

ONTWERP

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s14.00022/14.08751

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 7 januari 2014 van de heer Van Buuren, Dorp 50 te Polsbroek, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming, het saneren van bijgebouwen en het uitbreiden van de woning aan de achterzijde. De aanvraag gaat over Dorp 50 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 532, 966 en 977. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s14.00022.

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 bevoegd 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 1 en 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, 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 1 en sub 3, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en de 1^{ste} herziening van 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 activiteit bouwen d.d. 25 maart 2014;
- Aanvraagformulier activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening d.d. 7 januari 2014;
- Tekening plattegrond, gevelaanzichten en doorsneden schuur 8 d.d. 17 juni 2013, bladnr. 30-02;
- Tekening plattegrond, gevelaanzichten en doorsneden dakopbouw woning d.d. 6 juni 2014, bladnr. 40-00;
- Tekening plattegrond, gevelaanzichten en doorsneden schuur 3 d.d. 17 maart 2014, bladnr. 40-01;
- Tekeningen principedetails schuren d.d. 17 maart 2014, bladnrs. detail 01 t/m detail 04;
- Tekeningen principedetails dakopbouw woning d.d. 17 maart 2014, bladnrs. detail 01 t/m detail 05;

- Berekening ventilatie d.d. 25 maart 2014;
- Berekening Rc waarde metselwerk buitenspouwblad d.d. 25 maart 2014;
- Berekening daglicht d.d. 25 maart 2014.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... 2014 tot en met ... 2014 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, 27 juni 2014

Hoogachtend,

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

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 150.000,00		
4,263 % x € 150.000,00 =	€	6.394,00
Bouwactiviteit art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo (buitenplanse afwijking)	€	1.876,50
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	100,10
Kadasterleges	€	10,60
Totaal	€	8.381,20

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.

Gebruik van het perceel

Het perceel, inclusief alle bebouwing op het perceel, is alleen bestemd voor woondoeleinden. Er mogen dan ook geen bedrijfsmatige activiteiten op het perceel plaatsvinden.

BOUWVOORWAARDEN**SPECIFIEKE VOORWAARDEN****Constructieve veiligheid**

Ten tijde van vergunningverlening worden de door u ingediende constructieve stukken gecontroleerd door de constructeur van de gemeente Lopik. Wij zullen u hierover zo spoedig mogelijk informeren.

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

Materiaal- en kleurmonster(s) van de materialen van de buitenschil gevelstenen, dakbedekkingen dienen, twee weken voor de uitvoering, in tweevoud ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht overgelegd te worden.

Afscheiding

Een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam heeft een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.

Slopen

Als er tijdens de sloopwerkzaamheden in de woning meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt en/of er wordt asbest verwijderd dient er vooraf een sloopmelding te worden ingediend.

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 8.3;
- 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 ten minste op de 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 sloopwerkzaamhedenAfdeling 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Art. 8.3 Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en

- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in Bouwbesluit artikel 1.29. (nadere voorwaarden na sloopmelding)

Art. 8.4 Geluidhinder

1. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4

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 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.
- Lid 3. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Art. 8.5 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. 8.6 Stofhinder

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

Art. 8.7 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.

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 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, eerste lid, 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;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
- 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 b tot en met g, 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 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@lopi.nl. Website: www.lopi.nl.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Aanleiding

Het perceel Dorp 50, gelegen in Polsbroek, gemeente Lopik, is een van oorsprong agrarisch perceel. De agrarische activiteiten zijn ter plaatse echter beëindigd. Het is, gelet op de omvang en ingeklemde ligging van het perceel, niet reëel te veronderstellen dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd kan worden.

Het bouwplan betreft het in gebruik nemen van het perceel voor woondoeleinden waarbij tegelijkertijd een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. Onder meer zullen enkele overbodig geworden verouderde agrarische opstallen worden gesloopt. Er worden eveneens weliswaar twee nieuwe bijgebouwen teruggebouwd, maar met een kleinere gezamenlijke oppervlakte. Verder blijven twee bijgebouwen behouden, waaronder een karakteristieke hooiberg. Beide activiteiten (gebruik voor woondoeleinden en de sloop/nieuwbouw van bijgebouwen ten behoeve van woondoeleinden) zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak. Dit bouwvlak strekt zich tot ver over de Achterwetering. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op beide delen van het gekoppelde bouwvlak. Hoewel het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” is uitsluitend het deel achter de Achterwetering gelegen buiten de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, op het perceel aan de Dorp 50 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, Sectie D, nummers 532, 966 en 977.

Dorp 50 heeft een herkenbare agrarische inrichting, passend binnen de ruimtelijke karakteristiek van Polsbroek. Meest recentelijk was hier een veehandelsbedrijf gevestigd. De helft van het hoofdgebouw aan de voorzijde was de dienstwoning; in de gebouwen op het achtererf vond opslag van materieel plaats en werden de agrarische bedrijfsactiviteiten verricht. Omdat het achtererf puur bedrijfsmatig werd gebruikt, doet het erf enigszins verrommeld aan (alhoewel dit niet zichtbaar is vanaf de openbare weg). De opstallen zijn tamelijk willekeurig op het terrein geplaatst en niet bijzonder fraai vormgegeven. Er vond bovendien wat buitenopslag plaats. Deze situatie is op zich goed te verklaren gelet op de functie van het perceel uit het verleden. Nu deze functie echter is beëindigd, doet de vraag zich voor hoe een nieuwe invulling aan het perceel kan worden gegeven en of er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is door te voeren.

Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw is er jaren een trend gaande, waarbij agrarische bedrijven beëindigd zijn. Door de ingeklemde ligging van veel percelen is het voor veel agrariërs lastig gebleken een schaa sprong te maken. Dit ondanks de op zich goede condities voor het bedrijven van landbouw (voornamelijk veehouderij). Wonen is dan een logische vervolgfunctie, leegstand dient te worden voorkomen. Bij leegstand immers, worden de agrarische opstallen en/of de voormalige dienstwoning niet meer onderhouden. In het geval Dorp 50 komt daarbij dat deze dienstwoning een karakteristiek pand betreft.

Het plan

De gebruiksnaam van het perceel ten behoeve van wonen behelst in eerste instantie de burgerbewoning van de voormalige agrarische dienstwoning. Er vinden enkele bouwkundige ingrepen plaats, die deels inpandig zijn:

Het vergroten van de woning

De woning wordt aan de achterzijde vergroot. Zowel op de begane grond als op de 1^{ste} verdieping wordt de woning uitgebreid. Op de begane grond wordt de bestaande bijkeuken vervangen door een nieuwe bijkeuken, een toilet, een bergkast en verkeersruimte. Tevens wordt de woning op de begane grond inpandig verbouwd, waarbij de draagconstructie wordt gewijzigd.

Op de eerste verdieping wordt de woning inpandig verbouwd en worden vier slaapkamers, twee badkamers, een waskamer en een inloopkast gecreëerd.

De uitbreiding wordt plat afgedekt. Door de uitbreiding bedraagt de totale inhoud van de woning 583 m³. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het plaatsen van dakramen

Er worden 3 dakramen op het achterdakvlak geplaatst. Een van de 3 dakramen kan omgevingsvergunningvrij geplaatst worden, de andere 2 dakramen zijn vergunningplichtig vanwege een afstand van minder dan 0,5 m¹ tot aan de erfgrans. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het tweede onderdeel van het plan behelst de erfbebouwing. Er zal een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing gesloopt worden. Het gaat om de in de navolgende afbeelding met de nummers 1 t/m 11 genummerde opstallen, m.u.v. 4 (loods) en 6 (hooiberg). Op de plaats van gebouw 3 komt een nieuwe garage en op de achterzijde van het perceel, ter plaatse van het huidige bijgebouw 8, komt een nieuwe loods om materieel e.d. te kunnen stallen.



Ruimtelijke afweging en ruimtelijke verbetering

Nu het niet reëel is te veronderstellen dat op Dorp 50 nog een agrarisch bedrijf gevestigd kan worden, is de woonfunctie een logische vervolgfunctie. De woonfunctie komt immers vaker voor in het lint en er gaat geen overlast van uit. Leegstand dan wel een oneigenlijk gebruik van de agrarische opstallen wordt daarmee voorkomen. Omdat er geen agrarisch bedrijf meer gevestigd zal zijn, wordt daarmee ook potentiële geur-, geluid en/of stofoverlast weggenomen. In Polsbroek, waar de bebouwing dicht op elkaar ligt, is dat goed voor het woon- en leefklimaat.

Door op Dorp 50 het wonen toe te staan krijgt het perceel een toekomstbestendige functie waardoor het aantrekkelijk is om in de aanwezige bebouwing te investeren. Zo kan de karakteristieke woning worden onderhouden; tevens wordt deze verfraaid. De hooiberg die op het achterste deel van het terrein staat blijft ook behouden, hetgeen van waarde is omdat het een duidelijke referentie naar het agrarisch verleden is. Verder worden overbodig geworden en verouderde opstallen gesloopt. Hiervoor komen twee nieuwe bijgebouwen terug, echter de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen is aanmerkelijk kleiner dan de huidige oppervlakte. In de huidige situatie staat er 847m² aan bijgebouwen; in de nieuwe situatie staat er 543m². Tevens wordt aanwezige erfverharding voor een groot deel verwijderd. Met de sloop van de bijgebouwen wordt aansluiting gezocht bij de geldende saneringsregeling van het bestemmingsplan “1^{ste} herziening Landelijk gebied”. Door de sloop van een aanzienlijk deel van de bebouwing kan gesproken worden van een kwaliteitsverbetering. Vooral omdat de verrommeling achter de Achterwetering, buiten de rode contour, wordt aangepakt.

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Maar ook in mogelijke nieuwe ontwikkelkansen op voormalige agrarische percelen. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding.

De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Het plangebied ligt binnen de kern Polsbroek, maar het gedeelte achter de Achterwetering is tevens gelegen in zone 1, *“agrarijs gebied met landschappelijke openheid”*. Hier is het beleid primair gericht op het streven naar landschappelijke openheid en het behoud van aan openheid gebonden natuurwaarden.

Het voorliggende plan komt tegemoet aan de ambities van de gemeente Lopik met betrekking tot leefbare kernen en het versterken van landschappelijke en natuurlijke waarden. Het omzetten van het gebruik van agrarijs naar woning geeft het perceel weer toekomst- en gebruikswaarde. Het is duidelijk dat gelet op de ligging van het perceel geen toekomstbestendige agrarische activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Wonen is een logische vervolgfunctie. Door de sanering van de bebouwing en het wegnemen van overbodige verharding wordt de landschappelijke uitstraling verbeterd.

Procedure

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo is ons college bevoegd de gevraagde omgevingsvergunning af te geven, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van ons besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit het overgelegde milieukundige bodemrapport blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem over het algemeen niet tot slechts licht verontreinigd zijn met de onderzochte componenten. Hoewel het grondwater licht is verontreinigd liggen de geconstateerde verhoogde gehalten onder het criterium voor nader onderzoek en vormen zodoende ook geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

De welstandscommissie heeft op 17 juni 2014 positief ingestemd met het bouwplan.

Op 19 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders, kenmerk 14.08265, de gemeenteraad verzocht een Verklaring van geen bedenkingen af te geven en de aanvraag en het conceptbesluit ter inzage te leggen. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... 2014 tot en met ... 2014 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn WEL/GEEN zienswijzen ingediend.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten “het bouwen van een bouwwerk” en “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” verleend worden onder het stellen van voorwaarden.