuk 6 en 7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Indien u zich niet kunt verenigen met deze beslissing kunt u daartegen als volgt beroep instellen:

- U dient binnen 6 weken na de dag van uitreiking of verzending van deze beschikking een gemotiveerd beroepschrift in bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht (tel. 030-2233000); moeten de beschikking en de overige stukken (of kopieën daarvan) worden meegezonden.

Bij een beroepsprocedure wordt griffierecht geheven. Wilt u weten hoeveel het griffierecht bedraagt, dan is het raadzaam om contact op te nemen met de griffie van de rechtbank.

- Indien u meent het bedrag niet te kunnen betalen, dan kunt u om vrijstelling danwel vermindering verzoeken. Bij dit verzoek moet u een door de burgemeester van uw gemeente ondertekende verklaring omtrent inkomen en vermogen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op de rechtsbijstand meegezenden.
- Gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift kunt u de voorzieningenrechter schriftelijk verzoeken de beslissing te schorsen of daarvoor een voorlopige voorziening te treffen. Als u dit doet in een andere brief dan uw beroepschrift, moet u uw verzoek sturen aan Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U geeft daarbij aan waarom u meent onevenredig in uw belangen getroffen te zijn, wanneer tot onmiddellijke uitvoering van de beschikking wordt overgegaan. Bij deze procedure wordt eveneens griffierecht geheven. Ook hierbij kunt u een beroep doen op de vrijstellingsregeling.

Ingeval u vragen heeft over de beschikking dan kunt u desgewenst contact opnemen met het Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer, telefoon 0348-559955. Bij vragen over de procedure kunt u contact opnemen met de rechtbank via bovenstaande contactgegevens.