

GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A



GEMEENTE
LOPIK

aan: Burgemeester en wethouders N.a.v./m.b.t.: Aanvraag omgevingsvergunning oprichten schuilhut achter perceel Noordzijdseweg 223 te Polsbroek, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D nummer 5.					d.d.: <table> <tr> <td>Vergadering d.d.</td> <td>B</td> <td>W1</td> <td>W2</td> <td>adv. Secr.</td> </tr> <tr> <td>Conform advies</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Vergadering d.d.	B	W1	W2	adv. Secr.	Conform advies																							
Vergadering d.d.	B	W1	W2	adv. Secr.																																		
Conform advies																																						
IZ nr.: S15.01097					Resumé van het advies: Het college besluit: - in principe medewerking te verlenen aan het verzoek door toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3; - de raad te verzoeken een “Verklaring van geen bedenkingen” af te geven conform de gemaakte procedureafspraken zoals genoemd in het raadsbesluit van 28 juni 2011; - in te stemmen met de bijgevoegde (planschade)overeenkomst; - initiatiefnemer op de hoogte te stellen van het besluit.																																	
Gezien: het hoofd van de afdeling																																						
Openbaarheid: Openbaar																																						
Portefeuillehouder: G.J. Spelt																																						
Vooraf afstemmen	met	Akk	adv.	Opmerkingen collegeleden/secretaris																																		
Organisatie-ondersteuning.																																						
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer																																						
Inwoners-zaken				<table> <tr> <td>Afwikkeling:</td> <td>af-doe-ning</td> <td>nader ad-vies</td> <td>ken-nis-name</td> <td>ko-pie aan</td> </tr> <tr> <td>Raads(commissie)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Organisatieondersteuning</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ruimtelijke ontwikkeling en beheer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inwonerszaken</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>O.R.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Afwikkeling:	af-doe-ning	nader ad-vies	ken-nis-name	ko-pie aan	Raads(commissie)					Organisatieondersteuning					Ruimtelijke ontwikkeling en beheer					Inwonerszaken					O.R.				
Afwikkeling:	af-doe-ning	nader ad-vies	ken-nis-name						ko-pie aan																													
Raads(commissie)																																						
Organisatieondersteuning																																						
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer																																						
Inwonerszaken																																						
O.R.																																						
Financiële toetsing				O.R.																																		

Geacht college,

Op 25 juli 2015 heeft de gemeente Lopik een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een schuilhut op het perceel achter Noordzijdseweg 223 te Polsbroek. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D nummer 5. De initiatiefnemer is zelf woonachtig op het perceel Zuidzijdseweg 218 te Polsbroek. Het bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet niet in de mogelijkheid om ter plaatse een schuilhut te realiseren. De aanvraag omgevingsvergunning is daarmee in strijd met het plan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan medewerking verleend worden aan dit verzoek.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint aan de Noordzijdseweg net ten westen van de kern Polsbroekerdam. Ter plaatse van het plangebied is, direct aan het lint, sprake van een redelijke verdichting van het lint als uitloper van Polsbroekerdam. De locatie waar de schuilhut geplaatst moet worden, maakt onderdeel uit van het achterliggende open veenweidelandschap. Het perceel is nu nog onbebouwd.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Huidige situatie

Polsbroekerdam is gelegen rondom het kruispunt van de Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg met de Damweg. Hier heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. De hier gelegen percelen hebben in de loop van tijd hoofdzakelijk een woonbestemming gekregen. Verderop gelegen zijn er naast agrarische bedrijfsactiviteiten, enkele niet-agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig (horeca, detailhandel (nu niet in gebruik) en kantoor).

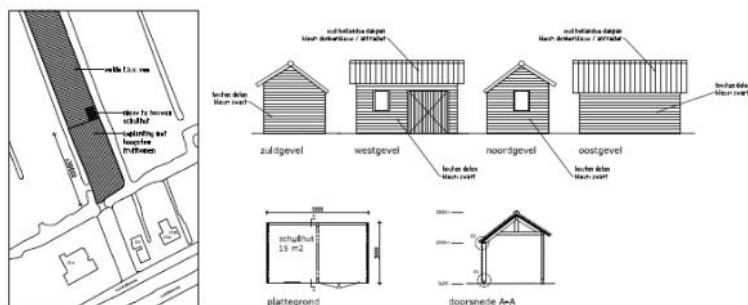


Huidige situatie

In de directe omgeving van het plangebied komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functies van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven.

Toekomstige situatie

Ter plaatse van het perceel achter de Noordzijdseweg 223 en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke uitstraling slechts beperkt veranderen. Het perceel zal net zoals in de huidige situatie als agrarische grond gebruikt worden. De schuilhut met een maximale oppervlakte van 15 m² en een nokhoogte van 3,5 meter wordt gebruikt ten behoeve van het houden van dieren met bijbehorende opslag. Het perceel zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. In overleg met de landschapscoördinator van de gemeente Lopik is een beplantingsplan opgesteld.



Situering schuilhut en bouwtekening schuilhut.

Aanvankelijk zou het perceel opgedeeld worden in een gedeelte met een boomgaard en daarachter aansluitend de weide voor het vee met de schuilhut. In overleg met de landschapscoördinator is de schuilhut geïntegreerd in de boomgaard en wordt deze op ruime afstand van de insteek van de sloot geplaatst. Door de schuilhut op te nemen in de boomgaard wordt het plangebied compacter en vormt het meer een geheel met de omgeving. Langs de bestaande sloten zullen knotwilgen aangeplant worden. Het beplantingsplan is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd.

In de Ruimtelijke agenda Lopik is onderkend dat er in het landelijk gebied een aantal zaken zijn die knellen met het geldend ruimtelijk beleid en niet of onvoldoende zijn voorzien in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bouw schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, de aanleg van paardenbakken en het gebruik van voormalige agrarische gronden en "sniepen" als tuin bij burgerwoningen.

Dergelijke ontwikkelingen zijn vaak ruimtelijk inpasbaar, maar in strijd met het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemers lopen ondanks goede bedoelingen tegen beperkende regels op. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan ruimtelijk inpasbare initiatieven en om te voorkomen dat het buitengebied te veel verrommelt, is er behoefte aan eenduidige beleidsregels. In hoofdstuk 6 van de Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van schuilhutten.

Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes is aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". In hoofdstuk 6 "Criteria kleine bouwwerken" van de Nota ruimtelijke kwaliteit zijn principes opgenomen waaraan het plaatsen van een schuilhut moet voldoen. Uitgangspunt is dat schuilhutten alleen zijn toegestaan voor het bieden van schuil- voeder- en verzorgingsmogelijkheden voor vee. Voor wat betreft de positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering geldt:

- Ondergeschikt aan het landelijk gebied;
- Passend bij de aanwezige landschapskarakteristiek;
- Passend bij het agrarische karakter van het gebruik;
- Verzorgd en degelijk gebouwd;
- Alleen mogelijk op een perceel van minimaal 5000m².

Een schuilhut mag een maximale oppervlakte van 15m² hebben met een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 3,5. Het voorliggende plan voldoet aan deze maatvoering en de genoemde inrichtingsprincipes in hoofdstuk 6 van de Nota ruimtelijke kwaliteit".

Landschapsontwikkelingsplan

Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit in de Lopikerwaard heeft de gemeente Lopik in samenwerking met de gemeenten Montfoort en Oudewater een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (2005). In dit plan geven de gemeenten een visie op de ontwikkeling van het landschap in een termijn van tien jaar. De landschapsontwikkelingsvisie gaat uit van behoud en versterking van de openheid in de polders en versterking van het half open karakter van de stroomruggen. Voor gemeente staat behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop, onder de voorwaarde dat een groot deel van het gebied levensvatbaar blijft voor de landbouw en vooral de veeteelt. Er is echter behoefte aan het inpassen van tal van aan het agrarisch gebied gelieerde ontwikkelingen.

In het voorliggend plan gaat het om een klein bouwwerk, gelegen achter bestaande bebouwing. De achterzijde van de bebouwingslinten zijn historisch gezien veel rafeliger dan nu vaak doet vermoeden. Ook achter de bebouwing aan de Noordzijdseweg was er veelvuldig een geleidelijke overgang naar de open polder door de aanwezigheid van kleine hennepakkers, boomgaardjes, bosjes en randbeplanting van knotbomen. Op de onderstaande kaart met daarop een inventarisatie historische boomgaardjes en houtkaden is dat goed te zien. In donkergroen zijn bijvoorbeeld een aantal van de boomgaardjes gearceerd. Het plangebied is blauw omcirkeld. Op de kaart zie dat op veel plekken de randbeplanting veel verder doorloopt dan nu het geval is. Het toevoegen van een boomgaard komt overeen met het oorspronkelijke gebiedseigen karakter.



De topografische ondergrond is van Departement van Defensie, Topografische dienst, Delft, Uitgave 1968. De ingevulde inventarisatie is vermoedelijk uit de periode 1982-1985

Voor de volledige onderbouwing verwijzen wij naar de ruimtelijk onderbouwing welke als bijlage in bijgevoegd bij deze adviesnota.

Advies

Wij adviseren uw college in principe medewerking te verlenen aan het verzoek door toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 ten behoeve van het oprichten van een schuilhut achter het perceel Noordzijdseweg 223 te Polsbroek, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D nummer 5

Daarbij moet wel nadrukkelijk gesteld worden dat de schuilhut uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van het houden van vee en de daarbij benodigde opslag. Als voorwaarden bij de vergunningverlening zullen de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen worden:

- Het is niet toegestaan de schuilhut te gebruiken of in te richten als verblijfsruimte voor mensen danwel als (tijdelijk) woon- en/of recreatieverblijf.
- Het omliggende terrein van de schuilhut moet gebruikt worden conform het agrarische karakter en de aanwezige landschapskarakteristiek. Er dient uitvoering gegeven te worden aan het door de landschapscoördinator opgestelde beplantingsplan. Dit beplantingsplan dient duurzaam aangelegd en in stand gehouden te worden;
- Buitenopslag, het aanbrengen van extra verharding, het plaatsen van bouwwerken (anders dan de schuilhut en de toegestane erfafscheidingen) of speeltoestellen en het aanleggen van een paardenbak is niet toegestaan;
- Het aanbrengen van verlichting of reclame-uitingen is niet toegestaan.

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. Wij adviseren u 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 zullen wij een planschadeovereenkomst ondertekenen met initiatiefnemer. In de overeenkomst zal volgens afspraak worden beschreven dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het vergoeden van eventuele planschade die voortvloeit uit het project. Voor dit bouwplan is het dan 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.

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. Wanneer zij behandeling in de commissie- danwel raadsvergadering niet noodzakelijk achten kan de afwijkingsprocedure opgestart worden. Wij zullen de aanvrager op de hoogte stellen van uw besluit en het vervolg van de procedure.

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