

# **ONTWERP**

## **Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)**

**Nr.:** s14.00035/15.13642

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 9 januari 2014 van de heer M. Goorkate, Lopikerweg oost 68 B te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het formaliseren van bestaande bijgebouwen achter de woning. De aanvraag gaat over Lopikerweg oost 68 B te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F, nr. 484.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s14.00035.

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 b 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 uitvoeren van werkzaamheden aan artikel 2.1, lid 1, onder b, 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, het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de bestemmingsplannen "1<sup>e</sup> herziening Landelijk gebied" en "2<sup>e</sup> herziening 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. 9 januari 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing 15.14515, behorende bij collegebesluit d.d. 8 september 2015 kenmerk 15.11115;
- Tekening situatie, plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden bestaande en nieuwe toestand, tek.nr. BA-01;
- Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik d.d. 24 februari 2014;
- Afschrift procedureafspraken VVGB van de raad van de gemeente Lopik: d.d. 18 augustus 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 € 2.739,10. 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, 2 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 € 10.000,00    |   |                 |
| 4,263 % x € 10.000,00 =                        | € | 426,00          |
| Achteraf ingediende aanvraag                   | € | 426,00          |
| Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan       |   |                 |
| Art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo | € | 1.876,50        |
| Kadasterleges                                  | € | 10,60           |
| Totaal                                         | € | <b>2.739,10</b> |

## **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.

## **BOUWVOORWAARDEN**

### **SPECIFIEKE VOORWAARDEN**

#### **Constructieve veiligheid**

##### *Nader in te dienen gegevens*

- Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructie van de bijgebouwen; aangeven wijze van funderen, aangehouden hoofdconstructie met houtzwaarte etc.

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.

### **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 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.

**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 sloopterrein;
- 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**

- Lid 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 sloofterrein 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 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, 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 m<sup>3</sup> 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@lopik.nl](mailto:gemeente@lopik.nl). Website: [www.lopik.nl](http://www.lopik.nl).

## Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied” en de bestemmingsplannen “1<sup>e</sup> herziening Landelijk gebied” en “2<sup>e</sup> herziening Landelijk gebied”. Binnen het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Woondoeleinden”. Binnen de woonbestemming kan conform artikel 3 voorzien worden in één woning met bijgebouwen tot een oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Conform artikel 26 van het bestemmingsplan “2<sup>e</sup> herziening Landelijk gebied” kan ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming “Woondoeleinden” vrijstelling verleend worden voor de nevenfunctie paardenstalling/-houderij. Dit kan volgens artikel 1.51 van het bestemmingsplan ook ten behoeve van eigen gebruik.

Ook de paardenbak aansluitend aan de huidige paardenstal is gelegen binnen de woonbestemming. Conform artikel 1.52 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” wordt onder een paardenbak verstaan: “een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden danwel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800m<sup>2</sup>”. De paardenbak op het perceel Lopikerweg Oost 68 B voldoet aan deze definitie. Er is geen vergunning vereist voor de activiteit aanleggen mits de activiteit plaats vindt binnen het bouwvlak.

#### *Huidige situatie*

Rondom het kruispunt van de Lopikerweg oost en de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, heeft zich een concentratie van bebouwing ontwikkeld. In tegenstelling tot andere delen van het landelijk gebied van Lopik is hier sprake van een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Opvallend is ook de mate van functie-menging in de directe omgeving van het plangebied. Naast de oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er in de directe omgeving veel niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en woonpercelen aanwezig.

De Lopikerweg oost wordt gezien als een verbindingsweg richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Aan de overzijde van de Wetering ligt de Graafdijk. Deze weg wordt vooral gezien als een ontsluiting voor aanliggende percelen. Doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de Lopikerweg oost. Binnen het plangebied, oftewel het perceel Lopikerweg Oost 68 B, en de direct omliggende percelen komt deze bebouwingsdichtheid ook terug. De oppervlakte van de gebouwen, zowel de woningen als de bijgebouwen, verwijzen naar de voormalige agrarische functie van de percelen. Het huidige bebouwingsbeeld is de afgelopen periode grotendeels in stand gebleven.

#### *Toekomstige situatie*

Ter plaatse van de Lopikerweg Oost 68 B en de directe omliggende omgeving zal als gevolg van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning slechts beperkt veranderen. In de periode tussen 2001 en 2007 heeft eigenaar het bijgebouw direct achter de woning op het perceel Lopikerweg oost 68 B deels vervangen. Hiervoor is destijds, behalve een principeverzoek, geen bouwvergunning voor aangevraagd. Via aanvraag omgevingsvergunning s14.00035 wordt dit nu alsnog gedaan.

#### Gemeentelijk beleid

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: *De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorps gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.* Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

#### *Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit*

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied 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 ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en 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. 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. Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied aan de Lopikerweg oost 68 B is gelegen in het bebouwingslint richting de kernen Uitweg en Lopikerkapel. Het bebouwingslint en de directe omgeving kent een redelijke mate van verdichting. Deze verdichting is kenmerkend voor het zuidelijke deel van dit bebouwingslint. Door zijn ligging in het Groene Hart hecht de gemeente Lopik 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 buitengebied. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Deze gebieden hebben elk hun eigen toekomstperspectief en beleidsuitgangspunten.

#### *Beleidsnotitie LopikMEerwaard*

Bij toepassing van LopikMEerwaard moet daarom een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Het kenmerkende uitgangspunt van LopikMEerwaard is: “geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden betekent geen ontwikkelingsruimte” (“voor wat hoort wat”). LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria.

Om toepassing te kunnen geven aan LopikMEerwaard dient een bouwplan te voldoen aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de beleidsnotitie.

De toetsingscriteria van LopikMEerwaard zijn:

1. het bouwplan moet in strijd zijn met het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en kan niet afgedaan worden via de traditionele manier;
2. LopikMEerwaard kan alleen toegepast worden op percelen die conform themakaart 1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” goed ontsloten zijn indien er sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
3. Het bouwplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu;
4. LopikMEerwaard kan niet toegepast worden indien plannen een negatief effect hebben op de openheid van het oorspronkelijke landschap.

Het verzoek voor het perceel Lopikerweg oost 68 B voldoet aan de bovenstaande criteria inclusief de ligging ten opzichte van de in themakaart 1 opgenomen goed ontsloten lintbebouwing. Het gebied ligt bijna direct aan de provinciale weg. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft daarnaast een verwaarloosbaar effect op de verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid ter plaatse.

Direct achter de woning heeft de initiatiefnemer in de periode tussen 2001 en 2007 de bestaande bijgebouwen vervangen. De oorspronkelijke oppervlakte van de aan het transformatorhuis gebouwde bijgebouwen bedroeg circa 72m<sup>2</sup>. Door de nieuwbouw is het bebouwd oppervlak toegenomen tot bijna 89m<sup>2</sup>. Het geldende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een maximum van 50m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde bouwmogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering behoeft niet op het perceel zelf gerealiseerd te worden maar kan ook elders in het buitengebied van onze gemeente (het bebouwingslint en/of het open gebied) verwezenlijkt worden. Uiteraard moet op het perceel zelf, in dit geval Lopikerweg oost 68 B, sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

De inmiddels uitgevoerde bouwwerkzaamheden op het perceel Lopikerweg oost 68 B waren gericht op de sanering van onsamenhangende, in slechte staat verkerende, bebouwing die het perceel een rommelige uitstraling gaven. Het perceel heeft vanaf 2000 (misschien wel vanaf 1996) een duidelijke functieverandering ondergaan van agrarisch naar wonen en de bebouwing en deels de ruimtelijke uitstraling zijn mee veranderd. Omdat de bebouwing dicht op het oorspronkelijke hoofdgebouw, de boerderij van Lopikerweg oost 68 - 68 A staat, versmelten de percelen met elkaar en is er geen duidelijke afgebakende structuur tussen de percelen. De percelen en de bebouwing lijken in elkaar over te gaan. Omdat de bestaande paardenstal/ berging van oudsher dwars op de kavel staat zijn er op het perceel nauwelijks doorzichten. Door de eerdere sanering van de bestaande bebouwing achter de paardenstal/berging is er een duidelijke achtergrens van de bebouwing gekomen. Daar lijkt de grens tussen het bebouwingslint en het open landschap te liggen. Voor die grens zijn de percelen alleen verder verdicht. Er heeft nieuwbouw plaatsgevonden op het perceel Lopikerweg oost 68. Er zijn nieuwe bijgebouwen gerealiseerd op het perceel Lopikerweg oost 68 B tussen de Lopikerweg oost en de paardenstal/berging behorende bij het perceel Lopikerweg oost 68 B. Door de nieuwbouw van bijgebouwen direct achter de woning op het perceel Lopikerweg oost 68 A is ook hier onsamenhangende bebouwing bestaande uit verschillende materiaal gesloopt. De nieuw bijgebouwen hebben een uniforme uitstraling en een rustig materiaalgebruik. Zij zijn, net als de oorspronkelijke bebouwing, gesitueerd achter de woning en daardoor nauwelijks zichtbaar vanaf de Lopikerweg oost. De beperkte toename van het bebouwd oppervlak heeft geen duidelijke en/of negatieve gevolgen voor de ruimtelijke inrichting. De aanwezigheid van de bebouwing kan gelet op de aard en omvang van de bebouwing geen negatieve gevolgen hebben voor het woon- een leefklimaat op omliggende percelen.

#### *Tegenprestatie*

Ten behoeve van de formalisatie van de bijgebouwen achter de woning op het perceel Lopikerweg oost 68 B is in het kader van LopikMEerwaard gekozen om de sanering van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg west 98 te betrekken. Op het perceel Lopikerweg west 98 zullen de bijgebouwen nagenoeg volledig gesaneerd worden. Dat betekent dat er daar een oppervlakte van 485m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gesloopt zal worden terwijl slechts 146m<sup>2</sup> wordt herbouwd. Dit terwijl er op dit perceel, bij herbouw volgens de saneringsregeling, een oppervlakte van 342m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Dat betekent dat er op dit perceel nog eens 191m<sup>2</sup> (342-146) gebouwd mag worden. Bij de verlening van de aanvraag omgevingsvergunning s12.02366, ten behoeve van het perceel Benedeneind ZZ 349 van Klever Montage B.V., is eerder 171m<sup>2</sup> overgenomen. De eigenaar van het perceel Lopikerweg oost 68 B heeft een overeenkomst met de eigenaar van het perceel Lopikerweg west 98 gesloten om de resterende 25m<sup>2</sup> aan bijgebouwen over te nemen.

Hierdoor wordt de toename van het bebouwd oppervlak op het perceel Lopikerweg oost 68 B gecompenseerd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Lopikerweg west 98. De sloop van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg west 98 wordt gezien als tegenprestatie

voor de uitbreiding van het bebouwd oppervlak op het perceel Lopikerweg oost 68 B. Door in het plan de sanering op het perceel Lopikerweg west 98 te betrekken wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op dit perceel. In het buitengebied van Lopik zal het bebouwd oppervlak dus in totaal afnemen. Ook voor het perceel Lopikerweg west 98 geldt dat de sanering van verouderde, voormalige bedrijfsbebouwing een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zorgt de sanering op dit perceel voor meer openheid.

Het college heeft op 8 september 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 formaliseren van bestaande bijgebouwen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend.