

Omgevingsvergunning Uitgebreide procedure

Documentnummer: D-16-1540619

Aanvraag

Op 17 april 2015 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht, een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van ###, ### te ###, met de volgende omschrijving:

"legalisatie bebouwing en gebruik paardenlandje".

Deze aanvraag gaat over de volgende locatie: Amstelwijckweg te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nr. 4870.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 1413389 / Z-15-254164

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Het paardenlandje gelegen aan de Amstelwijckweg is opgedeeld in 15 kadastrale percelen van verschillende vorm en grootte. Er staan al langere tijd meerdere opstallen per perceel die op uiteenlopende wijze worden gebruikt, maar wel in hoofdzaak gericht op het hobbymatig houden van dieren. Voor de opstallen is geen omgevingsvergunning verleend. De hoeveelheid bebouwing, de afmeting en het gebruik daarvan is op vrijwel alle percelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Na een aantal overleggen met de gebruikers en de eigenaren van het paardenlandje is voorgesteld de situatie te legaliseren d.m.v. het aanvragen van een z.g.n. raamwerkvergunning waarbinnen de bebouwing per kadastraal perceel kan worden gelegaliseerd of gerealiseerd. In bijlage B behorende bij deze vergunning zijn deze raamwerkvoorschriften nader uitgewerkt.

Bevoegd gezag

Gelet op hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Wij hebben voorts besloten om de hiervoor benodigde afwijking te verlenen zoals die is opgenomen in de activiteitgebonden bijlage.

Bijlagen

Wij hebben de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage A "Gegevens en bescheiden" zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij, voor de vergunde activiteiten, een bijlage B gemaakt. In die bijlage B hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn de activiteitgebonden raamwerkvoorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Advies en verklaring van geen bedenkingen

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard geen bedenkingen te hebben. Op grond van het besluit van 8 april 2015 van de gemeenteraad "Herijking planologische procedures" is voor dit plan deze verklaring niet is vereist.

Advies over de aanvraag

Daarnaast geldt op grond van artikel 6.18 Bor dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig van toepassing is.

Mede naar aanleiding hiervan en in het kader van een algemene belangafweging hebben wij advies gevraagd aan:

- Provincie;
- Waterschap Hollandse delta;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Rijkswaterstaat.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Ontwerpbeschikking

Van 11 januari 2016 tot 23 februari 2016 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Digitaal de Voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor heeft de indiener wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlage hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,
Wethouder Ruimtelijke ordening en Binnenstad, Cultuur en Toerisme,
Vergunningverlening en Handhaving.

P.H. Sleeking

Besluitdatum: 19 april 2016

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1413389 / Z-15-254164

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier ingekomen d.d. 17 april 2015;
- Situatietekening met daarop vermeld de kadastrale gegevens, de perceeloppervlakte, maximale bebouwingsoppervlakte en veiligheidszone waarbinnen geen bebouwing is toegestaan, d.d. 14-09-2015;
- Situatietekening grens van het projectbesluit deel Landgoed Amstelwijck;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 november 2015.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1413389 / Z-15-254164

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende raamwerkvoorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteiten:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

OVERWEGINGEN BOUWEN & OVERWEGINGEN PLANOLOGISCH AFWIJKEN

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

Bestemmingsplan:

- Van toepassing is het bestemmingsplan "Dordtse Kil". De aanvraag valt binnen de bestemming "Landgoed met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3". Daarnaast heeft het perceel de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm recreatie-paardenwei. Hiermee is het gebied bestemd voor het hobbymatig houden van paarden. Op grond van artikel 10 lid 2.2, onder e, is ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie paardenwei' ten hoogste één gebouw toegestaan en mag per paardenwei ten hoogste 15% worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt op grond van artikel 10 lid 2.4 onder a dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.
- Voor het merendeel van de 15 percelen van het paardenlandje gelegen aan de Amstelwijckweg wordt niet aan bovengenoemde criteria voldaan, doordat erop het betreffende perceel diverse gebouwen aanwezig zijn, soms hoger zijn dan 3 m en/of omdat er naast paarden worden ook andere dieren worden gehouden waarin de bestemmingsregeling niet voorziet.
- Medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo;
- De aanvraag bevat een "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvragen om omgevingsvergunning bouw van recreatieve opstallen voor het houden van boerderijdieren en het gebruik als weide en moestuin op een deel van het landgoed Amstelwijck" uit november 2015, waaruit blijkt dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze overwegingen en de omgevingsvergunning.
- Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is **geen** gebruik gemaakt

Op grond van bovenstaande overwegingen hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, met dien verstande dat in aanvulling op de "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvragen om omgevingsvergunning bouw van recreatieve opstallen voor het houden van boerderijdieren en het gebruik als weide en moestuin op een deel van het landgoed Amstelwijck" de afwijking niet geldt voor gronden die eigendom zijn van Rijkswaterstaat.

Welstand

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij 1 juni 2015 voor een ambtelijk welstandsadvies voorgelegd met als uitkomst dat de te verwachten ontwikkeling niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben ingestemd met dit advies .

Conclusie

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit(en) van de aanvraag omgevingsvergunning.

Raamwerkvoorschriften bebouwing

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1.

De aanwezige of te realiseren bebouwing en het gebruik dient te voldoen aan de onderstaande voorschriften:

- Onder de bestemming recreatie is het hobbymatig houden van boerderijdieren en moestuin mogelijk;
- Vanwege het landelijk karakter van het gebied mag ieder kadastraal perceel tot maximaal 15% van het perceeloppervlak worden bebouwd met een maximum van 350 m²;
- Bij wijziging van kadastrale afmetingen (bijv. splitsing) blijven de bouwmogelijkheden overeenkomstig de vergunning voor het oorspronkelijke perceel onverkort van kracht;
- De hoogte van de bebouwing is maximaal 5 meter;
- Per perceel is, als onderdeel van de toegestane bebouwing, een dagverblijfsruimte van maximaal 20 m² ten behoeve van de bestemming toegestaan;
- De hoogte van hekken rond en op de percelen is maximaal 2.20 meter;
- De hekken dienen in verband met het karakter van het gebied transparant te zijn. In ieder geval geen dichte schuttingen;
- Bodemingrepen (graafwerk) is toegestaan tot een diepte van maximaal 100 cm beneden maaiveld;
- Binnen de plasbrandaandachtsgebieden gelegen langs Rijksweg A16 (30 m vanaf de dichtst bij het plangebied gelegen buitenste rijstrook) is **geen** nieuwe bebouwing toegestaan.

2.

De te realiseren of aanwezige bebouwing dient te voldoen aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

3.

De te realiseren of aanwezige bebouwing dient te voldoen aan de bouwverordening 2010 van de gemeente Dordrecht.

Verplichtingen

1.

Uiterlijk twee dagen voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

2.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

3.

Uiterlijk één dag voor het storten van beton moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

4.

Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

5.

Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient u rekening te houden de plichten die voortvloeien uit paragraaf 4 van het Bouwbesluit 2012. De inhoud hiervan kan worden nagelezen op de volgende website: www.overheid.nl.

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1.

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

2.

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.