

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 20210197/20210197

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 12 november 2021 van Handelonderneming Bouw- en Aannemingsbedrijf van Baaren B.V., p/a Cabauwsekade 55 te Lopik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een nieuw te bouwen 2-kapper. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Van Mieropstraat 3, 3411 ET te Cabauw, kadastraal bekend gemeente LPK00, sectie G, nr. 2207. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20210197.

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. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit Bouwen en Strijdig gebruik aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan Cabauw - Uitbreiding. 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 november 2021;
2. Diverse tekeningen;
3. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 november 2021.

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 **€ 0,00**. 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.

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, 1 februari 2022

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

(Ben Kapitein)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à €

@obw_aannemingsom_raming_btw@

% x € @obwa_werkelijke_bouwkosten_btw@ € ???????

Kadasterleges € ???????

Totaal € 0,00

Overwegingen bij het besluit

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Beschrijving van de aanvraag

Het betreft hier de aanvraag voor de bouw van een twee-onder-1-kapwoning met aaneengesloten dakkapellen op de achtergevel, een als ondergeschikt bouwdeel aan te merken dakopbouw aan de voorzijde, een oppervlakte van 130 m², een inhoud van 930 m³, een goothoogte van 3,75 m en een nokhoogte van 10 m op Van Mieropstraat 3 te Lopik, kadastraal bekend LPK00 G 2207. Er worden tevens twee krachtens art. 2 lid 3 Bijlage II Bor vergunningvrije bergingen in het achtererfgebied geplaatst.

De kavel is momenteel nog onbebouwd en is voorzien van een bouwvlak. Binnen het zich over meerdere kavels uitstrekkende bouwvlak zijn 5 wooneenheden toegestaan; deze tweekapper zou het totaal op 6 wooneenheden doen uitkomen. Op 31 maart 2020 is door aanvrager vergunning verkregen voor de bouw van 1 woning op het perceel. Die zal dus met het oog op de rechtszekerheid van omwonenden moeten worden ingetrokken.

Planologisch kader

Het onderhavige perceel is gelegen in bestemmingsplan Cabauw – Uitbreiding en is bestemd voor Woondoeleinden. Er zijn in het bestemmingsplan geen maatvoeringen voor wat betreft de voorgestelde dakkapellen, oppervlakte, inhoud, goot- en nokhoogte opgenomen. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, dat maximaal 5 wooneenheden mag bevatten. Ook geldt er de aanduiding “Vrijstaand”. Op de voor Wonen bestemde gronden mogen krachtens art. 10.2.1 sub a uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd met daarbij behorende bijgebouwen. Het betreft hier twee halfvrijstaande eengezinswoningen. Binnen het bouwvlak zijn echter op dit moment al 4 woningen gerealiseerd. Het plan is dus strijdig met het bestemmingsplan Cabauw-Uitbreiding.

Omdat er geen vergunningvrije mogelijkheden zijn voor het realiseren van een extra woning, dient hier een vergunning voor te worden aangevraagd. Omdat er in de gewenste situatie strijdig gebruik met het bestemmingsplan ontstaat, dient er van dit bestemmingsplan te worden afgeweken. Binnen het plan noch in art. 4 van Bijlage II bij het Bor zijn er bepalingen aan te treffen die het initiatief mogelijk maken. Er moet dus of een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden, of er moet met een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan worden afgeweken op grond van art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

In casu is op 9 juni 2021 positief geoordeeld door team Ruimtelijke Ordening op een ingediend principeverzoek en is er bij de aanvraag van 12 november 2021 een ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 november 2021 ingediend. De ingediende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor een eenmalige afwijking van het toegestane aantal wooneenheden binnen het bouwvlak.

Ruimtelijke afweging

Ruimtelijke onderbouwing

Er is een ruimtelijke onderbouwing voor het plan opgesteld waarin de ruimtelijke aspecten van het plan zijn onderzocht en afgewogen. De aan het besluit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de hieraan te stellen eisen en

vormt voldoende onderbouwing voor de conclusie dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid van Lopik aangaande wonen is opgenomen in de Woonvisie Lopik 2018-2022. Daarin wordt een kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voorgesteld. Het voorliggende initiatief ziet op een 'binnenstedelijke' locatie. Dergelijke locaties hebben een voorkeur boven locaties buiten het stedelijk gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening beschreven. De toevoeging van een extra woning is daarom ruimtelijk aanvaardbaar in het kader van onze Woonvisie.

Het provinciaal beleid geeft geen beperkingen voor woningbouw binnen het door hen aangewezen stedelijk gebied. In haar visies sluit een binnenstedelijke locatie ook aan bij de provinciale ambitie om de woningbouwopgave allereerst binnenstedelijk op te lossen.

De ruimtelijke onderbouwing die is ingediend voor de extra woning aan Van Mieropstraat 3 te Lopik geeft een goede verantwoording van de gemaakte keuzes. Op de diverse relevante terreinen die een goede ruimtelijke ordening vragen is een juiste onderbouwing aangeleverd.

Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van twee woningen volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten. Dit bouwplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar één woning wordt toegevoegd. Zoals de bijgevoegde onderzoeken aantonen heeft het bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de directe omgeving liggen geen milieubelastende bedrijven. Omgekeerd worden bestaande nabijgelegen functies niet beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van deze twee woningen. Er zijn vanuit milieuzonering geen beperkingen.

De intensivering van het perceel met een extra woning leidt voor het onderdeel verkeer en parkeren niet tot problemen. De parkeerbehoefte is volledig op eigen terrein voorzien. De verkeersbewegingen van een extra woning binnen de bebouwde kom, worden als verwaarloosbaar beoordeeld voor dit moment.

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen heeft het oprichten van twee woningen geen nadelige gevolgen. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Voor het overige wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing, waarvan de volledige inhoud deel uitmaakt van de ruimtelijke afweging.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet nog worden mogelijk gemaakt. In dit geval wordt voorgesteld dit op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro een anterieure overeenkomst grondexploitatie op te stellen. Hierin komen burgemeester en

wethouders in de overeenkomst overeen hoe de economische uitvoerbaarheid wordt verzekerd. Hiermee hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld voor dit gebied. Deze anterieure overeenkomst is op 10 januari 2021 opgesteld en afgesloten.

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 21 december 2021 een positief advies gegeven.

Collegebesluit en Verklaring van geen Bedenkingen

In de vergadering van 8 februari 2021 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 <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegen voor de raad bij de griffie. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn geen bezwaren binnengekomen.

Besluit

PM.

VOORWAARDEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING

Alle correspondentie naar aanleiding van deze voorwaarden kan onder vermelding van het zaaknummer 20210197 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.

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. Bij de oplevering moet er een energieprestatieberekening ingediend worden, gemaakt conform de NTA8800 (BENG)
De berekening moet minstens aan de EPC-eisen van het Bouwbesluit 2012, geldend vanaf 1 januari 2021, voldoen.
Tevens moet er een kopie van het definitieve energielabel worden ingediend.**
 - 2. De ingediende constructieberekeningen worden door de constructeur van de gemeente gecontroleerd en dienen voor aanvang van de werkzaamheden goedgekeurd te zijn door de constructeur van de gemeente.**
-

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 sloopafval moet deugdelijk worden gescheiden en afgevoerd naar een daarvoor geschikt afvaldepot.