

ONTWERP

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s15.00384/15.12351

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 10 maart 2015 van de heer A. van Beek, Lopikerweg 1 B te Schoonhoven, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde. De aanvraag gaat over Lopikerweg west 60 te Lopik, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie G, nrs. 2237 en 2238. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s15.00384.

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;
- Het wijzigen van een beschermd monument.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo, voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo en voor de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument aan artikel 2.1, lid 1, onder f, 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. 10 maart 2015;
- Tekening situatie bestaande toestand d.d. 15 januari 2015, tek.nr. 02;
- Tekening plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden nieuwe toestand d.d. 21 juli 2015, tek.nr. 20;
- Tekeningenset principedetails d.d. 19 mei 2015, tek.nr. 21;
- Tekening oppervlakten d.d. 6 maart 2015, tek.nr. 22;
- Tekening plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden bestaande toestand d.d. 24 maart 2015, tek.nr. 30;
- Bouwbesluit toetsing d.d. 6 maart 2015;
- Werkomschrijving d.d. 23 maart 2015;
- Uitvoeringsrichtlijn Restauratie d.d. 28 november 2014;

- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 mei 2015;
- Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik d.d. 21 juli 2015;
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 22 juli 2015;
- Advies Provincie Utrecht d.d. 23 juli 2015;
- Verklaring van geen bedenkingen Raad d.d.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 10.602,80. 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.

Zienschijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... tot en met ... voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienschijzen 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 zienschijze 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, 1 oktober 2015

Hoogachtend,

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

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 210.000,00		
4,263 % x € 200.000,00 + 1,523 % x € 10.000,00	€	8.678,00
Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan		
Art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo	€	1.914,00
Kadasterleges	€	10,80
Totaal	€	<u>10.602,80</u>

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

De voor de verbouwing/uitbreiding toe te passen materialen dienen qua kleur, soort en formaat aan het bestaande werk te worden aangepast.

Brandveiligheid

Wegens het veilig ontluchten van de woning dienen er in de volgende ruimten niet ioniserende rookmelders te worden geplaatst welke zijn aangesloten op het lichtnet;

- 0.03, de woonkamer;
- 0.06 de entree van de woning;
- H 1.01 de overloop van de hooiberg (study).

Ventilatie

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

Een stallingruimte voor motorvoertuigen heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

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

onthefing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

- Lid 3. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Art. 8.5 Trillingshinder

- Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
- Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Art. 8.6 Stofhinder

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

Art. 8.7 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Afdeling 8.2 Afvalscheiding, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 8.8 Aansturingsartikel

- Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Art. 8.9 Scheiden bouw- en sloopaafval

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

Art. 4.1

- Lid 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het besluit worden de categorieën bouw- en sloopaafval 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 sloopaafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - 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.

VOORWAARDEN WIJZIGEN MONUMENT**SPECIFIEKE VOORWAARDEN****Constructie**

De oude spant- en dakconstructie blijft gehandhaafd, tenzij is aangetoond dat de draagkracht onvoldoende is. Ingeval sprake is van onvoldoende draagkracht, dient voorafgaand aan enige ingreep overleg plaats te vinden met de gemeente.

Toepassing schroefriet

In aanvulling op hetgeen in het bestek vermeld staat, verwijs ik u voor de uitvoering van het schroefriet nog naar de 'Uitvoeringsrichtlijn Restauratie Riet' van *Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg* (www.stichtingERM.nl). Aanvullend gelden de volgende voorwaarden, welke primair zijn gericht op de brandpreventieve werking die van dit soort daken uitgaat:

Ten aanzien van de kapconstructie:

- behalve het aanwezige riet mogen slechts de oude bindlatten worden afgenomen;
- de dakconstructie (sporen, kepers) mag niet worden uitgevlakt; eventuele glooiingen of zeeg, ontworpen dan wel door zetting ontstaan, dienen volledig gehandhaafd te blijven;
- een eventuele dampremmende laag dient onder de aan te brengen beplating te worden aangebracht.

Ten aanzien van de beplating:

- de aan te brengen beplating mag de dikte van de weg te nemen bindroeden niet te boven gaan;
- de aan te brengen beplating dient enkel dan wel dubbeldun te worden aangebracht. Dit laatste toe te passen indien de kap karakteristieke glooiingen vertoont;
- de beplating dient onderling hermetisch aaneengesloten te zijn, zodat bij een eventuele brand geen zuurstof van binnenuit kan worden aangetrokken;

Ten aanzien van het riet:

- het riet dient van eerste kwaliteit te zijn;
- de dikte van het rietpakket alsmede de contour van het rietdek na uitvoering moeten volledig conform de historische maat en vorm te zijn.

Herstel voegwerk

Alleen plaatselijk herstel van het voegwerk is toegestaan. De bestaande voegen mogen niet uitgeslepen worden, maar dienen zorgvuldig te worden uitgehakt.

De samenstelling van het voegmateriaal en de vorm van de voeg dienen te worden uitgevoerd conform het oorspronkelijk voegwerk.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Uitvoering werkzaamheden

1. De werkzaamheden moeten op vakkundige wijze, conform de Monumentenwet 1988 en de voorwaarden van deze vergunning, worden uitgevoerd.
2. De directievoering moet overeenkomstig de SR 1988 plaatsvinden, hetgeen onder meer inhoudt, dat de architect tijdens de uitvoering toezicht op het werk dient te houden.

Aanvullende gegevens

3. De toe te passen materialen moeten qua kleur, soort en formaat aan het bestaande werk worden aangepast. Daartoe moeten de eventuele monsters voorafgaand aan de werkzaamheden worden goedgekeurd door de architect en de gemeente Lopik. Zie voor meer informatie over restauratiekwaliteit de websites www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl.
4. Bij herstel of vervanging van ramen, deuren, kozijnen, luiken en/of andere soorten timmerwerken moeten authentieke, historisch verantwoorde profileringen en verbindingen zuiver worden overgenomen op nieuw werk en -indien afwijkend van de werktekeningen- moeten deze vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de architect en de gemeente Lopik.
5. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kleine wijzigingen ten opzichte van het huidige plan worden aangebracht, dienen deze ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Lopik. Hiertoe dienen werk en detailtekeningen te worden ingediend.

Opgravingen en vondsten

6. Het sloopwerk en/of het uitpellen van onderdelen van het pand moet zodanig worden uitgevoerd, dat de te handhaven overige onderdelen niet worden beschadigd en/of ontzet. De sterkte en stabiliteit van te handhaven muren, kapconstructies, vloeren en kelders moeten op een veilige wijze worden verzekerd.
7. Indien tijdens de wijziging tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen, dat deze (cultuur-) historische waarde bezitten, moet contact worden opgenomen met de gemeente Lopik om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
8. Het is verboden opgravingen te doen zonder schriftelijke vergunning. Een dergelijke vergunning wordt alleen verleend aan een rijksdienst, een instelling voor wetenschappelijk onderwijs of de gemeente.
9. Alle hierboven aan te treffen onderdelen moeten worden gedocumenteerd en fotografisch worden vastgelegd en een kopie daarvan aan de gemeente Lopik worden overgelegd.
10. De bij de werkzaamheden uitkomende onderdelen en materialen, zoals bijvoorbeeld stenen en pannen, moeten -voor zover technisch en historisch verantwoord- in het werk weer worden gebruikt.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden" met de aanduiding "Intensieve veehouderij". Ter plaatse is een agrarisch bouwperceel aanwezig. De boerderij is aangeduid als monumentaal. Het geldend ruimtelijk beleid van de gemeente Lopik voorziet in de mogelijkheid tot het onderbrengen van één extra woning in monumentale of karakteristieke panden ten behoeve van het behoud en/of herstel van deze panden. De boerderij moet op grond van het bestemmingsplan

aangemerkt worden als agrarische bedrijfswoning. Hoewel het perceel niet langer ten behoeve van agrarische activiteiten wordt gebruikt, is het gebruik van de gesplitste boerderij ten dienste van uitsluitend een woonbestemming, in strijd met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemming.

Ruimtelijke afweging

Het splitsen van monumentale boerderijen ten behoeve van het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het beoogde gebruik van de voormalige deel van de boerderij als woonruimte is in overeenstemming met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Echter omdat het betreffende perceel nog altijd een agrarische bestemming heeft is het gebruik van de woning, niet zijnde een agrarische bedrijfswoning, in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor dient afwijking verleend te worden. Ruimtelijk gezien heeft het voorliggende plan geen ruimtelijke gevolgen die afwijken van de ambities van het geldende bestemmingsplan.

Voor een verdere en volledige ruimtelijke afweging verwijzen wij naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik heeft op 21 juli 2015 een positief monumentenadvies gegeven over het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 22 juli 2015 een positief advies gegeven over het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde.

De Provincie Utrecht heeft op 23 juli 2015 een positief advies gegeven over het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde.

Het college heeft op 29 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 ... tot en met ... voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan het verbouwen en splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend.