



GEMEENTE
LOPIK

VERZONDEN - 8 MAART 2013

AFSCHRIFT *Rab (over mij)*

**Onderwerp: Ontwerpbeslissing op aanvraag omgevingsvergunning
(uitgebreid)**

Nr.: s12.01743/12.18432

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 29 augustus 2012 van de heer L.P. Oostrom, Sevenhovenstraat 7 te Lopikerkapel, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een voormalige pastorie, thans woning. De aanvraag gaat over Lopikerweg Oost 175 te Lopikerkapel, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F, nr. 161. De aanvraag is geregistreerd onder nummer s12.01743.

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;
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

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 2.1, lid 1, onder a van de Wabo, voor de activiteit gebruik van bouwwerken en 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 de bestemmingsplannen Lopikerkapel 1995 en Kern Lopikerkapel, welk laatstgenoemd bestemmingsplan op 12 februari 2013 onherroepelijk is geworden.

Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de het thans vigerende bestemmingsplan Kern Lopikerkapel. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In dat kader wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, alsmede de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Gelet daarop kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier d.d. 29 augustus 2012;
- Overzichtstekening nr. 21 d.d. 1 augustus 2012;
- Tekening oppervlakten nr. 22, d.d. 1 augustus 2012;
- Tekening principedetails nr. 23, d.d. 1 augustus 2012
- EPC berekening d.d. 1 augustus 2012
- Bouwbesluittoets d.d. 1 augustus 2012
- Verkennend bodemonderzoek, projectnummer 126147, d.d. 9 november 2012.
- Ruimtelijke onderbouwing, laatstelijk gewijzigd d.d. 4 december 2012;

Postbus 50
3410 CB LOPIK

Raadhuisplein 1
Tel : (0348) 55 99 55
Fax: (0348) 55 15 88
E-mailadres:
gemeente@lopik.nl

- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad;

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn 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, 8 maart 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,-		
2,4 % x € 218.000,- + € 946,50 =	€	6.178,00
VVGB art.2.27 lid 1 Wabo Gemeenteraad	€	1.173,00
Kadasterleges	€	10,25
Totaal	€	<u>7.361,25</u>

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;
- het type kunststof kozijn (profilering, kleur etc.) dient nog goedgekeurd te worden door de welstandscommissie. **Het type kozijn dient zo spoedig mogelijk voor definitieve beoordeling voorgelegd te worden aan de welstandscommissie voor definitieve goedkeuring.**

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren dienen bij voorkeur aangesloten te worden op het oppervlaktewater.

Afscheidingen

Op de bestektekening is aangegeven dat op de verdieping, ter plaatse van een lagere borstwering dan 0,85 meter, veiligheidsglas geplaatst gaat worden. Van dit geplaatste glas dienen na uitvoering certificaten te worden overlegd.

ALGEMENE VOORWAARDEN

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 monument 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.

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 ontgravingwerkzaamheden, 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 Aansturingartikel

- 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 blootstellingduur 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 blootstellingduur	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 Aansturingartikel**

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:

- a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- b. steenachtig sloopafval;
- c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- d. bitumineuze dakbedekking;
- e. teerhoudende dakbedekking;
- f. teerhoudend asfalt;
- g. niet-teerhoudend asfalt;
- h. dakgrind;
- i. overig afval.

Lid 2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet gemengd of gescheiden.

Lid 3. De fracties, bedoeld in het eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

- Lid 4. Het eerste lid, onder b tot en met g, en het derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 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 vergunningplichtig 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:

Omschrijving bouwplan

De aanvraag betreft het vervangen van de bestaande pastorie door een nieuwe woning met tussenlid en aansluitende garage van 21,4 m².

De woning heeft een inhoud van 855m³, de goothoogte bedraagt 5,7 meter, de bouwhoogte 9,78 meter.

De goothoogte van de garage bedraagt 2,9 meter, de bouwhoogte is 4,81 meter.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Lopikerkapel 1995 (het nieuwe bestemmingsplan Lopikerkapel is op het moment van de aanvraag nog niet in procedure). Het bestemmingsplan Kern Lopikerkapel is inmiddels vastgesteld en op 12 februari 2013 onherroepelijk in werking getreden.

Het perceel heeft de bestemming Woondoeleinden (-W(v)-) met de aanduiding karakteristiek bouwwerk.

Op grond van artikel 4 van het bestemmingsplan is de grond bestemd voor een vrijstaande eensgezinswoning met daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en erven. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning is op dit perceel verschillend. Op het westelijke deel is de maximum goothoogte 4 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter. Op het oostelijk deel gelden maxima van 9, respectievelijk 12 meter.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen.

Met betrekking tot bijgebouwen geldt dat de maximale oppervlakte 30m² bedraagt, de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

De bebouwde oppervlakte van het (bouw)perceel mag ten hoogste 50% bedragen.

Op grond van artikel 3a dient de uitwendige hoofdvorm van een karakteristiek bouwwerk gehandhaafd te worden. Dat heeft betrekking op de goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling.

Toetsing

Er is op verschillende onderdelen strijd met het nu vigerende bestemmingsplan.

De woning is niet gesitueerd binnen het bouwvlak; aan de voorzijde vindt een kleine overschrijding plaats.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de oostzijde is kleiner dan minimaal voorgeschreven afstand van 3 meter.

Op het westelijk deel van het perceel wordt de maximale goothoogte van 4 meter overschreden.

De bestaande karakteristiek wordt ook niet gehandhaafd.

Afwijken

Het college heeft de mogelijkheid met toepassing van artikel 2.12 Wabo 1^e lid, onder a, sub 1, af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken onder het bepaalde onder sub 1 kan niet, omdat het bestemmingsplan die mogelijkheid niet biedt.

Afwijken onder het bepaalde onder sub 2 kan niet, omdat de herbouw van een woning valt niet onder genoemde gevallen in artikel 4 van het besluit omgevingsrecht;

Blijft over het verlenen van medewerking aan het project op grond van artikel 2.12, 1^e lid, onder a, sub 3, met toepassing van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het perceel is gelegen in het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" en heeft daarin de bestemming wonen. Binnen het bouwvlak kan één woning gerealiseerd worden met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte

van 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bestaande woning karakteristieke waarden heeft. De bebouwing maakt onderdeel uit van het ensemble in de directe omgeving van de kerk. De kerk is een monument.

De aanvraag omgevingsvergunning past niet in het (ontwerp)bestemmingsplan, omdat gebouwd wordt buiten het ter plaatse aanwezige bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een afwijkingsbevoegdheid om alsnog medewerking te verlenen. Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Lopikerkapel 1995" kan de beoogde situatie niet bij vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" over genomen worden. Het bestemmingsplan "Kern Lopikerkapel" voorziet uitsluitend in het vastleggen van de feitelijke en vergunde situatie. Aan het bouwplan kan uitsluitend medewerking verleend worden door toepassing te geven aan een maatwerkoplossing, bijvoorbeeld via een postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo.

Ruimtelijke afweging

Het bouwplan is niet in strijd met het geldende en toekomstige ruimtelijke beleid. Het perceel heeft, ook in de toekomst, een woonfunctie. Het gemeentelijke en provinciaal ruimtelijk beleid is voornamelijk gericht op het realiseren van woningbouw binnen de bestaande rode contour. Door de ontwikkeling van wonen en werken binnen bestaande stedelijke gebieden kan de vitaliteit van dorpen en steden behouden blijven. Binnenstedelijke ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van dorpen verbeteren. In dat licht moet ook dit plan tot vervangende nieuwbouw beoordeeld worden.

Daartoe heeft de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, dat de huidige bebouwing niet meer voldoet aan de moderne woonwens (met leegstand tot gevolg) en de nieuwbouw past binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende omgeving.

Het onderbouwen van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld is de vorm van een beeldkwaliteitparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing, is extra van belang, omdat de bestaande bebouwing karakteristieke waarden bevat en onderdeel uit maakt van een monumentaal ensemble.

Door het bouwplan zal de afstand van de woning tot het bestaande aannemersbedrijf op het naastgelegen perceel (Van Rhenen Lopikeweg Oost 174) groter wordt. Vanuit milieu heeft de verplaatsing van de woning een positief effect.

De welstandscommissie heeft op 17 september 2012 positief geadviseerd over het plan, zij het, dat het toepassen van kunststofkozijnen bemonsterd dient te worden. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

Op basis van de door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 16 januari 2013 tot en met 26 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie Utrecht heeft bij brief d.d. 21 januari 2013 medegedeeld, dat het ontwerpbesluit niet strijdig is met de provinciale belangen, zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Conclusie

Aan de gevraagde omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend door toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo.