



GEMEENTE
LOPIK

Nota van beantwoording zienswijzen.

Aanvraag omgevingsvergunningen s14.00035 en s14.00343,

Lopikerweg Oost 68b te Lopik.

Gemeente Lopik

Behoort bij collegebesluit, 0331172078 , d.d. 12 april 2016

Toelichting op de Nota van beantwoording zienswijzen Lopikerweg Oost 68b te Lopik, uitgebreide omgevingsvergunningen s14.00035 en s14.00343.

Van 2 december 2015 tot en met 12 januari 2016 hebben de ontwerpvergunningen met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. De plannen hebben in het gemeentehuis van Lopik ter inzage gelegen, waren te vinden op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn de ontwerpvergunningen toegezonden naar de Provincie Utrecht.

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij twee zienswijzen ontvangen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbesluit. In deze nota wordt de zienswijze eerst samengevat en vervolgens beantwoord. De zienswijzen zijn in bijlage I van deze nota bijgevoegd.

Ook de provincie Utrecht heeft een reactie kenbaar gemaakt binnen de daarvoor gestelde termijn. In een schriftelijke reactie van 8 december 2015, kenmerk 8175CD44, heeft de provincie kenbaar gemaakt dat de ontwerpbesluiten geen aanleiding geven tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang. De reactie van de provincie Utrecht is in bijlage II van deze nota bijgevoegd.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze, kenmerk JBA/117782/141317, ontvangen op 5 januari 2016 van de heer J. Bardai namens Stedin B.V. , gevestigd op Rochussenstraat 200 te Rotterdam.

Zienswijze is uitsluitend gericht tegen ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning s14.00035

Samenvatting zienswijze

De appellant is eigenaar van het perceel bekend als gemeente Lopik, sectie F nummer 483. Een gedeelte van de aanwezige bebouwing van initiatiefnemer is gesitueerd op dit perceel. Voor deze bebouwing is geen toestemming gegeven. Doordat er op het perceel en tegen de traforuimte gebouwd is, wordt appellant mogelijk belemmerd in het onderhouden van zijn eigendom.

Belanghebbend

Appellant is eigenaar van de gronden aansluitend aan het perceel Lopikerweg Oost 68b te Lopik en dus direct belanghebbend.

Beantwoording zienswijze

De appellant is op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het betreffende ontwerpbesluit. Na ontvangst van de zienswijze zijn appellant en initiatiefnemer in overleg gegaan. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de aanwezige bebouwing en de voorwaarden voor het plegen van onderhoud. Per brief van 3 februari 2016, kenmerk JBA/117782/40000, heeft appellant zijn zienswijze ingetrokken. Verdere beantwoording van de zienswijzen is hierdoor niet langer noodzakelijk.

Zienschwizje 2

Zienschwizje, kenmerk 2014005625-01, ontvangen op 14 januari 2016 van de heer E.F.J.A.M. de Wit van Arag SE Nederland te Leusden namens de heer R. Moes, welke woonachtig is op het perceel Lopikerweg Oost 68a te Lopik. Zienschwizje is aangevuld op 29 januari 2016, kenmerk 2014005625-01.

Zienschwizje is gericht tegen ontwerpbesluiten s14.00035 en s14.00343

Samenvatting zienschwizje

Appellant geeft aan dat zijn belangen door de aanwezigheid van de bouwwerken in ernstige mate worden geschaad. Appellant voert de volgende gronden aan waaruit zou blijken dat zijn belangen ook daadwerkelijk worden geschaad.

Zienschwizje met betrekking tot s14.00343

- Appellant stelt zich op het standpunt dat hij in eigen ernstige mate in zijn eigen bouwmogelijkheden wordt geschaad door de situering van de paardenschuur (s14.00343) op de erfgrans. Dit is volgens appellant in strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen geldende afstand van 2 meter;

Zienschwizje met betrekking tot s14.00035

- Met betrekking tot de bouw van de bijgebouwen achter de woning (s14.00035) stelt appellant zich op het standpunt hier sprake is van een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning en dat de vergunning niet verleend kan worden omdat gebouwd wordt op gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer;
- Volgens appellant is sprake van een ondeugdelijke ruimtelijke onderbouwning. Op pagina 13, paragraaf 4.4, van de ruimtelijke onderbouwning wordt volgens appellant een ondeugdelijke opsomming gemaakt van huisnummers, percelen en gebouwen. Client herkent de beschreven situatie niet en stelt dat er "inhoudelijk weinig van klopt". Vervolgens stelt appellant dat de volledige onderbouwning niet deugt en het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwning;

Beide ontwerpbesluiten

- Met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning stelt de appellant dat hetgeen aangevraagd is niet overeenkomt met het inmiddels al gerealiseerde bouwwerk;
- Appellant stelt zich op het standpunt dat het verlenen van medewerking op grond van het vertrouwensbeginsel een aanzienlijke schending van zijn belangen is.

Appellant verzoekt tevens de eerder ingediende handhavingsverzoeken als herhaald en ingelast te beschouwen.

Belanghebbend

Appellant is woonachtig op het perceel direct naast Lopikerweg Oost 68b te Lopik en dus belanghebbend.

Beantwoording zienschwizje

Bouwmogelijkheden beperkt door paardenschuur

Appellant stelt zich op het standpunt dat hij door de aanwezigheid van de paardenschuur (s14.00343) wordt belemmerd in zijn eigen bouwmogelijkheden. Vooruitlopend op onze inhoudelijke reactie willen wij er op wijzen dat de schuur, waarschijnlijk sinds 1915 en dus ruim voor het moment dat appellant zijn perceel in eigendom verkreeg (vanaf augustus 2006) al op de huidige positie is gesitueerd. De bouwwerkzaamheden (vergund in 2000 en uitgevoerd in 2006) hebben de situering van de paardenschuur niet gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan heeft pas later rechtskracht (vanaf 2008) gekregen. Voor de stelling dat de bouw van de paardenschuur de bouwmogelijkheden van appellant beperkt, lijkt dan ook geen aanleiding omdat de paardenschuur al aanwezig was voor de vaststelling van het geldende plan.

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied", en de daaropvolgende herzieningen, bevat in artikel 34 een bepaling dat de afstand van gebouwen tot de zijerfscheiding ten minste 2 meter dient te bedragen. In de "2^{de} herziening Landelijk gebied" is onder artikel 1 lid 70a opgenomen dat onder een zijerfscheiding "*de grans tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt*" wordt verstaan. De door appellant bedoelde erfscheiding is dus geen zijerfscheiding en daarmee vormt artikel 34 geen beperking.

Voorts is onduidelijk op welke bouw mogelijkheden appellant doelt. Appellant heeft zelf een vergunning ontvangen voor het uitbreiden van de woning tot op de in de zienswijze bedoelde erfscheiding (nog niet uitgevoerd) en het plaatsen van een bijgebouw naast de woning (reeds uitgevoerd). Achter dit bijgebouw is vergunningsvrij aangebouwd. Gelet op de wettelijke mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen en de bouw mogelijkheden opgenomen in de geldende bestemmingsplannen zijn er, bij recht, geen aanvullende bouw mogelijkheden voor gebouwen op het perceel van appellant over. Uiteraard heeft appellant de mogelijkheid om bestaande bebouwing af te breken om nieuwe bouw mogelijkheden te creëren of om via LopikMEerwaard een vergelijkbaar verzoek te doen als initiatiefnemer.

Bijgebouwen (s14.00035)

Alvorens wij overgaan tot beantwoording van dit deel van de zienswijze vragen wij ons af of appellant belanghebbend is voor wat betreft het bouwen van bouwwerken op gronden die niet in eigendom zijn van initiatiefnemer maar ook niet in eigendom zijn van appellant zelf. Uiteraard is appellant belanghebbend omdat hij woonachtig is op het naastgelegen perceel. Maar of appellant in zijn zienswijze ook het belang van een derde belanghebbenden, in dit geval Stedin B.V., naar voren kan brengen ten behoeve van zijn eigen belang betwijfelen wij. In aanvulling daarop slaagt appellant er niet in om duidelijk te maken op welke wijze deze bijgebouwen een onevenredig negatief effect op zijn eigen woon- en leefklimaat hebben. Gelet op de aard van het gebruik van de bijgebouwen, de situering van de bijgebouwen, de afstand tot het perceel van belanghebbenden en gelet op de aanwezigheid van bijgebouwen op het perceel van appellant die het directe zicht op deze bijgebouwen grotendeels beperken stellen wij ons op het standpunt dat deze bijgebouwen van initiatiefnemer geen enkel effect hebben op het woon- en leefklimaat van appellant. Wij zijn van mening dat appellant door zijn bezwaar niet in een (meer) gunstigere positie kan geraken, zodat voor hem enig belang ontbreekt.

Voor wat betreft de het belang van Stedin, als eigenaar van het perceel bekend als gemeente Lopik, sectie F nummer 483, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 in deze Nota.

Appellant wijst op de intrekingsbevoegdheid van 5.19 Wabo waarmee een bestuursorgaan de vergunning of ontheffing, geheel of gedeeltelijk kan intrekken indien de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend. Het voorafgaand aan de vergunningverlening toepassing geven aan deze bevoegdheid tot het intrekking van een vergunning lijkt ons uiterst voorbarig. Zeker gelet op het feit dat de eigendomssituatie bij ons bekend is en de eigenaar van het perceel, in dit geval Stedin B.V., gekend is in de mogelijke vergunningverlening.

Ruimtelijke onderbouwing

Appellant stelt op basis van paragraaf 4.4. dat de ruimtelijke onderbouwing voorziet in aperte onjuistheden waardoor er in voorliggende situatie geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing voorziet in de uitleg van de toepassing van LopikMEerwaard. In dat kader worden er in de ruimtelijke onderbouwing adressen en huisnummers genoemd van andere percelen dan Lopikerweg Oost 68b.

Zoals uit paragraaf 4.4. van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunningen blijkt, wordt op het perceel Lopikerweg Oost 68b toepassing gegeven aan de uitgangspunten van LopikMEerwaard om de uitbreiding van het bebouwd oppervlak te onderbouwen. In paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend geprobeerd om uit te leggen dat initiatiefnemer door middel van een overeenkomst met de eigenaar op het perceel Lopikerweg West 98 heeft voorzien in een tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteit. Op het perceel Lopikerweg West 98, ook gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en conform het huidige gebruik voorzien van een woonbestemming, is een vergunning verleend met toepassing van de saneringsregeling. Deze vergunning heeft uitsluitend betrekking op het perceel Lopikerweg West 98. Na toepassing van de saneringsregeling mag op het perceel Lopikerweg West 98 nog 342m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Oorspronkelijk stond hier 485m² aan bijgebouwen. Op Lopikerweg West 98 is echter minder gebouwd dan conform de vergunning teruggebouwd had mogen worden. De resterende te bebouwen oppervlakte wordt met toepassing van LopikMEerwaard verdeeld over de percelen Benedeneind ZZ 349 te Benschop en Lopikerweg Oost 68b te Lopik. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid hiervan.

Wellicht heeft appellant bij het lezen van paragraaf 4.4 onvoldoende beseft dat het gaat om een uitleg van de toepassing van LopikMEerwaard waardoor appellant tot de conclusie komt dat er "weinig van klopt". De stelling dat hierdoor de volledige ruimtelijke onderbouwing niet zou deugen en onvoldoende kritisch is beoordeeld is uiteraard veel te voorbarig en door appellant onvoldoende onderbouwd. Om de leesbaarheid van paragraaf 4.4 te verbeteren zal gezien worden of er een tekstuele aanpassing noodzakelijk is.

Vertrouwensbeginsel

Appellant stelt dat bij vergunningverlening geen aanspraak gemaakt kan worden op het vertrouwensbeginsel om vervolgens aan te geven dat hij zelf wel aanspraak kan maken op het vertrouwensbeginsel om geen medewerking te verlenen aan de te verlenen vergunning. Appellant verwijst daarbij nadrukkelijk op onze brief van 21 april 2011, kenmerk 11.05716, bedoeld voor de bijgebouwen achter de woning, waarin wordt aangegeven dat de gemeente geen medewerking verleent aan het bouwplan gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan en strijd met het afwijkingsbeleid. Het bestemmingsplan is inderdaad ongewijzigd en ook het afwijkingsbeleid, bedoeld voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo is ongewijzigd maar geldt uitsluitend voor percelen gelegen binnen de bij het beleid horende contour. Het afwijkingsbeleid is dus niet van toepassing op het perceel Lopikerweg Oost 68b te Lopik. Daarom wordt in de betreffende brief aangegeven dat het afwijkingsbeleid geen mogelijkheid biedt om deze bijgebouwen te legaliseren.

In de zienswijze gaat appellant voorbij aan de gewijzigde omstandigheid dat de initiatiefnemer verzoekt medewerking te verlenen aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo door toepassing te geven aan de beleidsnotitie LopikMEerwaard. De toepassing van LopikMEerwaard wordt besproken in paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing. In onze brief van 21 april 2011 wordt gesteld dat het terugbrengen van de oppervlakte van bebouwing in het landelijk gebied het uitgangspunt van ons beleid is. Nu met voorliggende plan de oppervlakte van bebouwing in het landelijk gebied wordt teruggebracht, door toepassing te geven aan LopikMEerwaard, kan wel medewerking verleend worden aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Ten opzichte van het principeverzoek uit 2011 is er met toepassing van LopikMEerwaard sprake van een nieuwe afweging. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 is een aparte afweging gemaakt om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Wij stellen ons op het standpunt dat deze afweging voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de paardenshuur wordt tevens gesteld dat er sprake is van een schending van het vertrouwensbeginsel. Hiervoor verwijst appellant naar onze brief d.d. 15 juni 2011, verstuurd op 24 juni 2011, kenmerk 11.09186. Het betreft hier een beslissing op bezwaar en een constateringsbrief. Het klopt dat er in de brief staat dat "*er geen sprake is van ondergeschikte wijzigingen op de verleende bouwvergunning*". De conclusie van appellant dat daarmee impliciet uitgesproken is dat er geen zicht op legalisatie is, is echter onjuist. In het vervolg staat namelijk opgenomen: "*Wij hebben onderzocht of de strijdigheden kunnen worden gelegaliseerd. De conclusie is dat legalisatie mogelijk is*". De initiatiefnemer wordt in de brief verzocht een omgevingsvergunning in te dienen.

Voorwaarden vergunning en bouwtekeningen

Bij het toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning bijvoorbeeld aan de redelijke eisen van welstand is gebruik gemaakt van de ingediende bouwtekeningen en foto's van de huidige situatie. Zo heeft de Welstand-commissie met betrekking tot zowel de paardenshuur als de bijgebouwen achter de woning aangegeven dat voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij is de feitelijke situatie nadrukkelijk in de besluitvorming betrokken. Wij erkennen dat de bouwtekeningen en de voorwaarden zoals opgenomen in de ontwerpbesluiten op enkele punten niet overeenkomen met de feitelijke situatie. Deze onregelmatigheden kunnen geen grond vormen voor de weigeren van de aanvragen om omgevingsvergunning. Bij de definitieve vergunningverlening zullen de onregelmatigheden hersteld worden.

Inlasten handhavingsverzoeken

In zienswijze, kenmerk 2014005625-01, ontvangen op 14 januari 2016 verzoekt appellant een eerder ingelaste handhavingsverzoek als herhaald en ingelast te beschouwen. Het betreft hier een omvangrijk handhavingsverzoek. Het verzoek tot het als herhaald en ingelast beschouwen van dit handhavingsverzoek is opmerkelijk omdat appellant dit handhavingsverzoek eerder bij de gemeente heeft ingetrokken (mail 23-12-2011).

Appellant heeft vervolgens niet deugdelijk onderbouwd welke gronden van dit handhavingsverzoek, op welke wijze, op de voorliggende aanvragen omgevingsvergunning van toepassing zijn. Het is derhalve niet mogelijk de in het handhavingsverzoek opgenomen gronden te beoordelen. Daarbij komt dat de in het handhavingsverzoek genoemde gronden in het kader van een aparte procedure zijn beantwoord. Appellant heeft in de voorliggende zienswijze niet aangevoerd waarom deze beantwoording met betrekking tot de voorliggende aanvragen omgevingsvergunning onjuist is.

Bijlage I: Ingekomen zienswijzen

BVO
13/1
↓

Retouradres: postbus 49, 3000AA ROTTERDAM

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen 16.00381
		Case nr. 514.00035
d.d. 11 JAN 2016		
ORG	INW	ROB ☒
		Joost Br
Advies		t.k.n.
B&W		☒
Burg.		
Raad		

Stedin B.V.
Rochussenstraat 200
3015 EK Rotterdam
tel 0900-1426 (10 cent per minuut)
www.stedin.net
KvK Rotterdam 24289101
Fortis bank 64 00 00 819
BTW NL 807517410B01

Datum 05 januari 2016
Uw kenmerk S14.00035
Uw brief van
Bijlagen
Onderwerp Bezwaar vergunning s14.300035

Behandeld door J. Bardai
Telefoon 088-8963409
Email Jamal.Bardai@Stedin.net
Ons kenmerk JBA/117782/141317

Geacht College,

Op 4 december 2015 ontvingen wij een bericht van u, waarin u aankondigt een omgevingsvergunning te verlenen m.b.t. het perceel gelegen aan de lopikerweg Oost 68b te Lopik.

Een gedeelte van het gebouw waarvoor de vergunning is aangevraagd is gebouwd op het perceel bekend als gemeente Lopik, sectie F nummer 483 en behoort toe aan Stedin. Wij hebben nimmer toestemming gegeven voor het bouwen op onze perceel.

Doordat er op onze perceel en tegen onze station (traforuimte) is gebouwd worden wij mogelijk belemmerd in het onderhouden van onze eigendom. Om die reden hebben wij in eerste instantie bezwaar tegen het verlenen van vergunning S14.00035.

Uiteraard zijn wij bereid om met de verzoekende partij in contact te komen, om afspraken te maken over het plegen van onderhoud aan onze Station.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


J. Bardai
Afdeling Grondzaken
Stedin Netbeheer B.V.

Retouradres: postbus 49, 3000AA ROTTERDAM

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Stedin B.V.
Rochussenstraat 200
3015 EK Rotterdam
tel 0900-1426 (10 cent per minuut)
www.stedin.net
KvK Rotterdam 24289101
Fortis bank 64 00 00 819
BTW NL 807517410B01

Datum 3 februari 2016
Uw kenmerk S14.00035
Uw brief van
Bijlagen
Onderwerp Intrekken bezwaar s14.300035

Behandeld door J. Bardai
Telefoon 088-8963409
Email Jamal.Bardai@Stedin.net
Ons kenmerk JBA/117782/40000

Geacht College,

Met de brief van 5 januari 2016, hebben wij bezwaar tegen de verlening van de omgevingsvergunning m.b.t. het perceel gelegen aan de lopikerweg Oost 68b te Lopik gemaakt.

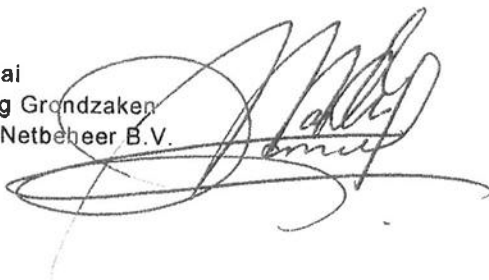
Nu wij met de verzoekende partij, familie Goorkate, overeenstemming hebben bereikt t.a.v. het gebouwde op ons perceel hebben wij er geen belang bij om ons nog langer tegen het verlenen van de vergunning te verzetten.

Om die reden berichten wij u dat wij ons bezwaarschrift met ons Kenmerk JBA/ 11782/141317 hierbij intrekken.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

J. Bardai
Afdeling Grondzaken
Stedin Netbeheer B.V.





College van Burgemeester en
Wethouders van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

PER TELEFAX 0348-551588

 GEMEENTE LOPIK	Ingekomen 16.00326		
	Case nr. S14.00343		
d.d. 14 JAN 2016			
ORG	INW	POB	☒
Advies		Post Br	
B&W			
Burg.			
Raad			

Ons kenmerk 2014005625-01
Uw kenmerk S14.00343 en s14.00035
Behandeld door dhr. mr. E.F.J.A.M. de Wit

Doorkiesnummer (033) 43 42 496
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail efjam.de.wit@arag.nl

Onderwerp: Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Lopikerweg Oost 68b te Lopik

Leusden, 11 januari 2016

Geacht College,

Namens cliënt, de heer R. Moes, wonende Lopikerweg Oost 68a te Lopik, dien ik bij deze zienswijzen in tegen uw voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herbouw, inclusief gevelwijzigingen ten behoeve van de legalisering van een paardenshuur, respectievelijk de gedeeltelijke sanering en nieuwbouw ten behoeve van de legalisering van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg Oost 68b te Lopik, onder opgemelde kenmerken S14.00343 en s14.00035.

De bestreden bouwplannen zijn in strijd met het de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Eerder heeft cliënt bij uw gemeente al nadrukkelijk zijn bezwaren tegen betreffende illegale bouwwerken kenbaar gemaakt. Cliënt wordt hierdoor ernstig in zijn belangen geschaad.

Ingevolge de situering wordt cliënt onder meer in de eigen bouw mogelijkheden beperkt, aangezien de paardenshuur op de erf grens is gesitueerd, hetgeen in strijd is met de geldende afstand van 2 meter van de bestemmingsplanvoorschriften.

Betreffende bouw werd eerder gerealiseerd zonder de benodigde omgevingsvergunning, waardoor het bouwen ook geheel voor eigen risico werd uitgevoerd.

Voor zover u overigens oordeelt dat de omgevingsvergunning op basis van het vertrouwensbeginsel dient te worden verleend, is sprake van een ondeugdelijke motivering. Immers het vertrouwensbeginsel kan in casu geen rechtvaardiging opleveren voor het gegeven dat werd gebouwd zonder omgevingsvergunning. Het is overigens bestendige rechtspraak dat aan uitspraken van ambtenaren (toezichthouders) geen rechten kunnen worden ontleend, aangezien dezen, anders dan het College en de Raad, de gemeente niet kunnen rechtsgeldig binden. Aldus is/zou ook sprake zijn van een ondeugdelijke motivering.

Blad : 2

Ons kenmerk : 2014005625-01

Met de beoogde legalisering is overigens geen sprake van een evenredige belangenafweging.

Eerder werden door cliënt bij uw gemeente ook handhavingsverzoeken ingediend, aangaande onderhavige bouwwerken. Bij deze verzoek ik u de op die zaak betrekking hebbende stukken als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Aangezien deze stukken zich ook in uw bezit bevinden, zal ik deze (vooralsnog) niet toezenden. Voorzover vereist ben ik namens cliënt echter gaarne bereid u deze op uw verzoek alsnog toe te zenden.

Graag verzoek ik u mij de ter inzage gelegde stukken toe te zenden.

Daarbij ontvang ik in ieder geval graag de bouwaanvragen met bijbehorende bouwtekeningen, ambtelijke en welstandsadviezen, vigerende bestemmingsplanvoorschriften en de ruimtelijke onderbouwing.

Aangezien ik thans nog niet over alle benodigde informatie beschik, zal ik de gronden van de zienswijze in een later stadium nog aanvullend motiveren. Ik verzoek u mij daartoe ook een extra termijn te verstrekken.

Deze zienswijzen worden dan ook primair ingediend ter sauvering van de termijn.

Tot slot wil ik u verzoeken om bij de correspondentie het opgemelde dossiernummer 2014005625-01 te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand



E.F.J.A.M. de Wit

College van Burgemeester en
Wethouders van Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

PER TELEFAX 0348-551588

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen
		Case nr.
d.d. 29 JAN 2016		
ORG	INW	ROB
Advies		Ik.n.
B&V		
Burg.		
Reed		

Ons kenmerk 2014005625-01
Uw kenmerk S14.00343 en s14.00035
Behandeld door dhr. mr. E.F.J.A.M. de Wit

Doorkiesnummer (033) 43 42 496
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail efjam.de.wit@arag.nl

Onderwerp: Aanvullende motivering zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Lopikerweg Oost 68b te Lopik

Leusden, 29 januari 2016

Geacht College,

In aanvulling op de eerder namens cliënt, de heer R. Moes, ingediende zienswijzen inzake uw voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de herbouw, inclusief gevelwijzigingen ten behoeve van de legalisering van een paardenschuur, respectievelijk de gedeeltelijke sanering en nieuwbouw ten behoeve van de legalisering van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg Oost 68b te Lopik, onder opgemelde kenmerken S14.00343 en s14.00035, merk ik het navolgende op.

Legalisatie bijgebouwen (s14.00035)

Vastgesteld dient te worden dat met betrekking tot de bouw van de bijgebouwen (s14.00035) gedeeltelijk wordt gebouwd op een kavel die niet in eigendom is van aanvrager.

Er wordt niet enkel op perceel F484 (eigendom aanvrager), maar ook op perceel F483, eigendom van Stedin gebouwd. Laatst genoemde strook betreft de wettelijk voorschreven onderhoudsstrook ten behoeve van het nutsgebouw, transformatorhuis middenspanning, gebouwd op perceel F483. Op bijgevoegde tekeningen tekening 1 en 2) staat de huidige situatie weergegeven en in rood het door cliënt bestreden gebied.

Hieruit moet worden geconcludeerd dat de vergunning bij verlening het gevolg zal zijn van een onjuiste en/of onvolledige opgave. Ingevolge artikel 5.19 Wabo beschikt u daarmee ook over de bevoegdheid tot intrekking van de vergunning.

Overigens dient de aanvraag "formalisatie bijgebouwen" hoe dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard, aangezien immers de betreffende eigenaar (Stedin) F483 geen toestemming heeft verleend voor het gebruik van haar grond ten behoeve van de (gedeeltelijke) realisering van het onderhavige bijgebouw.

Ons kenmerk : 2014005625-01



Blad : 4
Oms kenmerk : 2014005625-01

verwijs ik uw gemeente ook naar u principeverzoek 2004-141 d.d. 21 april 2011 waarbij nadrukkelijk werd uitgesproken "geen medewerking te verlenen aan het bouwplan, gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan en strijd met het afwijkingsbeleid". (bijlage 1) ik verzoek u de inhoud van dit schrijven als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Het verstrekken van een omgevingsvergunning is daarmee om voorliggende redenen niet aan de orde en zal mitsdien ook in strijd zijn met artikel 4:84 Awb. Er zijn in casu overigens ook geen bijzondere omstandigheden aan de orde om anders te oordelen. Zelfs dient geconcludeerd te worden dat bij afgifte van de vergunning strijd zal zijn met het beginsel van de rechtszekerheid.

Ondeugdelijke Ruimtelijke onderbouwing

In de Ruimtelijke onderbouwing, pagina 13, hoofdstuk 4.4 Ruimtelijke inpasbaarheid, wordt een indeling gemaakt op basis van huisnummeringen, percelen en gebouwen. Cliënt herkent de beschreven situatie niet. Cliënt heeft in ieder geval moeten vaststellen dat er inhoudelijk weinig van klopt. Vastgesteld kan worden dat onduidelijk is wie de betreffende opsteller is van dit ongedateerde stuk. Cliënt vraagt zich af in hoeverre uw gemeente de inhoud van onderhavige ruimtelijke onderbouwing ook voldoende kritisch heeft beoordeeld reeds om reden dat er zoals genoemd aperte onjuistheden in staan vermeld.

Indien zoals in casu geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan uw College geen medewerking verlenen door in casu toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo dat betekent dat reeds op deze enkele grondslag de aanvra(a)g(en) dienen te worden afgewezen.

Overigens heeft cliënt bedenkingen met betrekking tot de invulling van gegevens op detailniveau. De ingediende stukken en tekeningen stemmen niet overeen met de feitelijk reeds uitgevoerde situatie/bouw. Naar het oordeel van cliënt rammelen daardoor beide aanvragen werkelijk van de feitelijke onjuistheden. Enkele voorbeelden: Indien klaarblijkelijk de feitelijke aanvrager (Verstoep bouwkundigen in opdracht Goorkate) het verschil niet kent tussen OVH dakpannen (oud hollands verbeterd) of kruispannen (tekening 2500BA-01), en aangegeven trasramen/plinten uitgevoerd in donker rood (tekening 1238BA-01) zelfs niet aanwezig zijn in de praktijk, doet cliënt het ergste vermoeden. Uw bouwvoorschriften schrijven een gemetselde plint voor onder de gevelbekleding uitgevoerd in hout of kunststof. Deze staat weliswaar netjes op de tekening aangegeven, maar is feitelijk niet uitgevoerd.

Legalisatie paardenschuur (s14.00343)

Voorzover in casu sprake is van gevelaanpassingen, wordt daarin in onvoldoende mate meegenomen dat deze ook negatieve gevolgen hebben voor de woonsituatie van cliënt. Immers de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Lopikerweg Oost 68b zal in aanzienlijke mate worden overschreden. Voorts heeft de betreffende bouw geresulteerd in problemen met betrekking tot de riolering, in welk kader ook een civiele procedure aanhangig is. Medewerking aan een legalisering enkel op grond van het vertrouwensbeginsel kan zeker wegens een aanzienlijke schending van de belangen van cliënt in casu niet aan de orde zijn. Medewerking aan een legalisering is tevens in strijd met het vertrouwensbeginsel, waar cliënt er immers op mag vertrouwen dat uw gemeente adequaat optreedt bij illegale activiteiten en niet achteraf bij een tekortschieten van de toezichthoudende taak, ten koste van de rechtspositie van cliënt, de situatie alsnog legaliseert.

Blad : 5

Ons kenmerk : 2014005625-01

Tevens is sprake van schending van het vertrouwensbeginsel, aangezien ten onrechte op een eerdere handhaving d.d. 24 juni 2011 wordt teruggekomen. In betreffend besluit wordt onder meer door uw gemeente gesteld dat: "tijdens de werkzaamheden zijn extra gevels gesloopt en teruggebouwd. Hierdoor was geen sprake van ondergeschikte wijzigingen op de bouwvergunning". Daarmede werd nadrukkelijk aangegeven dat betreffende werkzaamheden illegaal waren en geen bijzondere omstandigheden aan de orde waren om af te wijken van de beginselplicht tot handhaving. Impliciet is daarmee uitgesproken dat geen sprake is van een zich op legalisatie. Sinds 2011 is overigens ook geen sprake van gewijzigde feiten of omstandigheden op basis waarvan thans anders zou moeten worden geoordeeld.

Concluderend

De aanvragen, waaronder tekeningen en ook de Ruimtelijke onderbouwingen bevat talloze omissie en wel op een dusdanig niveau dat cliënt moet vaststellen dat deze in het kader van de ambtelijke voorbereiding klaarblijkelijk inhoudelijk onvoldoende kritisch zijn getoetst, zodat sprake is van strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb. Mede op basis van hetgeen eerder naar voren is gebracht, verzoek ik u namens cliënt af te zien van uw voornemen tot afgifte van de bestreden aanvragen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand



E.F.J.A.M. de Wit



Per Fax

Aan: 0348551588

Faxnummer: 0348551588

Aantal pagina's: 9

Onderwerp:

ARAG SE Nederland

Postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden

Bezoekadres: Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden

Behandeld door: Wit E.F.J.A.M. de

Doorkiesnummer: 033 434 2496

Faxnummer: 033 434 2 170



GEMEENTE
LOPIK

Bylage 1

Datum: 21 april 2011
 Ons kenmerk: 11.05716
 Uw kenmerk:
 Bijlagen:
 Referentie: dhr. R. van der Hoogt
 Doorkiesnummer: 0348-559893
 Onderwerp: Principeverzoek 2004-141,
 Lopikerweg Oost 68b te Lopik

mevrouw F.M. Verweij
 De heer M.H.R. Goorkate
 Lopikerweg Oost 68b
 3411 JH LOPIK

Geachte heer Goorkate, mevrouw Verweij,

Op 4 augustus 2004 ontvingen wij het principeverzoek dat door de heer A. Verstoep namens u is ingediend. Het principeverzoek voorziet in het legaliseren van een vergroting/ vernieuwing van een bijgebouw. In 2003 is geconstateerd dat een in 1990 vergund bijgebouw gedeeltelijk was gesloopt; vervolgens is hiervoor zonder vergunning een nieuw bijgebouw met overkapping in de plaats gekomen. Het nieuwe bijgebouw heeft een totale oppervlakte van ca. 87,7 m². Hierbij zijn twee overkappingen van ca. 5,9 en 9,9 m² inbegrepen. De goot- en bouwhoogte van het bijgebouw zijn respectievelijk 3,4 en 4,75 m. Op het erf bij de woning aan de Lopikerweg Oost 68b staan naast onderhavig bijgebouw in ieder geval nog twee schuren van ca. 260 m² en 84 m².

Gebleken is dat nog niet inhoudelijk op het principeverzoek is gereageerd. Middels deze brief informeren wij u alsnog over de haalbaarheid van uw bouwvoornemen.

Principebesluit

Op 19 april 2011 hebben wij principe besloten om geen medewerking te verlenen aan uw bouwplan, gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan en strijd met het afwijkingsbeleid.

Aan dit principebesluit liggen onderstaande overwegingen ten grondslag.

Bouwvergunning 1990-119

Op 21 augustus 1990 is een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen/vergroten van een schuur op het perceel Lopikerweg Oost 68b. Hiermee is een bijgebouw met een oppervlakte van ca. 52,5 m² vergund. De latere toevoegingen (afdak en schuur/stallingsruimte) zijn niet vergund.

Vergunningsvrij bouwen

In artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de mogelijkheden opgenomen om vergunningsvrij te bouwen, zonder dat hierbij acht hoeft te worden geslagen op het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat in dat geval de maximale oppervlakte 30 m² is en de maximale bouwhoogte 3 meter. Het bouwplan voldoet hier niet aan, waardoor vergunningsvrij bouwen volgens artikel 2 bijlage II Bor is uitgesloten.

Postbus 50
 3410 CB LOPIK

Wadhuisplein 1
 T: (0348) 55 99 55
 Fax: (0348) 55 13 88
 E-mail:
 gemeente@lopi.nl

11.05716

De overkapping aan de slootkant (oostzijde) zou wel vergunningsvrij kunnen worden gebouwd, aangezien deze lager is dan 3 meter en kleiner dan 30 m². Deze overkapping hoeft dan ook geen onderdeel van de aanvraag uit te maken. Uitgangspunt is daarbij dat er niet al 24 m² of meer aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken is geplaatst. De overdekte buitenruimte (opp. 9,86 m²) kan niet vergunningsvrij worden gebouwd, aangezien deze op een hoogte van ca. 3,1 meter aansluit op de schuur/stallingsruimte.

In artikel 3 van dezelfde bijlage van het Bor is bepaald dat bijgebouwen tot een hoogte van 5 meter zijn toegestaan, indien passend binnen het bestemmingsplan. Om na te gaan of het bouwplan hieraan voldoet, en om te toetsen of voor het bouwplan een bouwvergunning kan worden verleend, is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden' (artikel 3). Op gronden met deze bestemming is 50 m² aan bijgebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Zonder de te legaliseren schuur is reeds meer dan de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig.

Er is in het bestemmingsplan en de 1^e herziening daarvan een saneringsregeling opgenomen voor gevallen waarbij een groter oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is, en waarbij (een deel van) deze bebouwing wordt gesloopt. Indien de totale oppervlakte van bijgebouwen meer is dan 200 m² (en dat is het geval) mag 50% worden teruggebouwd.

Deze regeling ziet op vergunde bijgebouwen en gaat niet op voor illegale bijgebouwen. De ca. 21,5 m² van het in 1990 vergunde bijgebouw die niet wordt gesloopt, valt nog altijd onder deze bouwvergunning en mag voor 100% behouden blijven. De overige 31 m² van dit gebouw is gesloopt en mag voor 50% worden teruggebouwd. Dit betekent dat volgens de saneringsregeling een oppervlakte van $21,5 \text{ m}^2 + 31 \text{ m}^2 / 2 = 37 \text{ m}^2$ mag worden herbouwd. De saneringsregeling maakt onderhavig bouwplan dan ook niet mogelijk.

De bouwhoogte van het gebouw is 4,75 meter. Dit is in overeenstemming met de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan. De goothoogte is ca. 3,4 meter en is daarmee hoger dan de maximaal toegestane 3 meter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met ontheffing een hogere goothoogte toe te staan, mits dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Gezien de overige strijdigheden van het principeverzoek met het bestemmingsplan is de wenselijkheid van het toestaan van een hogere goothoogte nog niet nader onderzocht.

Het principeverzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Vergunningsvrij bouwen als bedoeld in artikel 3 van het Bor, bijlage II is daarmee ook uitgesloten.

Afwijken bestemmingsplan

Voor het afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo is beleid op- en vastgesteld. Dit beleid staat slechts de bouw van bijgebouwen toe binnen de bebouwde kom. Uit de kaarten in bijlage 1 van het beleid blijkt dat het betreffende perceel is gelegen buiten de bebouwde kom. Het afwijkingsbeleid biedt daarom geen mogelijkheden om de bijgebouwen te legaliseren.

Uitgangspunt voor ons beleid is het terugbrengen van de bebouwing in het landelijk gebied buiten de bebouwingslinten. Afwijken van het recente bestemmingsplan

11.05716

Landelijk Gebied is dan ook niet wenselijk. Om deze reden zijn wij dan ook niet bereid om mee te werken aan het nemen van een afwijkingsbesluit volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of aan herziening van het bestemmingsplan.

Welstand

Omdat het bouwplan in planologisch opzicht niet mogelijk is, is het plan niet voorgelegd aan de Welstandscommissie voor toetsing aan redelijke eisen van welstand.

Alternatieven

Uit bovenstaande blijkt dat het niet mogelijk is om voor het bijgebouw in deze vorm een vergunning af te geven. Zoals eerder aangegeven, is het mogelijk om een bijgebouw van ca. 37 m² te plaatsen. Deze oppervlakte bestaat uit ca. 21,5 m² aan onveranderd bijgebouw, vergund in 1990, en ca. 16,5 m² aan nieuw te bouwen bijgebouwen. Hierbij dienen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter in acht te worden genomen. Daarnaast is er wellicht een mogelijkheid om vergunningsvrij bijgebouwen of overkappingen te plaatsen. In totaal mag op uw perceel 30 m² aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden geplaatst. De maximale hoogte voor deze bijbehorende bouwwerken is 3 meter.

Handhaving

Aangezien het hier een principeverzoek voor legalisatie van een bestaand bijgebouw betreft, en legalisatie niet mogelijk is gebleken, wordt het dossier overdragen aan de afdeling Handhaving. Zij zullen het verzoek om handhaving tegen het bijgebouw verder behandelen.

Bezwaar

Aangezien de beantwoording van dit principeverzoek geen besluit is als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, is het niet mogelijk hier tegen bezwaar aan te tekenen.

Meer informatie

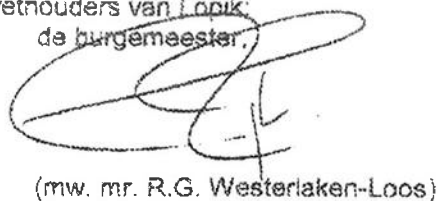
Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer R. van der Hoogt van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer, bereikbaar op telefoonnummer 0348 - 55 98 93.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik:
de secretaris, de burgemeester,



(H. Capel)



(mw. mr. R.G. Westerlaken-Loos)

27 APR 2011

Verzonden d.d.
Koll.: R. van der Hoogt
Afschrift: R. van

Bijlage II: Ingekomen reactie Provincie Utrecht

Gemeente Lopik
dhr. J. Broeke
Postbus 50
3410 CB Lopik

DATUM 8 december 2015
NUMMER 8175CD44
UW EMAIL VAN 26 november 2015
UW NUMMER
BIJLAGE

TEAM GRO
REFERENTIE G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
E-MAILADRES gilbert.de.mello@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Uitgebreide omgevingsvergunningen
Lopikerweg Oost 68b in Lopik.

Geacht College,

U heeft mij op 26 november 2015 het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunningen voor Lopikerweg Oost 68b in Lopik toegezonden en daarbij verzocht om eventuele op- en/of aanmerkingen aan u kenbaar te maken.

De aanvragen voor de omgevingsvergunningen hebben betrekking op:

- de herbouw, inclusief gevelwijziging, van een paardenschuur (legalisering);
- de gedeeltelijke sanering en nieuwbouw van bijgebouwen (legalisering)

op het perceel Lopikerweg Oost 68b in Lopik.

Met deze aanvragen wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld op 12 juni 2007.

Met inachtneming van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, merk ik op dat de ontwerpbesluiten mij geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en geborgd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.