CONCEPT

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 03312885/20160128

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 18 augustus 2016 van de heer E.A. van Hoorn, namens SHK Projectontwikkeling BV, Elzenweg 36 te Oudewater, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen het uitbreiden van een woning met luifel. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Zuidzijdseweg 146 te Polsbroek.
De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20160128.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bovenstaande projectomschrijving zijn burgemeester en wethouders van Lopik het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, en 2.1, lid 1, onder c, in combinatie met 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 activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo).

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, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan Zuidzijdseweg 144-146 te Polsbroek. Gebleken is, dat uw aanvraag voldoet 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 omgevingsvergunning d.d. 18 augustus 2016;
2. tekening te bouwen luifel d.d. 18 augustus 2016, nr. 510;
3. ruimtelijke onderbouwing versie december 2016;
4. verklaring van geen bedenkingen.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de bescheiden, zoals genoemd in de hierna genoemde voorschriften, worden ingediend.

Betaling leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € -,--. 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.

Postbus 50
3410 CB LOPIK

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

Zienswijzen
De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ..... t/m ..... 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 èn 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, ... 2017

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

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten		
Bouwleges	€	--.--
Ontheffing bestemmingsplan	€	--,--
Totaal	**€**	**--,--**

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorwaarde bij grondverstorende activiteit
Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente Lopik.

(Voorwaarden worden nog aangevuld met bouwtechnische voorwaarden.)

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Zuidzijdseweg 144-146 te Polsbroek en is bestemde Wonen met de aanduiding vrijstaand.

De inhoud van de woning mag maximaal 600 m3 bedragen en de goothoogte en bouwhoogte resp. 3,5 en 10 meter.
De woning dient in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

Tevens zijn de gronden bestemd met de bestemming Waarde – Archeologie. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.
Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 200 m2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

De goothoogte van de woning is 4,2 m1 en de bouwhoogte 6,2 m1.

De goothoogte van 4,2 m1 is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4.3.1 van genoemd bestemmingsplan kan ontheffing worden verleend voor het verhogen van de goothoogte van een woning, met dien verstand dat:

1. De maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter;
2. De verhoging zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. De verhoging past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Aan de achterzijde van de woning wordt nu een luifel gerealiseerd, waarbij het dak van de woning en de westgevel wordt doorgetrokken met een maat van 4 meter.

Het bouwperceel heeft een diepte van 16 meter, zodat dit overdekte deel van de woning het bouwperceel overschrijdt.

Het plan is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4, lid 1, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan ook geen toepassing gegeven worden aan de uitbreiding van de woning met de luifel, omdat de luifel een hogere hoogte heeft dan 5 meter.
Medewerking verlenen aan dit plan kan enkel met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt geacht geheel in de overwegingen van dit besluit te zijn opgenomen.

Verder is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ontvangen.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 14 november 2016 een positief advies over deze uitbreiding gegeven.

Gelet op het bovenstaande kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend onder het stellen van voorwaarden.