



GEMEENTE
LOPIK

AFSCHRIFT ROB VERKUNNINGEN
VERZONDEN 21 APR. 2016

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s14.00343/15.13643

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 27 februari 2014 van de heer M. Goorkate, Lopikerweg oost 68 B te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het formaliseren van de herbouw, inclusief gevelwijzigingen, van een paardenschuur. De aanvraag gaat over Lopikerweg oost 68 B te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F, nr. 482. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s14.00343.

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 de artikelen 2.1, lid 1, onder b en c, van de Wabo en 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:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit het uitvoeren van werkzaamheden aan artikel 2.1, lid 1, onder b, van de Wabo en voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo 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, het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de bestemmingsplannen "1^e herziening Landelijk gebied" en "2^e herziening 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:

- Aanvraagformulier d.d. 27 februari 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 april 2016;
- Tekening situatie en gevelaanzichten nieuwe toestand d.d. 1 april 2016, tek.nr. BA-01;
- Tekening plattegrond nieuwe toestand d.d. 28 maart 2014;
- Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik d.d. 15 april 2014;
- Aanvullend advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik d.d. 11 april 2016;
- Afschrift procedureafspraken VVGB van de raad van de gemeente Lopik: d.d. 18 augustus 2015;
- Nota van beantwoording zienswijzen, behoort bij collegebesluit 0331172078 d.d. 12 april 2016.

Postbus 50
3410 CB LOPIK

Raadhuisplein 1
Tel : (0348) 55 99 55
Fax: (0348) 55 15 88
E-mailadres:
gemeente@lopik.nl

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 852,00. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een brief. In deze brief wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 december 2015 tot en met 12 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen (zie de gewaarmerkte stukken) geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbesluit. In de 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.

Beroepsclausule

De vergunning treedt de dag na afloop van de beroepstermijn (ter inzage legging) in werking, tenzij gedurende die termijn beroep is ingediend én 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, 19 april 2016

Hoogachtend,

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

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 10.000,00

4,263 % x € 10.000,00 = € 426,00

Achteraf ingediende aanvraag € 426,00

Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan

Art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo € 0,00

(al berekend bij aanvraag s14.00035)

Totaal	€	852,00
--------	---	---------------

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

BOUWVOORWAARDEN**SPECIFIEKE VOORWAARDEN****Hemelwater**

Het hemelwater dient afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Afscheiding

Rondom de zolderverdieping dient een afscheiding aanwezig te zijn. Deze afscheiding dient een hoogte te hebben van minimaal 0,9 meter.

ALGEMENE VOORWAARDEN**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.

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@lopik.nl. Website: www.lopik.nl.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de bestemmingsplannen "1e herziening Landelijk gebied" en "2e herziening Landelijk gebied". Binnen het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Woondoeleinden". Binnen de woonbestemming kan conform artikel 3 voorzien worden in één woning met bijgebouwen tot een oppervlakte van 50m². Conform artikel 26 van het bestemmingsplan "2e herziening Landelijk gebied" kan ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woondoeleinden" vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij. Dit kan volgens artikel 1.51 van het bestemmingsplan ook ten behoeve van eigen gebruik.

Ook de paardenbak aansluitend aan de huidige paardenstal is gelegen binnen de woonbestemming. Conform artikel 1.52 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt onder een paardenbak verstaan: "een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden dan wel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800m²". De paardenbak op het perceel Lopikerweg Oost 68 B voldoet aan deze definitie. Er is geen vergunning vereist voor de activiteit aanleggen mits de activiteit plaats vindt binnen het bouwvlak.

Huidige situatie

Rondom het kruispunt van de Lopikerweg oost en de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Opvallend is ook de mate van functiemenging in de directe omgeving van het plangebied. Naast de oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er in de directe omgeving veel niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en woonpercelen aanwezig. De Lopikerweg oost wordt gezien als een verbindingsweg richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Graafdijk. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluiting voor aanliggende percelen. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Lopikerweg oost.

Toekomstige situatie

Ter plaatse van de Lopikerweg Oost 68 B en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning slechts beperkt veranderen. De gemeente Lopik heeft op 22 november 2000 een bouwvergunning verleend tot het verbouwen van de huidige paardenstal/berging, toen nog gelegen op gronden met een "Agrarische" bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied". Rond 1996 heeft de initiatiefnemer de woning op het perceel Lopikerweg oost 68 met één schuur en de voormalige hooiberg verkocht. De initiatiefnemer is op dat moment verhuisd naar de woning op het perceel Lopikerweg oost 68 B en behield de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Vanwege de omvang van de schuren en de slechte staat van onderhoud heeft de initiatiefnemer toen besloten de paardenstal/berging op te knappen en overige bebouwing te slopen. De verleende bouwvergunning uit 2000 heeft betrekking op het verbouwen van de paardenstal/berging door enkele vereiste constructieve wijzigingen en enkele gevelwijzigingen. Tijdens de bouw zijn enkele gevels onherstelbaar beschadigd geraakt en vervangen. Dit past niet binnen de reikwijdte van de eerder verleende vergunning. De voorliggende omgevingsvergunning, s14.00343, ziet alsnog toe op de formalisering van de overige gevelwijzigingen en daarmee de volledige herbouw van de paardenstal/berging.

Gemeentelijk beleid

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: *De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.* Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding. Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied aan de Lopikerweg oost 68 B is gelegen in het bebouwingslint richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Het bebouwingslint en de directe omgeving kent een redelijke mate van verdichting. Deze verdichting is kenmerkend voor het zuidelijke deel van dit bebouwingslint. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

Zoals bekend is het perceel van de initiatiefnemer gelegen op een kruispunt van enkele belangrijke wegen. Ter hoogte van het perceel zal de landelijke karakteristiek daarom minder ervaren worden zoals dat bijvoorbeeld verderop in de richting van Lopikerkapel wel het geval is. Toch wordt de directe omgeving van het perceel nog altijd gekenmerkt door het agrarische grondgebruik. Hoewel openheid

en veehouderij hier een minder duidelijke rol spelen worden de omliggende percelen veelal gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Ruimtelijke afweging paardenstal/berging

In het geval van de paardenstal/berging gaat het in feite vooral om het formaliseren van gevelwijzigingen die niet vergund zijn met de bouwvergunning uit 2000. Bij de vergunningverlening in 2000 is geconcludeerd dat het bouwplan past binnen het op dat moment geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en de bepalingen behorende bij de "Agrarische" bestemming. Daarmee moet ook geconcludeerd worden dat de oppervlakte, bouwhoogten en het gebruik van de paardenstal/berging in overeenstemming was met het toen geldende bestemmingsplan. Gelijktijdig met de herbouw van de paardenstal/berging is bestaande bebouwing gesloopt. De "Agrarische" bestemming van toen is inmiddels omgezet in een woonbestemming. Binnen de woonbestemming is het mogelijk om een maximaal te bebouwen oppervlak van 50m² bij een woning te realiseren. De huidige oppervlakte van de bestaande paardenstal/berging is groter dan 50m². De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning (s14.00343) voorziet niet in de uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak. Daarnaast kan op grond van artikel 26 van het bestemmingsplan "2e herziening Landelijk gebied" vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij. Het plan voldoet aan de in artikel 26 lid 1, 2, 4, 5, 7, 12, 15, 16 genoemde voorwaarden.

College van burgemeester en wethouders

Het college heeft op 8 september 2015 besloten medewerking te verlenen aan de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen Raad

In het kader van de buitenplanse ontheffingsprocedure heeft de gemeenteraad via een zgn. verklaring van geen bedenkingen ingestemd met het plan. De verklaring van geen bedenkingen is bij deze aanvraag gevoegd en wordt geacht inhoudelijk te zijn opgenomen in deze overwegingen.

Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik heeft op 15 april 2014 een positief advies gegeven over de herbouw, inclusief gevelwijzigingen, van de paardenschuur en op 11 april 2016 bevestigd dat zij de feitelijke situatie beoordeeld hebben.

Ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 december 2015 tot en met 12 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De nota van beantwoording zienswijzen is bij deze aanvraag gevoegd en wordt geacht inhoudelijk te zijn opgenomen in deze overwegingen.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan de herbouw, inclusief gevelwijzigingen, van de paardenschuur met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

BEROEPSPROCEDURE

Bijgaande beschikking van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik is genomen op grond van afdeling 3.4 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 dan wel 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 meezenden.
- 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.