

Onderwerp: Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 20160024

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 12 januari 2016 van de heer M.A. van den Broek, Overvliet 14 te Lopikerkapel een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee tuinhuisjes. De aanvraag heeft betrekking op de percelen Overvliet 14 en 16 in Lopikerkapel, kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nrs. 1080, 1081, 1084, 1086 en 1221 en Lopik sectie F nrs. 1079, 1082, 1083, 1086 en 1222. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20160024.

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 de artikel 2.1 lid 1 onder a en c 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:

- bouwen van een bouwwerk;
- strijdig gebruik.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik aan artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 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 de bestemmingsplannen 'Kern Lopikerkapel' en 'Landelijk Gebied'. 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. 12 januari 2016;
2. tekening plattegrond, gevels en doorsneden bladnr. 1987-02A d.d. 18 februari 2016;
3. situatietekening bladnr. 1987-01A d.d. 18 februari 2016;
4. tekeningen goedkeuring welstand d.d. 7 april 2016;
5. ruimtelijke onderbouwing wijz. II d.d. 8 februari 2016;
6. verklaring van geen bedenkingen d.d.?????? 2016.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van **€ 4.947,30**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u bijgevoegde 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 ????????? 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 en 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, ????????? 2016

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

(A.C.P. Bekker - Kerssen)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 35.000

4,263 % x € 35.000 met een minimum van

€ 300,00 € 1.492,00

Strijdig gebruik art.2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo € 1.952,30

Bouwen achteraf ingediende aanvraag € 1.492,00

Kadasterleges € 11,00

Totaal € 4.947,30

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.

BOUWVOORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN

Bouwbesluit 2012

Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen

Art. 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Art. 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Art. 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Lid 1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

Lid 2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag nade dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

Lid 3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Hoofdstuk 8 Bouw- en sloopwerkzaamheden

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Art. 8.1 Aansturingsartikel

Lid 1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Art. 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

- Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
- Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

- Lid 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
- Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Art. 8.4 Trillingshinder

- Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
- Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Art. 8.5 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Art. 8.6 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Art. 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met: 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats; 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken; 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk; 4° de aan- en afvoerwegen; 5° de laad-, los- en hijszones; 6° de plaats van bouwketen; 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen; 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen; 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt: 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem; 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan; 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afdeling 8.2 Afvalscheiding, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 8.8 Aansturingsartikel

- Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Art. 8.9 Scheiden bouw- en sloopaafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopaafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Regeling Bouwbesluit 2012

Hoofdstuk 4 Scheiden bouw- en sloopafval

Art. 4.1

- Lid 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het besluit worden de categorieën bouw- en sloopafval als bedoeld in artikel 8.9, van het besluit ten minste gescheiden in de volgende fracties:
- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Lid 2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet gemengd of gescheiden.
- Lid 3. De fracties, bedoeld in het eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
- Lid 4. Het eerste lid, onder d tot en met j, en het derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
- Lid 5. In afwijking van het derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.
-

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.

Start van de bouwwerkzaamheden en de voortgang

Met het bouwen van een vergunningplichtig bouwwerk moet zijn begonnen binnen 26 weken na ontvangst van de vergunning. De bouwwerkzaamheden mogen niet langer dan 26 weken worden gestaakt (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Stilleggen van de bouw

De door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaar met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden, die belast is met het toezicht op de naleving van de bij of krachtens de Wabo gegeven voorschriften, is bevoegd de bouw feitelijk stil te leggen, indien er wordt gebouwd:

- zonder omgevingsvergunning, indien deze wel verplicht is;
- in afwijking van de omgevingsvergunning;

- c. in afwijking van het Bouwbesluit;
 - d. in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.
(artikel 5.17 Wabo)
-

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:

Bouwplan

Het bouwplan betreft het legaliseren van twee aaneen gebouwde tuinhuisen bij de woningen op de percelen Overvliet 14 en 16 te Lopikerkapel.

Bestemmingsplan

De percelen Overvliet 14 en 16 te Lopikerkapel liggen in het bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" en hebben de bestemming 'wonen'.

De tuinhuisen zijn ver achter de woningen gesitueerd, op gronden gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" met de bestemming 'agrarisch'. Deze gronden mogen alleen voor agrarische doeleinden worden gebruikt, waardoor een strijdigheid ontstaat met het bestemmingsplan. De gronden zijn vlak voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" in eigendom gekomen van de huidige eigenaren en bij de woonpercelen getrokken. Omdat de tuinhuisen gesitueerd zijn op agrarische gronden konden deze nooit vergunningsvrij gerealiseerd worden.

Afwijken bestemmingsplan

De tuinhuisen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan afwijking van het geldende bestemmingsplan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Er moet worden afgewogen of het gebruik van de voormalige agrarische gronden ten behoeve van woondoeleinden ruimtelijke inpasbaar is. Ten behoeve van dit project is de benodigde ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit deze bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en uit onderstaande blijkt dat de ontwikkeling als ruimtelijk verantwoord kan worden beschouwd.

De gronden waar de tuinhuisen zijn opgericht horen na legalisatie bij het achtererfgebied en dus ook tot het bebouwingsgebied. Wanneer de regels van het

bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" van toepassing zouden zijn voor het volledige perceel, dan voldoen de tuinhuisen aan het bestemmingsplan. Gelet op geldende regelgeving komt het bebouwingsbeeld op beide percelen overeen met de inrichting die je verwacht bij woonpercelen in onze kernen. Bij deze aanvraag gaat het dus niet zozeer om de oppervlakte van de bebouwing maar voornamelijk om het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van woondoeleinden.

Gebruik omliggende percelen.

De percelen bevinden zich aan de buitenrand van Lopikerkapel en worden voornamelijk omringd door agrarische bouwpercelen zonder bouwvlak. Het gebruik van de percelen ten behoeve van woondoeleinden heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor het gebruik van omliggende percelen.

Verkeersaantrekkende werking

De tuinhuisen worden uitsluitend ten behoeve van privédoeleinden gebruikt. Het bouwplan heeft daarmee geen gevolgen voor de huidige verkeerssituatie.

Landschappelijke inpassing

De bebouwing maakt onderdeel uit van het woonerf. De vorm van de bebouwing, de inrichting van de percelen en het bebouwd oppervlak past binnen de karakteristiek van de omliggende omgeving. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Milieugevolgen

Gelet op het gebruik van het perceel en de aanwezige bebouwing mag er van uitgegaan worden dat het voorliggende plan geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de omliggende omgeving.

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 7 april 2016 over het bouwplan een positief advies gegeven.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring van geen bedenkingen is bij deze aanvraag gevoegd en wordt geacht inhoudelijk te zijn opgenomen in deze overwegingen.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan het bouwen van de tuinhuisen op de percelen Overvliet 14 en 16 te Lopikerkapel met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend.