



GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A

aan: Burgemeester en wethouders				d.d.: 23 september 2015				
N.a.v./m.b.t.: Aanvraag omgevingsvergunning Lopikerweg West 60, splitsing woning				Vergadering d.d.	B	W1	W2	adv. Secr.
				Conform advies				
				Collegebespreking				
				Opmerkingen collegeleden/secretaris				
				Afwikkeling:	af- doe- ning	nader ad- vies	ken- nis- name	ko- pie aan
				Raads(commissie)				
				Organisatieonder- steuning				
				Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				
				Inwonerszaken				
				O.R.				
				Financiële toetsing				

Geacht college,

Op 10 maart 2015 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een monumentale boerderij en het plaatsen van een corridor tussen de boerderij en de achterliggende hooiberg op het perceel Lopikerweg West 60.

De splitsing van de boerderij zal vooral intern plaatsvinden maar zal een aantal gevolgen hebben voor het aanzicht van de boerderij. Het plan zal dan ook voorgelegd moeten worden aan de Monumentencommissie. Tussen de woonboerderij en de hooiberg zal een corridor worden geplaatst. Deze corridor vormt tevens een achteringang van het nieuw te vormen achterhuis.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en heeft de bestemming "agrarische doeleinden" met de aanduiding intensieve veehouderij. Ter plaatse is een agrarisch bouwperceel aanwezig. De boerderij is aangeduid als monumentaal. Het geldend ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik voorziet in de mogelijkheid tot het onderbrengen van één extra woning in monumentale of karakteristieke panden ten behoeve van het behoud en/of herstel van deze panden. De boerderij moet op grond van het bestemmingsplan aangemerkt worden als agrarische bedrijfswoning. Hoewel het perceel niet langer ten behoeve van agrarische activiteiten wordt gebruikt, is het gebruik van de gesplitste boerderij ten dienste van uitsluitend een woonbestemming, in strijd met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemming.

Ruimtelijke afweging

Het splitsen van monumentale boerderijen ten behoeve van het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het beoogde gebruik van de voormalige deel van de boerderij als woonruimte is in overeen-

stemming met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Echter omdat het betreffende perceel nog altijd een agrarische bestemming heeft is het gebruik van de woning, niet zijnde een agrarische bedrijfswoning, in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor dient afwijking verleend te worden. Ruimtelijk geen heeft het voorliggende plan geen ruimtelijke gevolgen die afwijken van de ambities van het geldende bestemmingsplan.

Op 21 juli 2015 heeft de Commissie ruimtelijke kwaliteit / monumentencommissie Lopik positief geadviseerd. Op 22 juli 2015 hebben wij tevens een positief advies ontvangen van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Voor een verdere en volledige ruimtelijke afweging verwijzen wij naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Vooral in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek en de landschappelijke inpasbaarheid.

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht oftewel de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet is het projectbesluit (artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening) komen te vervallen. Met een projectbesluit, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kon het geldende bestemmingsplan buiten toepassing gelaten worden. Onder de Wabo kan dit door een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te verlenen mits de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. Ook als grote afwijkingen van het bestemmingsplan nodig zijn, is toestemming van de raad nodig. Het college is het bevoegde bestuursorgaan om te beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning maar heeft in het geval dat zij daarvoor toepassing geeft aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wel toestemming, een verklaring van geen bedenkingen, nodig van de raad. Op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, de Bor, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven alvorens de afwijkingsprocedure in het kader van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo op te kunnen starten. Met het oog op de invoering van de Wabo heeft de raad van de gemeente Lopik op 28 juni 2011 de bevoegdheid tot het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen gedelegeerd aan uw college. Aan het delegatiebesluit zijn echter wel de volgende procedureafspraken verbonden:

1. elk collegebesluit tot het volgen van een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wordt ter inzage gelegd op een centrale plaats bij de griffie voor de leden van de raad
2. de leden van de raad worden hiervan via de email op de hoogte gebracht
3. indien de leden van gemeenteraad niet binnen een termijn van 5 werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie danwel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht, dan mag aangenomen worden dat een verklaring van geen bedenkingen ook daadwerkelijk niet vereist is en het college de afwijkingsprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan opstarten;
4. indien binnen vijf werkdagen wordt aangegeven dat verdere behandeling in de raadscommissie danwel de gemeenteraad noodzakelijk is zal de raad van de gemeente Lopik een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven alvorens de genoemde afwijkingsprocedure gestart kan worden;
5. indien de verklaring van geen bedenkingen geweigerd wordt zal ook de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden.

Verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan kan uitsluitend uitgevoerd worden na verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Uw college is, zoals gezegd, bevoegd gezag, maar ten behoeve van dit plan is vanwege de strijd met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Om toepassing te kunnen geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 dient uitvoering gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor zes weken ter inzage ligt en dat eenieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo) hiertegen een zienswijzen kenbaar kan maken.

Voorwaarde daarbij is dat de aanvraag omgevingsvergunning voorzien dient te zijn van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van dit project de benodigde ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling als ruimtelijk inpasbaar beschouwd kan worden. Wij adviseren u dan ook dit bouwplan, conform de op 28 juni 2011 afgesproken procedureafspraken, voor te leggen aan de raad van de gemeente Lopik. Wanneer de leden van de gemeenteraad niet binnen een termijn van vijf werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie dan wel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht dan mag aangenomen worden dat een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en de uw college de afwijkingsprocedure kan starten.

Overeenkomst

Na uw collegebesluit zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. In de overeenkomst wordt volgens afspraak beschreven dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor het vergoeden van eventuele planschade die voortvloeit uit het project. Voor dit bouwplan is het niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. De ruimtelijke ontwikkeling is van een beperkte omvang en geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer gelegen. In de overeenkomst is wel vastgelegd dat de plankosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Vervolg

Na uw besluit zal, conform de procedureafspraken van het raadsbesluit van 28 juni 2011, uw voornemen om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 kenbaar gemaakt worden aan de raadsleden.

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
J.M.E.Broeke