



GEMEENTE
LOPIK

AFSCHRIFT *Rob (aanvraag)*

VERZONDEN 30 MRT 2017

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 03314115/20160180

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 14 november 2016 van de heer S.A. Bakker, Dorp 81 te Benschop, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de vervangende nieuwbouw en splitsing van een karakteristieke boerderij. De aanvraag heeft betrekking op de percelen Dorp 81 en 81 A te Benschop.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer UV 20160180.

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 2.1, lid 1, onder a en c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 en artikel 2.2, lid 1, onder e, 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:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a en voor de activiteit gebruik gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 en voor de activiteit aanleggen uitweg aan artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de Algemene Plaatselijke Verordening. 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. 14 november 2016;
2. tekening plattegronden, doorsnede, gevels en situatie d.d. 23 maart 2017, nr. 1607.01G-E;
3. tekening details d.d. 18 oktober 2016, nr. 1607.DETG-0;
4. tekening dakranddetail bijgebouw nr. (27)400-2;
5. tekening detail dak/vliering vloeraansluiting d.d. 7 maart 2017, nr. (27)302-13;
6. bouwbesluitgegevens woning A d.d. 12 oktober 2016;
7. bouwbesluitgegevens woning B d.d. 12 oktober 2016;
8. EPC berekeningen d.d. 13 oktober 2016, nr. TBB.BEEK.1011;
9. rapportage milieuprestatie gebouw;
10. situatietekening uitrit d.d. 20 december 2016;
11. verkennend bodemonderzoek d.d. november 2016, nr. 16.2948-A1;
12. ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 december 2016;
13. verklaring van geen bedenkingen;

14. constructieberekening d.d. 10 maart 2017, nr. 16153-16153.2;
15. berekening fundering en opgaand werk d.d. 10 maart 2017, nr. 16153-16153.1;
16. sondering d.d. 7 november 2016, nr. 1600267;
17. bijlage 1: resultaten grondonderzoek;
18. tekening palenplan d.d. 10 maart 2017, nr. 16153, bladnr. 1.1;
19. tekening funderingsbalken en kelder: vorm en maatvoering d.d. 10 maart 2017, nr. 16153, bladnr. 2.1;
20. tekening keldervloer en –wanden: wapening d.d. 10 maart 2017, nr. 16153, bladnr. 2.2w;
21. tekening funderingsbalken: wapening d.d. 10 maart 2017, nr. 16153, bladnr. 2.3w.

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 € **15.174,05**. 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 8 februari 2017 t/m 21 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn 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, 30 maart 2017

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

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten

€ 495000,00

4,263% over 200.000 + 1.523% over 295.000 € 13.018,85

Uitgebreide procedure € 1.952,30

Uitrit € 98,75

Beoordeling bodemonderzoek € 104,15

Totaal € **15.174,05**

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.

Voorwaarden met betrekking tot het bouwen

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 zaaknummer 20160180 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:

- berekening en tekening prefab betonpalen;
- akoestische doormeting prefab betonpalen i.v.m. mogelijke ontgraving kelder;
- kalenderstaten prefab betonpalen;
- berekening en tekening PS vloer begane grond;
- berekening en tekening breedplaatvloer kelderdek;
- berekening en tekening 1^{ste} verdieping breedplaatvloer;
- berekening en tekening prefab kap inclusief verbinding aan zoldervloer/muurplaten en borstwering.

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

Materiaal- en kleurmonster(s) van de materialen van de buitenschil (gevels en dak)

dienen, twee weken voor de uitvoering, in tweevoud ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht overgelegd te worden.

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 hoofddopzet van de verticale bouwputafscheiding 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 sloopafval 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:
- 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;
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - 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 sloofterrein 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 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 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).

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:

- zonder omgevingsvergunning, indien deze wel verplicht is;
- 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

Voorwaarden met betrekking tot de aanleg van de uitrit.

1. de houdster der vergunning vrijwaart de gemeente Lopik voor alle aansprakelijkheden, welke een gevolg kunnen zijn van de aanwezigheid van de in- /uitrit;
2. de aansluiting op de openbare weg dient van een deugdelijke verharding te worden voorzien, bij voorkeur straatwerk overeenkomstig de bestaande of in de wijk toe te passen verharding. Hierover is afgesproken dat de verharding van het fietspad wordt vervangen door betonklinkerkeien in de kleur rood en de verharding van het voetpad wordt verlaagd en vervangen door betonklinkerkeien in de kleur grijs. Hierbij worden voorzieningen getroffen, zodat fietsers en voetgangers tijdens de werkzaamheden doorgang hebben via het fietspad dan wel via het voetpad;
3. de aansluitende verharding dient vanaf de achterkant van het voetpad verharding zover te zijn doorgestroat, dat minimaal 2,50 m' straatwerk ontstaat;
4. de in- /uitrit dient een maximale breedte te hebben van 4,5 meter, excl. de waaivorm, beginnend vanaf de uiterste hoek van de aanwezige verkeersbelemmering, waarbij de scheidingsband tussen fietspad en rijbaan wordt verwijderd en afgevoerd;
5. de in- /uitrit dient waaivormig op de weg aan te sluiten, waarbij de straal minimaal 2 meter bedraagt;
6. de afwatering van de weg mag door de aanwezigheid van de in- /uitrit niet worden belemmerd;
7. indien een hek wordt geplaatst, mogen zich daarin geen naar de weg toe draaiende onderdelen bevinden;
8. er dient altijd een vrij zichtlijn over het erf te zijn van 2,0 meter gemeten vanuit de openbare ruimte;
9. de kosten voor aanleg-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden van of aan de gehele uitrit, verhardingen die onderdeel uitmaken van de uitrit op openbaar terrein komen geheel voor rekening van vergunninghouder;

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Met betrekking tot de activiteiten bouwen en gebruik gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De percelen Dorp 81 en 81 A te Bens Chop zijn gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en hebben de bestemming Woondoeleinden –W- met de nadere aanduiding karakteristiek pand.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag er ter plaatse één woning worden gebouwd.

Op grond van artikel 39, lid 2, van voornoemd bestemmingsplan kan ontheffing worden verleend voor het onderbrengen van één extra woning in een karakteristiek pand, indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van dit pand.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de bestaande woning te splitsen in twee woningen. Echter gezien de onderhoudsstaat van het huidige pand (slechte fundering, verzakking vanwege voormalige kelder, in het verleden slecht uitgevoerde verbouwingen) is het niet doenlijk dit te realiseren.

Het plan is nu opgevat om de bestaande woning geheel te slopen en geheel nieuw te bouwen. Het plan omvat dan ook de herbouw van twee woningen, die qua stijl en uitstraling overeenkomen met het te slopen pand.

Omdat dit in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan dient een uitgebreide procedure te worden gevolgd op basis van een ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag gevoegd, welke geacht wordt geheel inhoudelijk in deze overwegingen te zijn opgenomen.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 6 december 2016 over dit plan een positief advies uitgebracht.

Met betrekking tot de activiteit aanleggen uitrit.

Op grond van artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2016 is het verboden zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg.

Op grond van artikel 2.12, lid 2, van genoemde verordening kan de omgevingsvergunning slechts geweigerd worden:

1. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
2. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of;
4. indien er sprake is van een uitweg van een perceel, dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Ad. 1. De weg Dorp betreft een 50 km-weg. De uitrit vormt geen gevaar voor het verkeer op deze weg;

Ad. 2 en 3. De aanleg van deze uitrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Ad. 4. Er is sprake van de aanleg van een tweede uitrit op deze percelen. De woning wordt gesplitst, waarbij de woning Dorp 81 gaat uitwegen op de bestaande uitrit en de woning Dorp 81 A via de nieuw aan te leggen uitrit, waarbij de aanleg van deze tweede uitrit niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

De ontwerpbesluit heeft in het kader van de uitgebreide procedure van 8 februari 2017 tot en met 21 maart 2017 voor een ieder er inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

De provincie Utrecht heeft bij brief d.d. 29 maart 2017 aangegeven geen opmerkingen te maken in het kader van het provinciaal belang, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en geborgd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Gelet op het bovenstaande kan de gevraagde omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure onder het stellen van voorwaarden worden verleend.