

Onderwerp: Ontwerp-Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 033117589/20200139

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 11 september 2020 van ML2 Vastgoed B.V., De Diamant 10 te Schoonhoven een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een nader gebruik van een watertoren. In de watertoren worden 6 appartementen, een B&B en een publiek toegankelijke openbare ruimte (uitkijkpunt) gerealiseerd. De buitenruimte wordt ingericht ten behoeve van dit gebruik. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Perceel D 683, Damweg 3 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 683. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20200139.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bovenstaande projectomschrijving zijn burgemeester en wethouders van Lopik het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

(Ontwerp) Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.10 en 2.12 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 activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo).
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik aan artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan Landelijk Gebied Lopik 2007. Gebleken is, dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 11 september 2020
2. bouw_foekje
3. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_bestaand
4. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_situatie
5. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_plattegronden
6. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_gevels
7. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_doorsneden
8. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_principe_constructie
9. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_principe_details
10. bijlagen_bij_de_toelichting_bijlage_1__ontwerp_en_landschappelijke_inpassing
11. bijlagen_bij_de_toelichting_bijlage_2__verkenkend_bodemonderzoek
12. bijlagen_bij_de_toelichting_bijlage_3__akoestisch_onderzoek
13. bijlagen_bij_de_toelichting_bijlage_4__watertoets
14. verkenkend_onderzoek_flora_en_fauna_

15. rob_watertoren_lopik_concept_30_juni_2020
16. bouwveiligheidsplan
17. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_situatie_02-09-2020
18. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_plattegronden_02-09-2020
19. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_principe_constructie_02-09-2020
20. formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def
21. bijlagen_bij_de_toelichting_bijlage_1__ontwerp_en_landschappelijke_inpassing_02-09-
22. memo_stikstof_berekening_03092020
23. kwaliteitsverklaring_lift
24. kwaliteitsverklaring_brandwerende_liftdeuren
25. kwaliteitsverklaring_brandwerende_vloeren_- _comflor_95
26. kwaliteitsverklaring_brandwerende_vloeren_- _comflor_95
27. kwaliteitsverklaring_brandwerendheid_buitendeuren_bij_portalen_-
28. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_plattegronden_05-10-2020
29. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_gevels_05-10-2020
30. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_doorsneden_05-10-2020.
31. tekening_aanvraag_omgevingsvergunning_principe_details_05-10-2020
32. memo_participatie_aangepast
33. ba09_tekening_toegankelijkheid_watertoren_05-10-2020
34. ba-03_20-01-2021
35. reactie_advies_vru_brandweerlift
36. vru advies 2-2-2021 -positief

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de bescheiden, zoals genoemd in de hierna genoemde voorschriften, worden ingediend.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € <>. 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 ????????? t/m ???????? 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, 10 maart 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
afdeling Dienstverlening,
team Vergunningverlening, toezicht en handhaving,

(H. Westhoven)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à €

@obw_aannemingssom_raming_btw@

% x € @obwa_werkelijke_bouwkosten_btw@ € ???????

Kadasterleges € ???????

Totaal € 0,00

Voorwaarden en voorschriften bij de vergunning

<nader te bepalen>

Overwegingen bij het besluit

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Beschrijving van de aanvraag

De herontwikkeling betreft het geven van een nieuwe invulling aan de niet meer in gebruik zijnde watertoren. In de bestaande bouwmassa van de watertoren worden 6 appartementen, een B&B met 3 kamers en een semiopenbare topverdieping gerealiseerd. De topverdieping zal kunnen worden gebruikt voor educatieve en recreatieve doeleinden zoals bijvoorbeeld uitkijkpost bij (fiets)tochten en als ontmoetingsplek voor de B&B gasten. De uitkijkgelegenheid bovenin geeft een deels publieke functie aan de toren waarmee de toren niet alleen zichtbaar blijft maar ook toegankelijk wordt voor o.a. inwoners van Lopik. Er is nadrukkelijk geen sprake van een horecafunctie. Een van de bewoners zal de B&B uitbaten.

De appartementen bestaan ieder uit twee etages: een etage met woonkamer met toegang tot het balkon, keuken, slaapkamer en een kleine badkamer. Op de etage daarboven is vormgegeven als een vide en hier bevindt zich een tweede slaapkamer, grote badkamer en een werkkamer. Aan de buitenzijde van de watertoren wordt een trap gerealiseerd ten behoeve van de veiligheid van de bewoners en bezoekers. Een andere aanpassing aan de buitenzijde van de watertoren is de toevoeging van de balkons. Aan de binnenzijde is de toren tevens toegankelijk met een te realiseren lift. De appartementen krijgen ieder een berging op het maaiveld. Om de bestaande bijzondere betonnen draagstructuur van de watertoren in het zicht te houden is het niet gewenst om deze voorziening in pandig te realiseren. De zes bergingen zijn op enige afstand tot de watertoren geprojecteerd en zijn bescheiden van omvang (6,5 m² per berging). Op het dak van de bergingen worden zonnepanelen geplaatst om de functies te voorzien in duurzame energie. Doordat de bergingen tussen de watertoren en de groenstrook worden gerealiseerd wordt ervoor gezorgd dat ze minimaal zichtbaar zijn vanaf de weg.

Daarnaast worden aan de achterzijde van het perceel de benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen en de B&B gerealiseerd. Daarbij worden zonnepanelen geplaatst ter plaatse van de parkeerplaatsen, waar de auto's onder geparkeerd kunnen worden. Er is voldoende ruimte op het perceel om geheel te voldoen aan de parkeerbehoefte van de nieuwe functies in de watertoren.

Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de raad op 12 juni 2007. Aan onderhavige gronden is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden - Watertoren' toegekend. Binnen deze bestemming mag hele gehele vlak worden bebouwd met een maximale hoogte zoals die aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zou het realiseren van een woning zijn toegestaan, maar een woning is niet aanwezig. Daarnaast rust op de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het beoogde gebruik past niet binnen deze bestemmingen.

Ruimtelijke afweging

De aanvraag voor herbestemming van de watertoren is gevoerd op basis van de uitgebreide procedure. Ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend door de initiatiefnemer. Deze ruimtelijke onderbouwing is getoetst door

de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en akkoord bevonden. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Besloten is dan ook om medewerking te verlenen aan het plan door af te wijken van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek ingediend dat ter beoordeling is voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). De RUD heeft het verkennend bodemonderzoek op <datum> goedgekeurd. Een aanvullend bodemonderzoek is niet vereist.

Brandveiligheid

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VrU) ter beoordeling van de brandveiligheidsaspecten. Op 2 februari 2021 heeft de VrU positief advies uitgebracht.

Welstand

Om te bepalen of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, is de aanvraag voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Lopik. Deze commissie heeft op 18 maart 2021 met opmerkingen een positief advies gegeven.

Collegebesluit en Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB)

In de vergadering van 16 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten voor deze aanvraag de uitgebreide procedure op te starten door het aanvragen van de VVGB bij de gemeenteraad.

Op de gebruikelijke wijze hebben de stukken van <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegen voor de raad bij de griffie. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn geen bezwaren binnengekomen.

Conform de 'Procedureafspraken VVGB 2019' wordt de VVGB-procedure voor dit initiatief daarom via de ingekomen stukken afgedaan in de eerstvolgende raadsvergadering.

Zienswijzen

PM

Besluit

PM



Gemeente Lopik
T.a.v. de heer J. Huijgen
Postbus 50
3410 CB LOPIK

Datum	8 februari 2021	Contactpersoon	De heer W.G. Stolp
Zaakkenmerk	Z-VERG-2021-0828	Telefoonnummer	06-55 49 81 06
Briefnummer	Z/21/694447-845285	E-mailadres	w.stolp@rudutrecht.nl
Uw nummer	-	Bijlage(n)	-
Onderwerp	Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder	Pagina	1 van 6

ONTWERP-BESLUIT HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER

Onderwerp

Op 28 januari 2021 is er een aanvraag voor hogere waarden voor 5 nieuwbouwappartementen in een voormalige watertoren ontvangen van de gemeente Lopik, Raadhuisplein 1 te Lopik. Het gaat om een transformatie van een watertoren naar woningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-VERG-2021-0828.

Ontwerp Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit en gelet op:

- artikel 110a van de Wet geluidhinder;
- dat de Wet geluidhinder het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen;

hogere waarden vast te stellen voor een woning. De vastgestelde hogere grenswaarden zijn in de bijlage bij dit besluit opgenomen.

Ondertekening

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik
Namens hen,

mr. B.B. (Boris) van de Water
Strategisch manager/teamleider a.i.
RUD Utrecht

Afschriften

Het origineel van deze beschikking te zenden aan de gemeente Lopik.

Rechtsbescherming indienen zienswijzen

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken liggen ter inzage in het gemeentehuis van Lopik op werkdagen (vanwege het coronavirus telefonisch bereikbaar op werkdagen van 09.00 tot 12.30 uur). De termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt 6 weken en vangt aan na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Belanghebbenden kunnen zienswijzen naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Lopik, Raadhuisplein 1, 3411 CH Lopik.

Inhoud

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	4
1 TOETSINGSKADER	4
1.1 Inleiding	4
1.2 De aanvraag	4
1.3 Achtergrond	4
2 Rekenresultaten.....	5
2.1 Situatie	5
2.2 Bron- en overdrachtsmaatregelen	6
BIJLAGE: VASTGESTELDE HOGERE WAARDEN	7

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1 TOETSINGSKADER

1.1 Inleiding

Er is een verzoek ontvangen om in de voormalige watertoren aan de Damweg, kadastraal perceelnummer 683 Sectie D in Lopik 5 nieuwe appartementen te realiseren. De voorgenomen appartementen liggen binnen de geluidszone van de Damweg.

De gemeente Lopik heeft besloten om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling via het doorlopen van een planologische procedure ex. artikel 3.8 en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, om ter plaatse van de geplande appartementen, de geluidbelasting ten gevolge van de Damweg te Lopik te bepalen.

Het akoestisch onderzoek, kenmerk 2020-3011-b3152/2080, d.d. 27 februari 2020 is uitgevoerd door Sain milieuvdies.

Uit dit onderzoek is gebleken dat een hogere waarden procedure dient te worden gevolgd omdat bij de oostgevel van de geplande appartementen de geluidsniveaus ten gevolge van de Damweg hoger liggen dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB die genoemd is in de Wet geluidhinder. De optredende geluidbelasting op de oostgevel is in tabel 1 aangegeven.

In verband met de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde is ambtshalve besloten om voor de betreffende overschrijdingen een hogere waarden procedure op te starten.

1.2 De aanvraag

De aanvraag omvat het verzoek om voor het realiseren van 5 appartementen in de voormalige watertoren aan de Damweg (kadastraal perceelnummer 683 Sectie D) te Lopik hogere waarden te verlenen.

1.3 Achtergrond

De Wet geluidhinder heeft tot doel het voorkomen of ten minste beperken van geluidhinder.

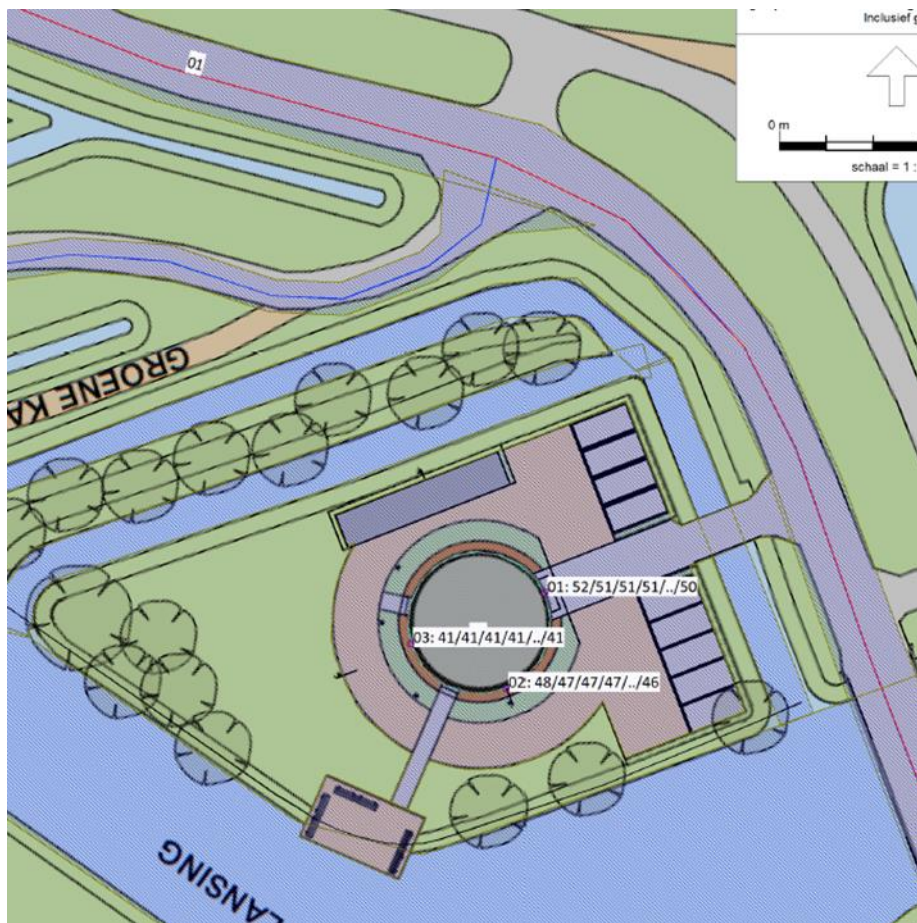
In de Wet geluidhinder wordt het begrip zone gebruikt. Een zone vormt een buffer tussen de geluidbron enerzijds en de te beschermen ruimte anderzijds. Bepaalde verkeerswegen krijgen vanuit de Wet geluidhinder een wettelijke zone. Wanneer overwogen wordt om geluidgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze wettelijke zone dienen ingevolge de Wet geluidhinder geldende grenswaarden in acht te worden genomen. Voor verschillende typen geluidbelastingen (o.a. wegverkeer/railverkeer) worden in de Wet geluidhinder grenswaarden aangegeven waarbij een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (de maximaal toelaatbare geluidbelasting) gelden. In principe moet er altijd naar worden gestreefd de voorkeursgrenswaarde aan te houden. Afwijken van de voorkeursgrenswaarde is mogelijk zolang de wettelijke maximale grenswaarde niet wordt overschreden en de bron- en overdrachtsmaatregelen om de gevelbelasting te verlagen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren hebben. De betreffende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden dienen in een besluit (Besluit hogere waarden) te worden vastgelegd.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen ingevolge de Wet geluidhinder. In het onderhavige besluit worden op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vastgesteld voor de oostgevel van de geplande appartementen. De betreffende gevels van deze appartementen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Damweg en de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van weg- en verkeerslawaaï van de Damweg te Lopik. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.

2 REKENRESULTATEN

Tabel 1: Geluidbelasting L_{den} in dB, incl. aftrek ex. Art. 110g Wgh.

Rekenpunt/Omschrijving	Hoogte in meters	Oostzijde geluidbelasting in dB
01.Woning 1	8	52
01.Woning 2	15	51
01.Woning 3	20,5	51
01.Woning 4	26	51
01.Woning 5	35,5	50



2.1 Situatie

Met een planologische procedure ex. artikel 3.8 en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt medewerking verleend zodat het mogelijk is om in de voormalige watertoren 5 appartementen aan de Damweg (kadastraal perceelnummer 683 Sectie D) te Lopik te realiseren. De geplande appartementen liggen in de geluidszone van de Damweg. Vanwege de overschrijdingen van de grenswaarden bij de geplande woning is besloten om voor de betreffende overschrijdingen een hogere waarden procedure op te starten.

2.2 Bron- en overdrachtsmaatregelen

Afwijken van de voorkeursgrenswaarde is mogelijk zolang de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden en de bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting op de gevel te verlagen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren hebben.

Maatregelen

Door het huidige wegdek te vervangen door een zeer stil wegdektype (dunne deklagen B) is de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Omdat het hier gaat om de realisatie van slechts 5 woningen zullen de kosten van deze maatregel niet in verhouding staan tot de planomvang. Gezien de hoge ligging van de woningen is het niet mogelijk om de geluidbelasting door afscherming langs de weg te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Vliesgevels zijn ongewenst, omdat ze de uitstraling van het pand aantasten.

De Wet geluidhinder biedt voor dit soort situaties (waarbij de maximale grenswaarde niet wordt overschreden en er geen maatregelen haalbaar zijn om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen) de mogelijkheid hogere waarden vast te stellen.

De gemeente Lopik heeft geen beleidsregels voor hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder. Er gelden dus geen aanvullende voorwaarden voor woningen waarbij hogere waarden worden opgelegd.

BIJLAGE: VASTGESTELDE HOGERE WAARDEN

Wij hebben besloten, in overweging nemende dat,

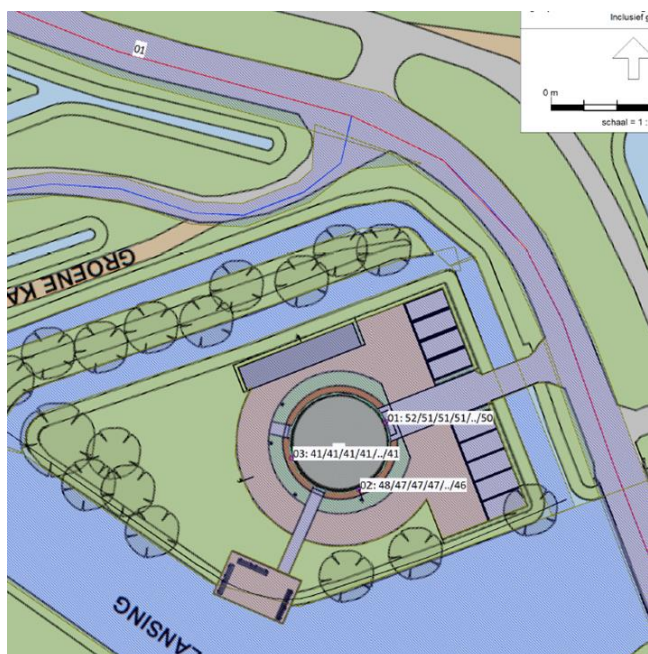
- bij 5 appartementen op het perceel van de voormalige watertoren (kadastraal perceelnummer 683 Sectie D) aan de Damweg te Lopik) de in de Wet geluidhinder vermelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer wordt overschreden;
- het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting tot de voorkeurswaarden, overwegende bezwaren ontmoet van financiële - en stedenbouwkundige aard;
- de Wet geluidhinder het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om binnen de grenzen van de gemeente hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen;

en gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, om:

1. Op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder de volgende hogere waarden vast te stellen overeenkomstig de resultaten uit het akoestisch onderzoek, vastgelegd in het akoestisch onderzoek, kenmerk 2020-3011-b3152/2080, d.d. 27 februari 2020, uitgevoerd door Sain Milieuadvies.

Tabel 1: Geluidbelasting L_{den} in dB, incl. aftrek ex. Art. 110g Wgh.

Rekenpunt/Omschrijving	Hoogte in meters	Oostzijde geluidbelasting in dB
01.Woning 1	8	52
01.Woning 2	15	51
01.Woning 3	20,5	51
01.Woning 4	26	51
01.Woning 5	35,5	50



2. Het in lid 1 bedoelde besluit, zodra dit onherroepelijk is geworden, conform artikel 110i van de Wet geluidhinder zo spoedig mogelijk in te laten schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Deze registratieplicht komt overeen met de registratieplicht die voortvloeit uit de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke beperkingen (WKPB).