

ONTWERP

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s15.00164/15.03912

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 2 februari 2015 van de heer G. Schievink, Lopikerweg oost 21 te Lopik, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen en herbouwen van bijgebouwen. De aanvraag gaat over Lopikerweg oost 21 te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nrs. 1398 en 1906.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s15.00164.

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Procedure

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

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier d.d. 2 februari 2015;
- Set tekeningen bestaande toestand: plattegrond, gevelaanzichten, doorsnede en situatie d.d. 12 januari 2015, bladnr. 1405.01-0;
- Set tekeningen nieuwe toestand (vergroten bestaande loods): plattegrond, gevelaanzichten, doorsnede en situatie d.d. 2 maart 2015, bladnr. 1405.02-A;
- Set tekeningen nieuwe toestand (garage/berging (G): plattegrond, gevelaanzichten, doorsnede en situatie d.d. 2 maart 2015, bladnr. 1405.B1-0;
- Set tekeningen principe details d.d. 12 januari 2015, bladnr. 1405.DETB-0;
- Set tekeningen situatie d.d. 12 januari 2015, bladnr. 1405.S01-C;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 maart 2015;
- Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik d.d. 5 maart 2015;
- Verklaring van geen bedenkingen Raad d.d. 1 april 2015.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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).

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 5.257,15. 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 ... 2014 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, 31 maart 2015

Hoogachtend,

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

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 80.000,00		
4,263 % x € 80.000,00 =	€	3.410,00
Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan		
Art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo	€	1.914,00
Kadasterleges	€	10,80
Teruggaaf leges conceptaanvraag	€	-77,65
Totaal	€	5.257,15

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

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

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

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

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

of naar gemeente@lopik.nl

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

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

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

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

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

Materiaal- en kleurmonster(s) van de buitenschil (gevel en dak) 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.

Landschappelijke inpassing

De aanvrager dient zelf en voor eigen rekening uitvoering te geven aan het bij de aanvraag omgevingsvergunning s15.00164 gevoegde beplantingsplan, conform bladnr. 1403-S-B-B d.d. 28 oktober 2014 behorende bij de set tekeningen situatie d.d.12 januari 2015, bladnr. 1405.S01-C. Dit beplantingsplan dient in zijn geheel uitgevoerd te zijn in het eerste plantseizoen na ingebruikname (of gedeeltelijke ingebruikname) van de nieuwe bijgebouwen, welke mogelijk gemaakt worden door de verleende uitgebreide omgevingsvergunning.

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 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 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 slooafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooafval 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 slooafval

Art. 4.1

Lid 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het besluit worden de categorieën bouw- en slooafval 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 slooafval;
- 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@lopik.nl. Website: www.lopik.nl.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

Het perceel Lopikerweg oost 21 te Lopik is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en de 2^{de} herziening van bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en heeft de bestemmingen Woondoeleinden (W) en Agrarische doeleinden (A).

Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de sanering van een groot deel van de op het perceel aanwezige bebouwing. De sanering vindt voornamelijk plaats op een deel van het perceel dat gelegen is achter de woning van Lopikerweg Oost 22. Deze gronden zijn al enige tijd in eigendom van de aanvrager. Het aanwezige bijgebouw wordt voornamelijk gebruikt voor (bedrijfsmatige) opslag en is daarnaast voor een klein deel in gebruik als caravanstalling (privé). Het bijgebouw, bouwkundig slecht, is vanaf de openbare weg een opvallende verschijning waarvan gezegd kan worden dat deze niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit.



Huidige situatie

Gelet op de kadastrale eigendommen gaat het hier om een gedeeltelijke sanering van bebouwing op gronden die in eigendom zijn van de familie Schievink. De gronden hebben de bestemming woondoeleinden. Uitgaande van de conceptaanvraag staat er op het perceel Lopikerweg Oost 21 een oppervlakte van 500,90m² aan bijgebouwen. Op basis van de saneringsregeling mag 50% van de bebouwde oppervlakte terug gebouwd worden met een maximum van 500m² (dat is inclusief de oppervlakte die blijft behouden). Er wordt 268,66m² gesloopt. Daarvan mag dus in principe 134,33m² terug gebouwd worden. Op het perceel blijft 232,24m² staan. In de nieuwe situatie mag 366,67m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

De initiatiefnemer vraagt om een oppervlakte voor vervangende nieuwbouw van 219,09m². In de aanvraag komt het totaal aan bijgebouwen in de nieuwe situatie daarmee op 451,33m².

Bouwwvlak

Naast de oppervlakte is het bouwplan tevens in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege de beoogde verlenging van het bijgebouw achter de woning, dat buiten het geldende bouwwvlak is gelegen. Opmerkelijk is echter dat het bouwwvlak hier niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Het erf, dat onderdeel uit maakt van één kadastraal perceel, is namelijk dieper dan het bouwwvlak. De bouwwvlagrens is dwars over het erf getrokken. Dit is nog opmerkelijker als blijkt dat er ter plaatse van de gewenste uitbreiding altijd al een gebouw heeft gestaan en de initiatiefnemer de uitbreiding wil herbouwen op de bestaande fundering. Het bouwwvlak sluit dus niet goed aan bij de feitelijke situatie. Daarnaast heeft de achterwaartse overschrijding van het bouwwvlak geen ruimtelijke danwel

landschappelijke gevolgen, omdat de bebouwing binnen hetzelfde kadastrale perceel wordt gerealiseerd. Dit perceel wordt aan de achterzijde begrensd met een sloot en dat zal in de toekomst ook zo gehandhaafd blijven.

Gebruik

Het perceel blijkt grotendeels ook in gebruik te zijn als opslag ten behoeve van Kraanverhuur-bedrijf G. Schievink, Kvk 30098976. Een eenmanszaak welke zich richt op de verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel en al vanaf 1987 op deze locatie in functie is. Dit wil zeggen dat de initiatiefnemer zich met zijn grondverzetmachine verhuurt om op locatie werkzaamheden te verrichten. Op het eigen terrein vinden geen activiteiten plaats. De grondverzetmachine is hooguit 1x per jaar "thuis". In het bedrijfsgebouw vindt opslag van materialen, gereedschap e.d. plaats. Nu vindt een gedeelte van deze opslag buiten plaats.

Het perceel is definitief in eigendom gekomen in 1995. Hoewel het bedrijf dus tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" op dit perceel aanwezig was, heeft het toch uitsluitend de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Tabel 4.1 van artikel 26 van het bestemmingsplan "2^{de} herziening Landelijk gebied" voorziet, onder voorwaarden, wel in de mogelijkheid om ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woondoeleinden", na binnenplanse afwijking, de opslag/stalling van niet agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen, toe te staan mits voldaan wordt aan artikel 26 lid 2, 4, 7, 8 en 15 en met een maximaal oppervlak van 500m². In de huidige situatie worden de bestaande bijgebouwen uitsluitend gebruikt ten behoeve van opslag. Hoewel het in de toekomstige situatie ook gaat om de opslag van niet-agrarische goederen, kan in deze situatie evenwel niet voldaan worden aan artikel 26 omdat ten behoeve van deze functie nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

Gemeentelijke beleid

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor Lopik 2030 geformuleerd: 'De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse 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:

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

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. 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. Kwaliteit 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.

LopikMEerwaard

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. 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 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.

LopikMEerwaard stelt daarvoor spelregels op, die vertaald zijn in toetsingscriteria. Op voorhand wil de gemeente Lopik geen enkel initiatief uitsluiten. De gemeente Lopik wil initiatiefnemers de ruimte geven met creatieve voorstellen te komen, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden in het kader van LopikMEerwaard is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering hoeft 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). Uiteraard moet op het perceel zelf sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling op het perceel Lopikerweg Oost 21 voorziet in de sanering van in slechte staat verkerende, voormalige agrarische bebouwing die het perceel een rommelige uitstraling geven. Door de gewijzigde eigendomsituatie, waarbij de gronden en bebouwing van het perceel Lopikerweg Oost 22 overgegaan zijn naar Lopikerweg Oost 21, is tevens sprake van een functioneel onwenselijke “voor-en-achterkant-situatie”. Het perceel van de initiatiefnemer met daarop een groot bijgebouw strekt zich tot direct achter de woning van de burens.

Omdat de bebouwing dicht op de woning van de burens is gelegen en vanaf de weg goed zichtbaar heeft het een duidelijke invloed op de ruimtelijke uitstraling. Door dit gebouw te saneren en te vervangen voor een kleiner bijgebouw ontstaat er meer openheid naar het achterliggende polderlandschap. Dit is wenselijke vanuit landschappelijk oogpunt maar ook een verbetering voor het woongenot van de burens. Door daarnaast verdere nieuwbouw te concentreren op het perceel achter de woning van Lopikerweg Oost 21, in het verlengde van de bestaande bedrijfsbebouwing, worden beide percelen “ontvlecht” waardoor er ook ruimtelijke weer twee percelen ontstaan. Zoals betekent het bouwplan geen verdere achterwaartse uitbreiding van het erf. Na de herinrichting van het perceel zal buitenopslag niet langer noodzakelijk zijn.

Ervenconsulent

Op 20 oktober 2014 heeft de Ervenconsulent, kenmerk LOP14-00096/1, aangegeven in het kader van LopikMEerwaard ruimte te zien om in het kader van LopikMEerwaard positief mee te denken met dit bouwplan. In het vervolg van het genoemde advies geeft de Ervenconsulent een aantal duidelijke randvoorwaarden voor de inrichting mee. De voorwaarden hebben betrekking op:

- De vorm en situering van het vervangende bijgebouw achter het perceel Lopikerweg Oost 22;
- De vormgeving van de de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Lopikerweg Oost 21;
- De beëindiging van buitenopslag;
- Het verdwijnen van de houten schutting dwars over het perceel;
- De aanwezigheid van een erfinrichtingsplan waarin duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen de meer bedrijfsmatige invulling achter nummer 21 en een meer tuin-achtige invulling achter de woning op het perceel Lopikerweg Oost 22.

Naar aanleiding van het advies van de Ervenconsulent heeft de aanvrager een verder uitgewerkt "vlekkenplan" ingediend. Daarin is de erfinrichting verder uitgewerkt. Hierin zijn onder andere de sloop van de houten schutting opgenomen en blijkt dat een groot deel van de verharding (stelconplaten) op het perceel achter Lopikerweg Oost 22 zal worden verwijderd. De Ervenconsulent heeft aangeven in hoofdlijnen te kunnen instemmen met dit plan. Op de percelen zal sprake zijn van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit. Buitenopslag kan in de toekomst worden uitgesloten.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Lopikerweg Oost en kan gezien worden als kernrandzone van de kern Lopik. Een kernrandzone is een gebied grenzend aan een stad of dorp met een vaak multifunctioneel karakter. Naar agrarische en woonfuncties bevinden zich hier ook stedelijke gelieerde functies en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De vorm van een kernrandzone verschilt per kern en ook de gebruiksactiviteiten verschillende per gebied. De ruimtelijke kwaliteit van kernrandzones laat vaak te wensen over omdat kernranden niet zorgvuldig vorm zijn gegeven, de verschillende functies geen samenhang vertonen en soms matig ontsloten zijn. Bij ontwikkeling in de kernrandzone staat ruimtelijke inpasbaarheid voorop.

Ondanks de ligging van het plangebied direct aansluitend aan de kern Lopik, ligt het toch in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het plangebied kent een hoge bebouwingsdichtheid en heeft een formele en bedrijfsmatige uitstraling. Het perceel herinnert nauwelijks nog aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het lint en het oorspronkelijke perceel. 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 perceel is gelegen in een zone welke in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" wordt getypeerd als "agrarisch gebied met landschappelijke openheid". In tegenstelling tot andere delen van de gemeente is het behoud en indien mogelijk het versterken van de landschappelijke karakteristiek, voornamelijk in de vorm van doorzichten naar het achterliggende weidelandschap, een belangrijke ruimtelijke doelstelling.

Door de sanering van de bestaande bebouwing en de beoogde herbouw van maximaal één bedrijfsgebouw en de sanering van het vervallen bijgebouw op het voormalige perceel Lopikerweg Oost 22 krijgt het plangebied een logische en overzichtelijke indeling. De nieuwe bebouwing wordt in de lengterichting gebouwd en er wordt voldoende ruimte gehouden tot de zijdelingse sloten. Hierdoor ontstaat er meer openheid en ruimte voor doorzichten. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft herkenbaar en verder versterkt door de inrichting. Het doorzicht op de achterliggende polder wordt verbeterd. Het bouwplan komt hiermee duidelijk tegemoet aan de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het bestemmingsplan en de ruimtelijke doelstelling met betrekking tot het behoudt en indien mogelijk het versterken van deze karakteristiek.

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

1. Langgerekt: het perceel dient langgerekt te zijn;
2. Tweedeling voor en achter: de kavel heeft een voorerf en een achtererf;
3. Zicht-as naar het landschap: voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas;
4. Randbeplanting: de randen van de bouwkwavel vragen een landschappelijk plan met kavelbeplanting;
5. Bouwkwavel omgeven door water: sloten zorgen ruimtelijk voor ordening en doorzicht. In het huidige plan blijven de bestaande sloten ongewijzigd. Direct doorzicht langs ontsluitingsas.

De inrichting van het plangebied voldoet aan de genoemde inrichtingsprincipes en komt daarmee tegemoet aan de belangrijkste kwaliteiten van het lint.

Nota ruimtelijke kwaliteit Lopik

In de recent vastgestelde Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik worden karakteristieke inrichtingsprincipes beschreven en verbeeld. Bij het opstellen van deze inrichtingsprincipes in aansluiting gezocht bij de inrichtingsprincipes uit "Linten in de leegte". Omdat dit grotendeels dezelfde principes zijn zal het niet verbazen dat het voorliggende plan ook voldoet aan hoofdstuk 5 van de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik. In de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt duidelijk gesproken over een hoofdgebouw dat is gelegen direct aan het lint met daarachter bijgebouwen. Gebouwen staan dicht bij elkaar in de lengte van het perceel, nieuwe gebouwen worden hierop aangesloten en het perceel heeft één duidelijke hoofdentree. Het erf is langgerekt. Het slotenpatroon en het bestaande ritme van lange smalle kavels is leidend. Het erf is verankerd in het landschap door onder andere de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wegen. Zoals uit het voorgaande al is gebleken komt het plan tegemoet aan deze uitgangspunten.

De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik heeft op 5 maart 2015 een positief advies gegeven over het herbouwen van de bijgebouwen.

Het college heeft op 17 maart 2015 besloten medewerking te verlenen aan de afwijklingsbevoegdheid 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

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft van ... 2014 t/m ... 2015 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om daartegen zienswijzen in te dienen. Er zijn WEL/GEEN zienswijzen ontvangen.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan het slopen en herbouwen van bijgebouwen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo.