

Onderwerp: Ontwerpbeslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s11.03229

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 21 november 2011 van de heer A.P.M. van den Akker, Lopikerweg Oost 200a te Lopikerkapel, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw van de woning en de sloop en herbouw van bijgebouwen op het perceel Lopikerweg Oost 200a te Lopikerkapel, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F, nrs. 229 en 242. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s11.03229

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 artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.12, 1e lid, 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:

- bouwen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo, voor gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, 1e lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 21 november 2011
- Tekening met principedetails d.d. 29 oktober 2012
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 maart 2013
- Advies Ervenconsulent d.d. 3 mei 2012
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Lopik d.d. 21 maart 2013

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 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, DATUM 2013

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
Coördinator omgevingsvergunning,

(G.J. de With)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 218.000,-

% x € 218.000,- + € =

Kadasterleges

Totaal

€

€

€

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

BOUWVOORWAARDEN

SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Nader in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voor aanvang van de uitvoering van een ieder bouwonderdeel dienen constructieve (controle) berekeningen bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht ter goedkeuring te worden ingediend (artikel 2.7 Mor). **Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen desbetreffende onderdelen uitgevoerd worden.**

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

Constructieve veiligheid

- 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.

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

- materiaal- en kleurmonster(s) van de gevelstenen en dakpannen dienen, twee weken voor de uitvoering, in tweevoud ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht overgelegd te worden;
- de voor de verbouwing/uitbreiding toe te passen materialen dienen qua kleur, soort en formaat aan het bestaande werk te worden aangepast;

Afscheidingen

Een trap als bedoeld in artikel 2.27 van het Bouwbesluit heeft, voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

Een hellingbaan als bedoeld in artikel 2.27 van het Bouwbesluit heeft, voor zover een zijkant van de vloer meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17 van het Bouwbesluit, eerste lid, heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 van het Bouwbesluit heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,5 meter.

Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 van het Bouwbesluit tot een hoogte van 0,7 m boven de vloer, de voorkant van de tredevlakken of de vloer van de hellingbaan geen openingen met een breedte groter dan 0,1 m.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 van het Bouwbesluit is niet groter dan 0,05 m.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dient afgevoerd te worden naar open water (sloot).

Blusmiddelen

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

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

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

- Lid1. 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 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, eerste lid, 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;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - 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@lopik.nl Website: www.lopik.nl

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, nabij de kern van Lopikerkapel. Het betreft het perceel aan de Lopikerweg Oost 200a in Lopikerkapel. Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Het bouwplan is in strijd met artikel 3 van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied.

Het initiatief

De omgevingsvergunning voor het perceel Lopikerweg Oost 200a te Lopik omvat de volgende activiteiten.

Kleine aanpassing achterzijde woning (berging)

De berging aan de achterzijde van de woning wordt minimaal aangepast. De thans aldaar ter hoogte van de zijgevel aanwezige zeecontainer zal worden verwijderd. Vervolgens zal in de zijgevel een loopdeur met daarnaast een raam worden aangebracht conform ingediende tekening.

Uitbreiding zijgevel woning (uitvullen bestaande bebouwing)

Aan de zijkant van de woning wordt op de huidige locatie van een houten gebouwtje een bijkeuken gerealiseerd. Aldus wordt de bestaande bebouwing uitgevuld waardoor een eenheid ontstaat door de realisatie van een doorlopende muur aan die zijde van de woning. Deze nieuwe ruimte op de tekeningen aangeduid als bijkeuken zal worden voorzien van openslaande deuren. Aan beide kanten van deze openslaande deuren komt een raampartij om zo de lichtinval in de ruimte te vergroten. Het dak wordt voorzien van dakpannen en de gevel zal worden opgebouwd uit metselwerk overeenkomstig de bestaande bebouwing. Het houtwerk (kozijnen, draaidelen) wordt voorzien van schilderwerk gelijkwaardig aan de woning. Door het materiaalgebruik wordt optisch één geheel gecreëerd met de bestaande woning.

Garage met kelder

Op dit moment staan op het perceel een tweetal zeecontainers die dienst hebben gedaan als werkplaats annex opslag. Deze zeecontainers annex opslag zullen worden verwijderd en vervangen door een op te richten garage met kelder. De garage heeft aan de voorzijde een dubbele garagedeur en een klein nokraam. De linkerzijgevel van de garage zal bestaan uit een blinde muur. De rechterzijde van de garage bevat een tweetal garagedeuren, twee boograampjes en een loopdeur. Het dak bevat een klein dakkapelletje. De landelijke omgeving speelt een rol bij de keuze voor vormgeving. De dubbele garagedeuren en de twee raampjes aan de rechterzijde zullen een afgeronde bovenkant hebben. Met betrekking tot de gevels, het dak, kozijnen en houtwerk wordt optisch zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De gevels, het dak, de kozijnen en het houtwerk zullen qua uiterlijk in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande bebouwing. Voor de goot zal zink (metaal) worden gebruikt.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De gemeente Lopik kan medewerking te verlenen mits het bouwplan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is de Ervenconsulent gevraagd om een Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden op te stellen voor de totale herinrichting van het perceel. Deze notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden is een leidraad en onderbouwing bij het verder ontwikkelen en inpassen van het bouwplan.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe 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. Het beleid met betrekking tot gebiedsontwikkeling is vastgelegd in de notitie "LopikerMeerwaard". De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteitsverbetering in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie 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, een 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 waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

Huidige situatie

De woning bevindt zich vrijwel in de uiterste, zuidoostelijke hoek van de Lopikerwaard, in de polder Zevenhoven. Het lint van de Enge IJssel kent een kronkelend verloop, maar de poldersloten volgen de kenmerkende richting van vrijwel de gehele Lopikerwaard. De woning, alsmede een opslagruimte voor fruit en een werkplaats zijn gebouwd in 1949. Hoewel het perceel ook wel een aantal (na-oorlogse) streekeigen elementen bevat, en qua hoofdopzet logisch en passend in de omgeving is de uitstraling van de bebouwing en beplanting in de huidige situatie negatief te noemen. De aanwezige aanbouwen en bijgebouwen op het perceel geven een wat rommelig en onsamenhangend beeld. De bijgebouwen zijn gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten en deze functie past niet binnen een woonbestemming. Ook vindt buitenopslag plaats. Een deel van de bebouwing is zonder vergunning gerealiseerd en oogt op de locatie volkomen willekeurig.

Toekomstige situatie

Door streven naar een meer transparante opzet voor zowel de bebouwing als de beplanting kan de beleving van het landschapstype en de hoofdopzet ingrijpend worden versterkt. Het is daarbij wenselijk om de richting van het landschap en achterliggende sloot – op het perceel – te accentueren. Een extra meerwaarde ontstaat wanneer het erf minder sterk zou zijn afgescheiden van het links en achterliggend perceel en wanneer ook dat perceel een meer gebiedseigen uitstraling krijgt. Het is wenselijk een doorzicht te behouden tussen de woningen het bijgebouw en op het achterland. Het voorliggende bouwplan geeft invulling aan de Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden van de Ervenconsulent. Het bouwplan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mogelijk herstel van de oorspronkelijke karakteristieke verkavelingsstructuur. Op 27 september 2012 is het bouwplan goedgekeurd door de Commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Daarnaast is er een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan zal ook onderdeel zijn van de overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lopik. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan zal toepassing gegeven moeten worden aan de uitgebreide procedure.