



GEMEENTE
LOPIK

Aan : De raad
Van : Charlotte Lakerveld
CC :
Ons kenmerk :
Datum : 4 december 2018
Betreft : Verklaring van geen bedenkingen Dorp 123 te Benschoop

Verg. raad ..18/12.. 20 ..18
Nr. ..6-1..... v.d. agenda
*De raad heeft
unaniem besloten om*

*de verklaring van geen
bedenkingen m.b.t. de
omgevingsvergunning voor
Dorp 123 te Benschoop
af te geven.*

Geachte raadsleden,

M

E

M

O

Op 16 januari 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangen voor het perceel aan het adres Dorp 123. De aanvraag ziet op het oprichten van een vrijstaande burgerwoning met bijbehorend bouwwerk aan de zuidzijde van het perceel en dit initiatief is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze vergunning kan alleen verleend worden met toepassing van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), mits de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op basis van art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een 'Verklaring van geen bedenkingen' (verder: VVGB) af te geven, alvorens de ontheffing met toepassing van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo verleend kan worden.

Bij raadsbesluit van 28 juni 2011 heeft uw raad de bevoegdheid tot het afgeven van een VVGB gedelegeerd aan het college. Aan het delegatiebesluit zijn de volgende procedureafspraken verbonden:

- Elk verzoek wordt ter inzage gelegd op een centrale plaats bij de griffie voor de leden van de raad;
- De leden van de raad worden hiervan per e-mail op de hoogte gesteld;
- Indien de leden van de gemeenteraad niet binnen een termijn van 5 werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie dan wel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht, een verklaring van geen bedenking ook daadwerkelijk niet vereist is en het college de afwijkingsprocedure ingevolge art. 12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo kan opstarten;
- Indien binnen vijf werkdagen wordt aangegeven dat verdere behandeling in de raadscommissie dan wel de gemeenteraad noodzakelijk is, zal de raad van de gemeente Lopik een VVGB moeten afgeven alvorens de genoemde afwijkingsprocedure gestart kan worden;
- Indien de VVGB geweigerd wordt, zal ook de omgevingsvergunning geweigerd worden.

Aanleiding

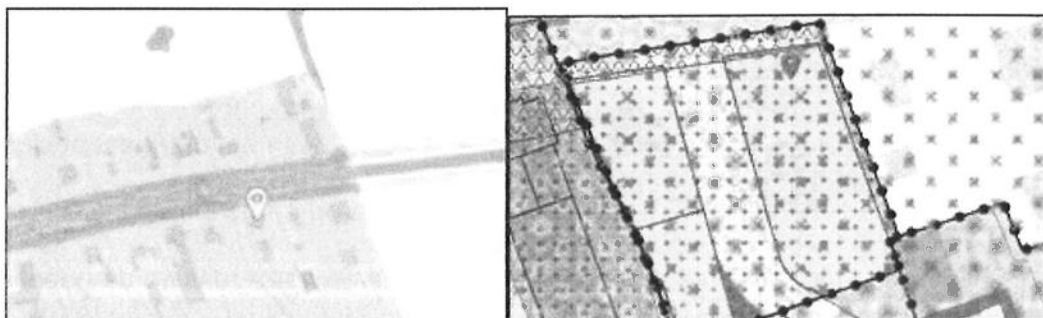
Op 16 januari 2018 heeft dhr. B. Terberg een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een burgerwoning op het perceel Dorp 123 te Benschoop. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie E, nummer 1648. De aanvraag ziet op het oprichten van een nieuwe burgerwoning aan de zuidzijde van het perceel.

Ter plaatse van deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie waar de woning op is geprojecteerd de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie', een maximaal bebouwingspercentage van 30% en geldt er een maximale bouw-/goothoogte van 10m/3,5m. Ten slotte rust er een bouwvlak op het perceel. Op grond van de geldende bestemming mogen er maximaal 58 woningen worden gerealiseerd binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen'.

Het plan

Op het perceel staat een karakteristiek woonhuis genaamd "De Hamerslag" met erachter een bijgebouw dat in het verleden in gebruik is geweest als werkplaats van een aannemingsbedrijf. Dit bijgebouw is gerenoveerd tot vier zelfstandige appartementen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een open ruimte, geschikt voor de bouw van een woning. Ten zuiden van het perceel ligt de nieuwbouwwijk Benschop Oost die recent is gerealiseerd.

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het realiseren van een extra burgerwoning in het plangebied van het bestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel'. Binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen', is het niet meer mogelijk om zonder de gevraagde ontheffing de bedoelde woning toe te voegen aan het plangebied.. Dit maakt dat het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan past. De gronden waar het initiatief op geprojecteerd is valt volledig binnen de rode contouren van het provinciale beleid. Het verstedelijkingsverbod uit het provinciale beleid is derhalve niet van toepassing.



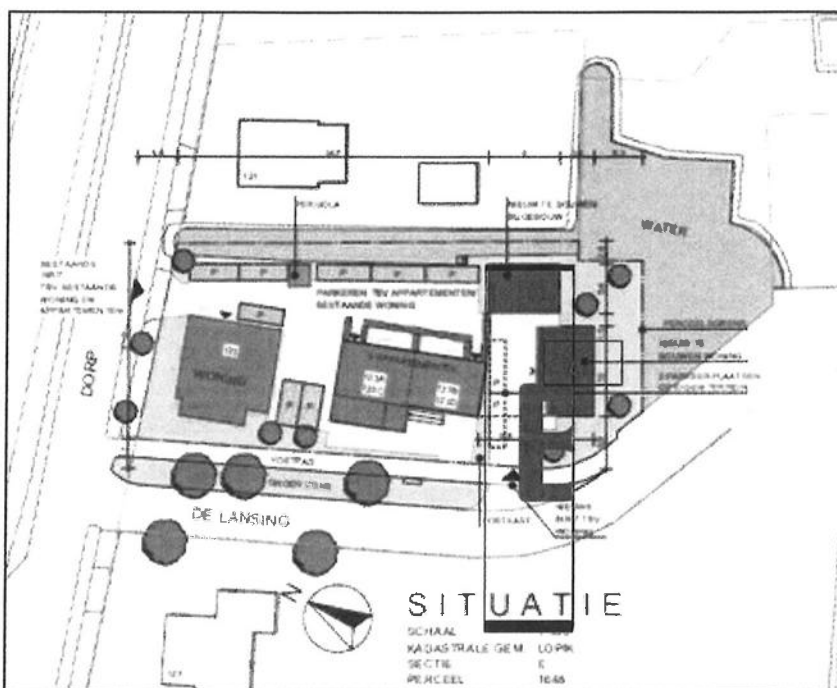
Grens landelijk gebied/rode contour links en noordelijk deel bestemmingsplankaart rechts

Het perceel aan het adres Dorp 123 te Benschop heeft een oppervlakte van ca. 1200m² en op het perceel is momenteel al een vrijstaande woning ('De Hamerslag') en een appartementencomplex aanwezig. De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande wooneenheden bedraagt ca. 240 m². Het initiatief is op de zuidzijde van dit perceel geprojecteerd. Het plan ziet op het oprichten van een woning met een oppervlakte van 65m² en een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 43,2m². Wanneer dit initiatief wordt gerealiseerd, bedraagt de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het perceel 348,2m² - (ca. 29% van de totale oppervlakte van het perceel).

Voor het bouwvolume, het kleur- en materiaalgebruik is aansluiting gezocht bij het bijgebouw. Het ontwerp is daardoor ondergeschikt aan de woning aan Dorp 123 "De Hamerslag". De kapvorm van de woning sluit aan op de kapvorm van de tot appartementen verbouwde schuur. Ook de gevelsteen van de woning en de plinten van het bijgebouw en de appartementen/schuur zijn in overeenstemming

gebracht. Verder past de woning door de toepassing van zwarte keramische dakpannen goed in de landelijke setting van het Dorp, waar het betreffende perceel deel van uitmaakt.

Het perceel is inmiddels al ontsloten door een eigen uitrit aan de ontsluitingsweg 'De Lansing'. Op het eigen perceel is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen.



A = op te richten burgerwoning B = op te richten bijbehorend bouwwerk.

Ruimtelijke afweging

In de 'Toekomstvisie gemeente Lopik 2030' hebben wij onderkend dat er behoefte is aan de realisatie van (onder meer) starterswoningen. Uit het woningbehoefte-onderzoek 2010 blijkt dat deze behoefte vooral bestaat uit sociale woningbouw en goedkopere koopwoningen. De woning betreft een kleine vrijstaande woning welke aansluit op deze vraag. De indeling van de woning biedt echter ook de mogelijkheid tot gebruik als gezinswoning. Gelet op het provinciaal ruimtelijk beleid hebben wij in eerste instantie de taak om binnen de kernen in de woningbehoefte te voorzien. De planlocatie voldoet aan deze voorwaarde.

Om naast het landelijk gebied ook de kernen van Lopik vitaal te houden, moet de nadruk vooral liggen op het hechten en binden van onze inwoners. Dit kan uitsluitend wanneer er sprake is van diversiteit in de woningvoorraad, zodat die aansluit bij de huidige en de toekomstige woonwens. Het voorliggende verzoek levert een bijdrage aan het hechten en binden en daarmee aan de vitaliteit van onze leefomgeving.

Bebouwingslinten

De historische linten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, het vormen belangrijke schakels binnen het weggennetwerk en de linten ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, het groene karakter, de

dorpse maat en de schaal van de bebouwing, de eenvoudige traditionele hoofden kapvormen, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden. Deze essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur moeten worden gerespecteerd. Bebouwing dient te passen bij de omgeving met vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving en nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Stedenbouwkunde/welstand

De te bouwen woning met bijgebouw zal in overeenstemming zijn met deze uitgangspunten. De hoofdopzet bestaande uit een hoofdgebouw zijnde de woning "De Hamerslag" met daarachter "bijgebouwen" blijft in tact en wordt door de nieuwbouw aan de zuidzijde van het perceel versterkt. De nieuwbouw vormt een afsluiting van het perceel. Het oorspronkelijke erf met inrit blijven intact. Aan de nieuwe weg "De Lansing" zal door een natuurlijke erfbeplanting aangesloten worden op de eerdergenoemde weg. Het erf behoudt een herkenbaar ensemble aan de rand van het Dorp in de vroege lintbebouwing welke nog goed zichtbaar is.

Zowel qua massavorm, architectuur als situering vormt het bouwplan een goede samenhangende eenheid met de andere bebouwing op dit oorspronkelijke perceel. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn er, gezien de in alle opzichten ontworpen samenhang met de overige aanwezige bebouwing, geen bezwaren tegen de realisatie van dit bouwplan. De situering van de woning, met de kap oost-west gericht dient juist geacht te worden als een markante afsluiting van het erf aan de zuidzijde van het perceel, ten opzichte van de bocht in De Lansing ter plaatse.

Verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan kan uitsluitend uitgevoerd worden na verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Ons college is, zoals gezegd, bevoegd gezag, maar ten behoeve van dit plan is vanwege de strijd met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Om toepassing te kunnen geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 dient uitvoering gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor zes weken ter inzage ligt en dat eenieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo) hier tegen een zienswijzen kenbaar kan maken. Ons college heeft besloten dit bouwplan, conform de op 28 juni 2011 afgesproken procedureafspraken, voor te leggen aan uw raad. Wanneer de leden van de gemeenteraad niet binnen een termijn van vijf werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie dan wel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht dan mag aangenomen worden dat een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en de uw college de afwijkingsprocedure kan starten.

Verzoek aan de Raad

Wij verzoeken u dan ook om het voorliggende bouwplan, conform de procedureafspraken behorende bij het raadsbesluit van 28 juni 2011, te beoordelen. De stukken zullen gedurende deze termijn ter inzage liggen bij de griffier op het gemeentekantoor in Lopik. Wij zien uw reactie graag tegemoet. Uiteraard hopen wij op een positief resultaat en daarmee een spoedige afhandeling van de verdere procedure. Wanneer wij geen inhoudelijke reacties ontvangen zal, na afloop van de door de griffier aangegeven periode, door de

griffier een afschrift ondertekend worden waaruit blijkt dat de stukken voor u ter inzage hebben gelegen.

Overeenkomst

Na het collegebesluit wordt een planschadeovereenkomst gesloten. In de overeenkomst wordt volgens afspraak beschreven dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor het vergoeden van eventuele planschade die voortvloeit uit het project. Voor dit bouwplan is het niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. De ruimtelijke ontwikkeling is van een beperkte omvang en geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer gelegen. In de overeenkomst is wel vastgelegd dat de plankosten voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarnaast is een planschaderegeling opgenomen.

Vervolg

Na uw besluit zal, conform de procedureafspraken van het raadsbesluit van 28 juni 2011, toepassing gegeven worden aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Dit betekent dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken voor eenieder te inzage gelegd wordt voor een periode van zes weken. Binnen deze termijn wordt de gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Indien er geen zienswijzen ontvangen worden zal de omgevingsvergunning verleend worden.

