



GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A

IZ nr.: 11.19988				aan: Burgemeester en wethouders		d.d.: 21 december 2011				
Gezien: het hoofd van de afdeling				N.a.v./m.b.t.: Afwijken artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo voor de herbouw van een schuur op het perceel Lopikerweg Oost 34 te Lopik.		Vergadering d.d. 10 JAN 2012				
Openbaarheid: Openbaar						W1 W2 W3 adv. Secr.				
Vooraf afstemmen				met		Akk				
Organisatieondersteuning						Conform advies				
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer						Collegebespreking				
Inwonerszaken						Opmerkingen collegeleden/secretaris				
O.R.						Afwikkeling:				
Financiële toetsing						afdoening				
						nader advies				
						kenmerk				
						kopie aan				
						Raads(commissie)				
						Organisatieondersteuning				
						Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				
						Inwonerszaken				
						O.R.				

Geacht college,

Afgelopen periode hebben wij een tweetal verzoeken ontvangen voor de herbouw van een vervallen bijgebouw op het perceel Lopikerweg Oost 34 te Lopik. Dit gebouw is in 2005 ingestort te zijn. Dit is grotendeels het gevolg van slecht onderhoud.

Als eerste heeft de heer De Bruijn een principe verzoek ingediend voor de herbouw van dit gebouw ten behoeve van een mantelzorgwoning. Dit verzoek werd afgewezen omdat het niet voldeed aan de regels die volgens het bestemmingsplan gelden met betrekking tot mantelzorgwoningen. Zo was de inhoud van de woning groter dan de maximale inhoud van 250m².

De aanvraag omgevingsvergunning die daarop volgde is geweigerd omdat de initiatiefnemer een aantal planologisch relevante gegevens niet kon overleggen. De omgevingsvergunning is vervolgens op 1 augustus 2011 geweigerd. Daarop is de initiatiefnemer opnieuw uitgenodigd voor een gesprek. Daaruit is het een en ander, zoals de oorspronkelijke bouwhoogte, duidelijk geworden. De aanvrager heeft ook foto's van het oorspronkelijke bouwwerk aangeleverd.

Bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en hebben de bestemming "Woondoeleinden". Dit terwijl het perceel van de initiatiefnemer een agrarisch bedrijf huisvest en daarom ook een agrarische bestemming heeft. Geconcludeerd moet worden dat de gronden van de vervallen schuur bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", ten onrechte, een woondoeleinden bestemming hebben gekregen en betrokken zijn bij het naastgelegen perceel Lopikerweg Oost 34a te Lopik.

Hierdoor wordt de aanvrager in zijn bouw mogelijkheden beperkt. Binnen de woonbestemming en de daarbij geldende voorschriften is herbouw namelijk niet mogelijk. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen binnen een woonbestemming mag maximaal 50m². Dit maximum wordt overschreden. Wanneer de gronden net als de rest van het perceel een agrarische bestemming had gehad de herbouw van het bijgebouw passend geweest binnen het bestemmingsplan.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Het bouwplan is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan omdat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan dit deel van het perceel niet betrokken is bij het agrarische bouwvlak en ten onrechte is toegewezen aan het naastgelegen woonperceel.

Uit de kadastrale gegevens blijkt in ieder geval dat de heer De Bruijn vanaf 1997 eigenaar is van de gronden. Uit de aangeleverde oorspronkelijk foto's blijkt dat het bijgebouw altijd onderdeel heeft uitgemaakt van de inrichting van het perceel en de bedrijfsvoering.

De herbouw van de schuur zal een kwaliteitsimpuls betekenen en past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omliggende omgeving. Het bouwvolume past ook binnen de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse. Het bijgebouw zal gebruikt worden ten behoeve van opslag en berging. Dus geen agrarische functie waardoor het geen belemmering vormt voor de naastgelegen woonbestemming. Daarom adviseren wij u medewerking te verlenen aan dit bouwplan door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Dit betekent een uitgebreide omgevingsvergunning inclusief een verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Lopik.

Het bouwplan is besproken tijdens het periodieke overleg met de provincie Utrecht. Ambtelijk is aangegeven dat het bouwplan niet in strijd is met aanwezige provinciale ruimtelijke belangen.

Uw principe besluit

Op 4 oktober 2011 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan voorliggend plan door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. De aanvrager heeft vervolgens op 28 oktober 2011 een definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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. Ook onder de Wabo is dit nog onveranderd.

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:

A D V I E S N O T A

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, 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 dus 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van dit project heeft de initiatiefnemer nog geen ruimtelijke onderbouwing voor uit te voeren werkzaamheden opgesteld. Normaal gesproken vragen wij een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling als ruimtelijk inpasbaar beschouwd kan worden. Echter wijkt deze ontwikkeling zodanig af van reguliere ruimtelijke plannen dat wij, zeker gezien de voorgeschiedenis, kunnen volstaan met de gemaakte ruimtelijke afweging in deze adviesnota als ruimtelijke onderbouwing.

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.

Overeenkomst

Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst gesloten worden waarin afspraken gemaakt worden over planschade en de procedurekosten. De concept overeenkomst is bijgesloten en zal ter ondertekening aangeboden worden aan de initiatiefnemer.

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. Vervolgens zal de procedure zo snel mogelijk gestart worden. Gedurende de procedure zullen de belanghebbenden en de provincie Utrecht de mogelijkheid hebben zienswijzen in te dienen. De initiatiefnemer zal uitgenodigd worden om het vervolg van de procedure te bespreken. Handhaving zal bij dit gesprek aansluiten om de situatie op het overige deel van het perceel te bespreken.

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