



GEMEENTE
LOPIK

Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 033113507/20190087

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 6 mei 2019 van de heer Zijderlaan, Dorp 56 te Polsbroek een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een nieuwbouw woning en het verbouwen van een silo. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Dorp 54 en 56, 3415 PG te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 511/516. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20190087.

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 2.10 en 2.12 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. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan Landelijk Gebied Lopik. 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. 29 april 2019;
2. bouwtekeningen bestaande graansilo d.d. 25 maart 2019;
3. bouwtekeningen details graansilo d.d. 25 maart 2019;
4. bouwtekeningen details woning 21 februari 2019;
5. rapport bouwfysica woning 21 februari 2019;
6. specificatie brandwerende deurset 40 mm;
7. bouwtekening overzicht graansilo d.d. 24 juli 2020;
8. bouwtekening overzicht woning d.d. 24 juli 2020;
9. rapport bouwfysica graansilo d.d. 24 juli 2020;
10. aeriusberekening woning en silo gebruiksfase d.d. 24 juli 2020;
11. aeriusberekening woning en silo bouwphase d.d. 24 juli 2020;
12. verkennend bodemonderzoek, april 2019;
13. quickscan Wet natuurbescherming;
14. ruimtelijke onderbouwing met kenmerk R201910/1901g d.d. 6 maart 2020.

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.

Postbus 50
3410 CB LOPIK

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 18.523,39. 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.

Zienschijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 augustus 2020 t/m 22 september 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienschijzen ingediend.

Beroepsclausule

De vergunning treedt de dag na afloop van de beroepstermijn (ter inzage legging) in werking, tenzij gedurende die termijn beroep is ingediend én 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 zienschijze 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, 22 oktober 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
afdeling Dienstverlening,
team Vergunningverlening, toezicht en handhaving,

(Y. Speksnijder)

Legesberekening

• Kadaster/vastgoedinformatie (art. 1.8.1)	€ 11,75
• Bouwactiviteiten (art. 2.3.1.1. en art. 2.3.1.2)	€ 16.440,64
• Bouwactiviteit buitenplans groot (art. 2.3.3.3)	€ 2.071,00
Totaal	€ 18.523,39

Overwegingen bij het ontwerpbesluit

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Juridisch

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van bouwwerken. Een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hierin staan de weigeringsgronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning opgesomd. Er mag geen strijd zijn met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Indien geen van deze weigeringsgronden van toepassing is, moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Conform artikel 2.12 van de Wabo kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Planologisch

Het perceel Dorp 54 en 56 te Polsbroek is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Lopik (hierna: bestemmingsplan) en heeft daarin de bestemming Woondoeleinden.

In het huidige bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Wonen'. Met de beoogde ontwikkeling op dit perceel, gelegen in het centrum van de kern Polsbroek, wordt het maximale aantal woningen overschreden. Er is nu een één woning en volgens de bestemmingsplanregels mogen niet meer woningen op het perceel Dorp 54 en 56 aanwezig zijn. Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan nodig in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Toelichting bouwplan

De aanvraag omvat de bouw van vier nieuwe woningen. De bestaande woning op perceel Dorp 56 blijft gehandhaafd en wordt gerenoveerd. Een nieuwbouwwoning wordt toegevoegd op het zuidelijke deel van het perceel en de voormalige graansilo wordt verbouwd tot drie appartementen. Het erf met de woning en de silo heeft een cultuurhistorische waarde. De woning zelf is geen beeldbepalend object. Ten behoeve van de toegang tot de drie appartementen in het silogebouw zal de oostzijde van de bestaande woning worden aangepast.

Ruimtelijke Ordening

De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door het team Ruimtelijke Ordening (RO). De conclusie is, dat de ruimtelijke onderbouwing aantoont, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Enkele belangrijke aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing worden in deze overweging toegelicht en verder wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de vergunning.

De voorliggende ontwikkeling op het perceel aan de Dorp 54 en 56 past binnen het beleid van de gemeente Lopik. Met de ontwikkeling wordt een bestaande locatie gebruikt voor een nieuw initiatief en hiermee is in plaats van uitbreiding sprake van inbreiding. De bestaande silo krijgt een goede nieuwe functie en dit verstoort de aanwezige geografie niet en het komt de belevingswaarde van de omgeving ten goede.

Met het plan blijft de cultuurhistorische waarde behouden en worden woningen aan het stedelijke gebied van het dorp Polsbroek toegevoegd.

De ontwikkeling van het perceel past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Bodem

Het verkennend bodemonderzoek met rapportnr. 19.3811-A1 d.d. april 2019 is op 14 mei 2019 beoordeeld door RUD Utrecht. De conclusie is, dat de ter plaatse aanwezige lichte verontreinigingen geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde onderzoek in voldoende mate in kaart gebracht en vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

Geur

Ook is het voorliggend plan door RUD Utrecht beoordeeld aan de hand van de geldende regels vanuit de Verordening geurhinder en veehouderij 2008 gemeente Lopik (hierna: Geurverordening). Het noordelijke deel van het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom en het zuidelijke deel van het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom. De nieuwbouwwoning op het zuidelijke deel ligt op de kortste afstand met het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Dorp 46. In de huidige situatie zijn er geen relevante emissiebronnen aanwezig op de in de geurverordening aangegeven minimale afstand van 50 meter, gemeten vanaf de nieuwbouwwoning.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige agrarische bedrijven en dat geen onacceptabele geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven op de nieuwe woningen te verwachten is.

Stikstof

De aerius calculator voor de bouw- en de gebruiksfase van woning en silo is bijgevoegd. De conclusie is, dat de berekeningen geen depositieresultaten hebben opgeleverd voor de nabijgelegen natuurgebieden boven de 0,00 mol/ha/jr.

Natuur

In februari 2020 is de quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) voor Dorp 54 en Dorp 56a te Polsbroek uitgevoerd. Zowel administratief als door middel van veldonderzoek is sectie D nummer 511 beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en situaties in het kader van de Wnb en op de ligging ten opzichte van Beschermde Natuurgebieden. In de samenvattende tabel wordt in het rapport aangegeven welke specifieke maatregelen nodig zijn ter bescherming van de broedvogels en amfibieën. Ook geldt de algemene zorgplicht flora & fauna tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Welstand

Om te bepalen of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, is de aanvraag voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik. Deze commissie heeft op 7 mei 2019 een positief advies gegeven.

Collegebesluit en voornemen tot Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB)

In de vergadering van 14 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten voor deze aanvraag de uitgebreide procedure op te starten door het aanvragen van de VVGB bij de gemeenteraad.

Op de gebruikelijke wijze hebben de stukken van 16 juli tot en met 22 juli 2020 gedurende vijf werkdagen ter inzage gelegen voor de raad bij de griffie. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn geen bezwaren binnengekomen.

Conform de 'Procedureafspraken VVGB 2019' is de VVGB-procedure voor dit initiatief daarom via de ingekomen stukken afgedaan in de eerstvolgende raadsvergadering van 29 september 2020, die heeft plaatsgevonden na het collegebesluit.

VOORWAARDEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING

Alle correspondentie naar aanleiding van deze voorwaarden kan onder vermelding van het zaaknummer 20190087 gestuurd worden naar:

Gemeente Lopik
t.a.v. afdeling Dienstverlening,
team Vergunningverlening, toezicht en handhaving,
Postbus 50
3410 CB Lopik

of naar wabo@lopi.nl

Algemeen

- Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De gerechtigde tot een archeologische vondst is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.
- Het bouwwerk moet 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.
- 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).
- De door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaar met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden, is bevoegd de bouw feitelijk stil te leggen, indien er wordt gebouwd:
 - a. in afwijking van de omgevingsvergunning;
 - b. in afwijking van het Bouwbesluit;
 - c. in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.

Quickscan Wet Natuurbescherming (Wnb)

De voorwaarden, zoals opgenomen in het rapport Quickscan Wnb d.d. februari 2020, dienen voor aanvang van de bouw en tijdens de bouw opgevolgd te worden.

Constructieve veiligheid

Nader in te dienen gegevens

Ten minste drie weken voor de start van de uitvoering van een bouwonderdeel, moeten constructieve berekeningen en of tekeningen ter goedkeuring bij de gemeente Lopik worden ingediend (artikel 2.7 Mor). Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen de bouwonderdelen uitgevoerd worden.

De volgende gegevens moeten ter goedkeuring worden ingediend:

Constructieve berekeningen en tekeningen met betrekking tot:
(aankruisen wat van toepassing is)

- ☒ belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, en van het bouwwerk als geheel;
- ☒ de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (bij wijziging of uitbreiding aangeven opbouw bestaande constructie en aangeven toegepaste materialen);

Bij het overleggen van genoemde onderdelen, de naam en het adres van degene, die in opdracht van de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die gegevens. De later ingediende documenten en gegevens moeten voldoen aan het toetsingskader van de Bouwverordening gemeente Lopik, het Bouwbesluit en nadere voorwaarden voor brandveilig bouwen van de gemeente Lopik.

Rioolaansluiting

De gemeente Lopik is verantwoordelijk voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat vrijkomt binnen de gemeentelijke grenzen. De eigenaar van een woning, bedrijf of ander pand is zelf verantwoordelijk voor het aansluiten van het pand op het rioolstelsel van de gemeente. Voor het aansluiten van het pand op het riool is een aansluitvergunning nodig. Na het verlenen van deze vergunning verzorgt de gemeente Lopik de aansluiting op het riool. De kosten van deze aansluiting zijn voor rekening van de aanvrager.

Graag wijzen wij u op de volgende aandachtspunten:

- U mag zelf geen werkzaamheden verrichten in het openbaar gebied. Wanneer u dit wel doet dan worden de herstelkosten aan u doorberekend;
- Er zijn twee soorten rioolaansluitingen: gemengde- en gescheiden aansluitingen. Wanneer in uw situatie sprake is van een gescheiden rioolstelsel, heeft u een dubbele aansluiting nodig: één voor het vuilwater en één voor het regenwater. Bij nieuwbouw moet u altijd gescheiden aanbieden en heeft u dus een dubbele aansluiting nodig.

Op https://www.lopik.nl/inwoners/onderwerpen-a-z_41232/product/rioolaansluiting-aanvragen_1570.html kunt u de te ondernemen stappen bekijken.

Nadere voorwaarden

1. ZOWEL VOOR DE WONING ALS VOOR DE APARTEMENTEN
RIOOLAANSLUITING AANVRAGEN
-

INFORMATIEBLAD

Aanwezigheid documenten op de bouwplaats

Tijdens het bouwen en/of verbouwen moeten de volgende documenten, of een afschrift daarvan, op de bouwplaats aanwezig:

- a. vergunning(en) voor het bouwen;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Toezicht op de naleving

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 ma. t/m do. te bereiken van 09.00 tot 12.00 uur op het kantoor van de Afdeling Dienstverlening, Raadhuisplein 1 te Lopik, telefonisch via (0348) 55 99 55 of via wabo@lopik.nl. De website van de gemeente Lopik kunt u raadplegen via www.lopik.nl.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens de gemeente de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en het peil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- De vergunninghouder stelt de gemeente minimaal twee werkdagen voor de start van de vergunde bouwwerkzaamheden op de hoogte van de start van die werkzaamheden. Dit geldt ook voor hei- en ontgravingswerkzaamheden.
- De vergunninghouder stelt de gemeente uiterlijk twee werkdagen na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden op de hoogte van de beëindiging van die werkzaamheden.

Bouw- en sloopwerkzaamheden

Tijdens de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten onveilige situaties en hinder voorkomen worden.

Er moeten maatregelen worden genomen om:

- letsel van personen op het bouw- of sloofterrein, aangrenzend perceel of aan de openbare weg, openbaar water of openbaar groen te voorkomen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden te voorkomen;
- 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen tegen te gaan.

Als de situatie er om vraagt wordt op eerste verzoek van de gemeente een veiligheidsplan opgesteld.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden moeten op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Als u wilt afwijken van deze tijden, kunt u hiervoor bij de gemeente een ontheffing aanvragen.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Afvalscheiding, nieuwbouw en bestaande bouw

Vrijkomend bouw- en slooafval moet deugdelijk worden gescheiden en afgevoerd naar een daarvoor geschikt afvaldepot.