

ONTWERP

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s15.01243/15.15140

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 26 juli 2015 van mevrouw D.E.M. Rijnbeek-Tersteeg, Cabauwsekade 19 te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bouwen van een kapschuur. De aanvraag gaat over Cabauwsekade 19 te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nr. 376. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s15.01243.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.4, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bovenstaande projectomschrijving is ons college het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, 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:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo en voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de regelgeving 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:

- Aanvraagformulier d.d. 26 juli 2015;
- Tekening beplantingsplan d.d. 26 juli 2015;
- Tekening plattegrond begane grond d.d. 19 november 2015, bladnr. 1;
- Tekening plattegrond zolder d.d. 19 november 2015, bladnr. 2;
- Tekening gevelaanzicht voor- en achtergevel d.d. 19 november 2015, bladnr. 3;
- Tekening gevelaanzicht rechter zijgevel d.d. 19 november 2015, bladnr. 4;
- Tekening gevelaanzicht linker zijgevel d.d. 19 november 2015, bladnr. 5;
- Tekening doorsnede A-A d.d. 19 november 2015, bladnr. 6;
- Tekening principe detail 1 d.d. 23 juli 2015, bladnr. 7;
- Tekening principe detail 2 d.d. 23 juli 2015, bladnr. 8;
- Tekening principe detail 3 d.d. 23 juli 2015, bladnr. 9;
- Situatietekening bestaande situatie d.d. 23 juli 2015, bladnr. 10;
- Situatietekening nieuwe situatie d.d. 23 juli 2015, bladnr. 11;

- Tekening doorsnede trap en balustrade d.d. 19 november 2015, bladnr. 12;
- Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 24 september 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 september 2015;
- Verklaring van geen bedenkingen Raad d.d. 3 oktober 2015;

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 2.563,80. 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 ... 2015 tot en met ... 2015 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, 24 november 2015

Hoogachtend,

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

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 15.000,00		
4,263 % x € 15.000,00 =	€	639,00
Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan		
Art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo	€	1.914,00
Kadasterleges	€	10,80
Totaal	€	<u>2.563,80</u>

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.

Beplantingsplan

De beplanting, zoals aangegeven op de tekening van het beplantingsplan, dient in het 1^e plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk te worden aangeplant en op een zodanige wijze te worden onderhouden, zodat er sprake blijft van een afschermende werking en landschappelijk inpassing. Het uitvoeren van het gehele inrichtings- en beplantingsplan is tevens opgenomen in een overeenkomst tussen de gemeente Lopik en mevr. D.E.M. Rijnbeek-Tersteege, d.d. 5 oktober 2015 (kenmerknummer 15.12456/s15.01243).

BOUWVOORWAARDEN

SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Constructieve veiligheid

Nader in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voor aanvang van de uitvoering van ieder bouwonderdeel dienen constructieve (controle) berekeningen bij de gemeente Lopik ter goedkeuring te worden ingediend (artikel 2.7 Mor).

Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen desbetreffende onderdelen uitgevoerd worden.

De berekeningen kunnen onder vermelding van het casenummer gestuurd worden naar:

Gemeente Lopik
t.a.v. de Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
Postbus 50
3410 CB Lopik

of naar gemeente@lopik.nl

Op grond van artikel 4.7 Bor en artikel 2.7 Mor, dienen de volgende onderdelen nog ter goedkeuring ingediend te worden:

- Constructieve berekeningen en tekeningen m.b.t. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
- Constructieve berekeningen en tekeningen m.b.t. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (bij wijziging of uitbreiding aangeven opbouw bestaande constructie en aangeven toegepaste materialen).

Het overleggen van genoemde bescheiden vindt plaats onder vermelding van de naam en het adres van degene, die jegens de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die bescheiden.

De later ingediende bescheiden en gegevens zullen moeten voldoen aan het toetsingskader gesteld in de Bouwverordening gemeente Lopik en het Bouwbesluit en nadere voorwaarden t.b.v. brandveilig bouwen gesteld door de gemeente Lopik.

Slopen

Als er tijdens het opruimen en slopen van de bestaande dierenverblijven meer dan 10m³ sloopafval vrijkomt en/of er wordt asbest verwijderd (ook los asbest) dan dient er een sloopmelding te worden ingediend bij de gemeente Lopik.

Blusmiddel

Advies van de gemeente Lopik is om een handbrandblusmiddel (minimaal 6 kilo) in de werkplaats op te hangen waarmee een beginnende brand kan worden bestreden.

Vuilwater afvoer

Conform tekening wordt het hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op tekening is geen afvoer van vuilwater ingetekend. Als er toch een afvoerpunt van vuilwater wordt gemaakt dient deze aangesloten te worden op de riolering.

Afscheiding vloer

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer (op tekening is aangegeven een hoogte van 0,90 meter).

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 hoofdpunten van de verticale bouwputafscherming 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 slooafval 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 sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval 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:
- a. 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;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet-teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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 vergunningsplichtig 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:

- a. zonder omgevingsvergunning, indien deze wel verplicht is;
- b. 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:

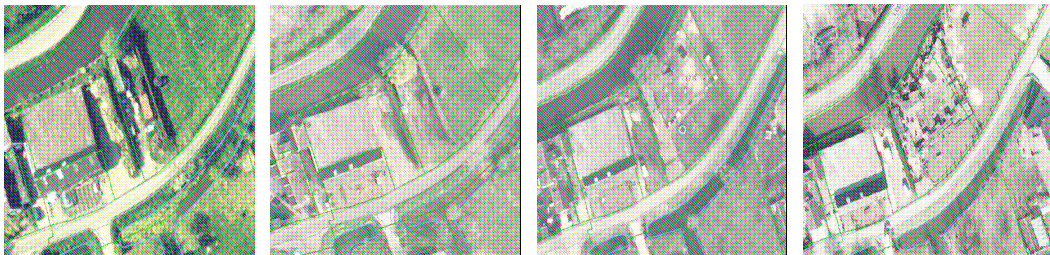
Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Het deel van het perceel dat is ingericht als dierenweide heeft een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. De woning is gelegen op het deel van het perceel dat een woonbestemming heeft. Het houden van dieren op een agrarische bestemming is uiteraard toegestaan maar de aanwezige bebouwing op het perceel is wel in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op het perceel is in ieder geval vanaf 2001 bebouwing aanwezig. Er is in eerste instantie een principeverzoek tot stand gekomen in overleg met het cluster Handhaving.

Huidige situatie en uitstraling

Het perceel betreft een zogenaamde “Sniep”. Deze, direct aan de Wetering gelegen, percelen kenmerken zich door hun afwijkende maatvoering en oriëntatie. De percelen zijn ondiep en vooral breed en hebben van oudsher een groene, natuurlijke uitstraling. Deze oorspronkelijke rietelandjes zijn vroeger opgehoogd en werden gebruikt als groentetuin of voor woningbouw. Plaatselijk is hierdoor aan de westkant van Lopik sprake van een dubbelzijdig bebouwd lint met daartussen een derde bebouwingslint (middenlint) van burgerwoningen. Het perceel Cabauwsekade 19 maakt onderdeel uit van het middenlint. In de loop van tijd zijn veel “Sniepen” bebouwd. Veel percelen hebben nu een woonfunctie. Om de herkenbaarheid van

het landschap te kunnen waarborgen is het echter van belang de natuurlijke uitstraling, en daarmee het oorspronkelijke karakter van de “Sniepen” te behouden. Het volledig bebouwen van de “Sniepen” wordt daarom ongewenst geacht. Onbebouwde “Sniepen” met een agrarische functie versterken de landschappelijke uitstraling van ons buitengebied.

Op het perceel aansluitend aan Cabauwsekade 19 te Lopik is veel bebouwing aanwezig. De bebouwing, bestaande uit een groot aantal hokken en een container, verschilt onderling duidelijk in vorm en afmeting en is verspreid over een groot deel van het perceel. De vele gebouwen op het perceel lijken geen enkele onderlinge samenhang te hebben behalve dat ze gebruikt worden ten behoeve van de dierenweide. De aanwezige bebouwing geeft het perceel een rommelige uitstraling. De bebouwing is tevens zo gesitueerd, dat de dieren vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar zijn, waardoor de dierenweide slechts een beperkte sociale functie heeft.



Situatie 2001, 2007, 2010 en 2013

Toekomstige situatie en uitstraling

De initiatiefnemer heeft aangegeven de huidige activiteiten te willen voortzetten. Ambtelijk hebben wij aangegeven dat de huidige situatie in strijd is met het geldende bestemmingsplan en geen bijdrage levert aan de leefomgeving. Wij hebben daarom aangegeven niet zondermeer te kunnen instemmen met de huidige situatie en de initiatiefnemer gevraagd om met een voorstel te komen voor de herinrichting van het perceel. Daarbij zal de aanvrager aansluiting moeten zoeken bij de situatie zal deze was tussen 2001 en 2007.

Daarbij hebben wij aangegeven dat de gemeente Lopik bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied wil inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteit in ruimtelijke zin dient zo als onderbouwing voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de, daar veelal mee samenhangende, ruimtelijke waarde van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

Het plan

De nieuwe inrichting van het perceel voorziet in:

Gebouwen

Het plan voorziet in het bouwen van één dierenverblijf direct aansluitend aan het perceel Cabauwsekade 19. Dit gebouw krijgt een landelijke uitstraling (materiaalgebruik en kleurstelling) en is in de lengterichting op het perceel gesitueerd. Direct achter dit dierenverblijf wordt een volière opgericht. De container

en overige gebouwen op het perceel worden gesaneerd. Het gras wordt opnieuw ingezaaid. Doordat het nieuwe dierenverblijf en de volière direct aansluitend aan het perceel Cabauwsekade 19 worden gerealiseerd ontstaat er een clustering van de bebouwing. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het bebouwingsbeeld zoals dat in 2001 aanwezig was.

Erf

Naast de sloop van de gebouwen zullen de bestaande hekken verwijderd worden. De nieuwe hekken zullen aansluitend aan het dierenverblijf gebouwd worden en een veel kleiner deel van het perceel beslaan. Het perceel krijgt een open uitstraling met doorzicht langs de bebouwing en zicht op de dieren in de dierenweide. Het perceel wordt aangekleed met streekeigen beplanting.

Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden "Linten in de Leegte" vormt een inspiratiebron voor iedereen die woont in het buitengebied van de Utrechtse Waarden. Het laat de oorsprong en streekeigenheid zien. Daarnaast worden alle groene en grijze streekeigen elementen beschreven. In de publicatie "Linten in de leegte" is het plangebied aangeduid als zone hoofdlint - dubbelzijdig lint. Hoofdlinten hebben een dichte structuur waardoor dit type lint zeer kwetsbaar is voor verdere verdichting. Bijvoorbeeld in de vorm van verbreding van erven, invullen van tussenkavels of het dicht bouwen van kavels. Door verdere verdichting verliezen we het contact vanuit het lint met het weidse landschap. In hoofdlinten wordt gestreefd naar het behouden en versterken van beeldkwaliteit en landschappelijke beplanting. In hoofdstuk 3 van "Linten in de leegte, deel 1: beeldkwaliteit en ontwikkeling" worden de inrichtingsprincipes voor linten van de toekomst beschreven. Daarbij wordt op het niveau van de bouwkavel een aantal inrichtingsprincipes uitgewerkt. De gedachte is dat als de opzet van de bouwkavel goed is, dat dan de belangrijkste kwaliteiten van de linten zijn gewaarborgd. Het gaat om de volgende inrichtingsprincipes:

- Langgerekt;
- Tweedeling voor en achter;
- Zicht-as naar het landschap;
- Randbeplanting;
- Bouwkavel omgeven door water.

Hoewel het perceel door zijn ligging en situering in de breedte van de Cabauwsekade een andere vorm heeft dan gebruikelijke percelen in het landelijk gebied voldoet de inrichting van het perceel aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint. Door deze vorm is er geen sprake van een langgerekt perceel. Toch is de opbouw, met direct bij de uitrit de woning gevolgd door de bijgebouwen en daarachter de onbebouwde agrarische gronden, in principe conform het principe van een langgerekt perceel.

Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik heeft op 24 september 2015 een positief advies gegeven over het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bouwen van een kapschuur.

College

Het college heeft op 16 juni 2015 besloten medewerking te verlenen aan de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen Raad

In het kader van de buitenplanse ontheffingsprocedure heeft de gemeenteraad via een zgn. verklaring van geen bedenkingen ingestemd met het plan. De verklaring van geen bedenkingen is bij deze aanvraag gevoegd en wordt geacht inhoudelijk te zijn opgenomen in deze overwegingen.

Ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... 2015 tot en met ... 2015 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bouwen van een kapschuur met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend.