

Ontwerpbesluit

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s14.01091/14.09814

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 18 juni 2014 van de heer M. Omme, Meester van Dijkelaan 37 te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van de woning en omliggende gronden in strijd met de bestemming en het realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw. De aanvraag gaat over het perceel Lopikerweg oost 88 A te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F, nr. 555. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s14.01091.

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, juncto 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;
- 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, 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. 18 juni 2014 en aanvulling d.d. 11 juli 2014;
2. tekening bestaande situatie: overzicht gevels, plattegronden, doorsneden d.d. 4 juli 2014, nr. BA-00;
3. tekening nieuwe situatie: overzicht gevels, plattegronden, doorsneden d.d. 11 juli 2014, nr. BA-01;
4. bouwfysische berekeningen d.d. 11 juli 2014, projectnummer 2542;
5. ruimtelijke onderbouwing Lopikerweg oost 88 A te Lopik;
6. verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad d.d. 16 juli 2014.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2014 tot en met 2014 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, 2014

Hoogachtend,

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

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 45.000,00		
4,263 % x € 45.000,00	€	1.918,00
Procedure art. 2.12, lid 1, onder a, sub, 3	€	1.876,50
Kadasterleges	€	10,60
Totaal	€	<u>3.805,10</u>

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorwaarde:

De mantelzorgwoning dient weer ontmanteld te worden, indien de mantelzorg niet meer nodig is. Het bijgebouw dient dan weer als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen te worden.

Bouwvoorwaarden.

(Worden later toegevoegd)

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden, veehandelsbedrijf' (Avh). Op het perceel mag één bedrijfswoning aanwezig zijn.

Deze is reeds op het perceel aanwezig.

Het verzoek betreft tevens het realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bedrijfsgebouw.

Het perceel is niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Het perceel staat nu te koop. Het gebruik van de woning als burgerwoning is in strijd met genoemd bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan ontheffing verleend worden aan de omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag gevoegd en wordt geacht geheel in deze overwegingen te zijn opgenomen. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan genoemde ontheffing van het geldende bestemmingsplan verleend worden na het volgen van de gebruikelijke procedure.

Op grond van artikel 39, lid 5, van genoemd bestemmingsplan kan er ontheffing worden verleend voor het toegestane aantal woningen en de inhoud van woningen ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke zelfstandige woning (mantelzorgwoning) in de woning of in een bijgebouw, met dien verstande dat:

1. de inhoud van bedoelde woning niet meer mag bedragen dan 250 m³;
2. de goot- en bouwhoogte van genoemde woning niet meer mag bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de toegestane woning c.q. het bijgebouw;
3. de afstand van de mantelzorgwoning tot de op het perceel staande woning niet meer bedraagt dan 20 meter;
4. de afstand van bedoelde tijdelijk woonruimte tot de as van de weg (Lopikerweg oost) minimaal 38 meter bedraagt;
5. het bouwen op een zodanige wijze geschiedt dat de mantelzorgwoning weer ongedaan kan worden gemaakt;
6. bij de aanvraag een verklaring van een arts is bijgevoegd, waaruit blijkt, dat mantelzorg noodzakelijk is;
7. de ontheffing weer wordt ingetrokken, indien de bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer nodig is.

Ad. 1.

De mantelzorgwoning wordt gemaakt in een vrijstaand bijgebouw bij de woning. In de bestaande schuur zit een plafond op 2.75 meter. De inhoud van de mantelzorgwoning is buitenwerks gemeten 256 m³. Gelet op artikel 39, lid 1, van genoemde bestemmingsplan (10% maatvoeringafwijking) en deze geringe overschrijding kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de regels.

Ad. 2.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bijgebouw, zodat aanvraag voldoet aan de goot- en bouwhoogten.

Ad. 3.

De afstand van het bestaande bijgebouw tot de woning betreft 6 meter, zodat aanvraag ook voldoet aan deze regel.

Ad. 4.

De afstand van de mantelzorgwoning tot de weg van de Lopikerweg oost bedraagt 57 meter, zodat aanvraag ook voldoet aan de afstandsmaat vanwege het wegverkeerslawaaai;

Ad. 5.

Verbouw van het bestaande pand voor mantelzorgwoning geschiedt op een zodanige wijze, dat de mantelzorgwoning weer ongedaan gemaakt kan worden;

Ad. 6.

Bij de aanvraag is een verklaring van een arts gevoegd, dat mantelzorg noodzakelijk is;

Ad. 7.

In de vergunning zal worden vermeld, dat de ontheffing voor mantelzorg weer zal worden ingetrokken, indien de mantelzorg niet meer nodig is.

De aanvraag van de mantelzorgwoning voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

De welstandscommissie heeft op 16 juli 2014 positief advies gegeven over deze aanvraag.

In verband met de uitgebreide procedure heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bezwaar afgegeven, die bij deze vergunning is gevoegd.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming verleend worden onder het stellen van voorwaarden.