



GEMEENTE
LOPIK

VERZONDEN 14 MRT 2019

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: 03318533/20180008

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 19 januari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een extra woning met bijgebouw. De aanvraag heeft betrekking op het perceel De Lansing 1 te Benschop, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie E, nr. 1648. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 20180008. 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.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, jo. art. 2.1, lid 1, sub c, 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 1, sub a Wabo).
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1, sub c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'bouwen' en 'strijdig gebruik' aan artikel 2.1, lid 1, sub a en c, jo. art. 2.10, jo. art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel'. Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering verwijzen wij naar de overwegingen in dit besluit.

Overige bijgevoegde documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 16 januari 2018;
2. Fotoboekje d.d. 30.01.2017;
3. Verzameltekening projectnummer 17002, nr. 511, d.d. 6 februari 2018;
4. Verzameltekening projectnummer 17002, nr. 512, d.d. 6 februari 2018;
5. Verzameltekening projectnummer 17002, nr. 513, d.d. 10 januari 2018;
6. Verzameltekening projectnummer 17002, nr. 514, d.d. 10 januari 2018;
7. MPG-berekening d.d. 3 oktober 2018;
8. EPG-berekening d.d. 20 december 2018;
9. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 14 augustus 2018;
10. Bouwbesluittoetsing d.d. 24 januari 2018;
11. Verzameltekening projectnummer 17002, nr. 519, d.d. 06 november 2018;
12. Verkennend bodemonderzoek d.d. 20 oktober 2016;
13. Publiceerbare aanvraag watervergunning d.d. 16 januari 2018;
14. Palenplan nr. 2989-10^b, d.d. 19 juni 2018;
15. Overzicht fundering nr. 2989-20^b, d.d. 19 juni 2018;
16. Overzicht verdiepingsvloer, nr. 2989-30^b, d.d. 19 juni 2018;
17. Constructief rapport, nr. 2989-rap-1, d.d. juni 2018;
18. Geotechnisch onderzoek d.d. 27 juli 2018;
19. Controle constructieve stukken d.d. 7 december 2018.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie 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 € 2.666,00. 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 21 januari 2019 t/m 28 februari 2019 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

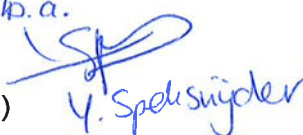
Beroepsclausule

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, 6 maart 2019

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

(G.J. de With)

b.a.

V. Spelsnijder

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 148.000,00	
4.4 % x € 148.000,00	€ 6.512,00
Openbare uniforme voorbereidingsprocedure	€ 2.031,00
VVGB-procedure	335,00
Totaal	€ <u>8.878,00</u>

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorwaarde bij grondverstorende activiteit

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De gerechtigde tot een archeologische vondst is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Bouwvoorwaarden

SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Constructieve veiligheid

De volgende bescheiden moeten nog worden ingediend;

- berekening en tekening begane grondvloer.
- berekening en tekening verdiepingsvloer.

Wij verzoeken u de genoemde bescheiden zo spoedig mogelijk in te dienen, doch minimaal twee weken voor uitvoering genoemd bouwdeel.

Het uiterlijk aanzien van het bouwwerk

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

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 8.7;
- 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 uiterlijk op de eerste werkdag na 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.

Artikel 8.3. Geluidhinder

- Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
- Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

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 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
- Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Art. 8.4 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. 8.5 Stofhinder

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

Art. 8.6 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.

Art. 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdpzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afdeling 8.2 Afvalscheiding, nieuwbouw en bestaande bouw

Art. 8.8 Aansturingsartikel

De functionele eis van het eerste lid, bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden, ziet op het tijdig en zorgvuldig scheiden van afval. Het tweede lid bepaalt dat aan de functionele eis van het eerste lid wordt voldaan door toepassing van de voorschriften van deze afdeling.

- 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, 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, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- 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 d tot en met j, 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 ma. t/m vr. te bereiken van 09.00 tot 12.00 uur op het kantoor van de Afdeling Dienstverlening, Raadhuisplein 1 te Lopik, telefonisch via (0348) 55 99 55 of via gemeente@lopik.nl. De website van de gemeente Lopik kunt u raadplegen via www.lopik.nl.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

Het perceel aan het adres is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Benschop Uitbreiding, zuidelijk deel' geldt. 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 het geldende bestemmingsplan

mogen er maximaal 58 woningen worden gerealiseerd binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen'.

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het realiseren van een extra burgerwoning in het plangebied van het genoemde bestemmingsplan. Het realiseren van de gevraagde woning verhoudt zich niet tot het maximale aantal woningen dat binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' gerealiseerd mag worden. Dit maakt dat het voorliggende initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan past.

Het perceel aan het adres Dorp 123 te Benschop heeft een oppervlakte van ca. 1200m² en op het perceel zijn momenteel een vrijstaande woning (De Hamerslag) en een appartementencomplex aanwezig. De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande wooneenheden bedraagt ca. 240m². Het initiatief is op de zuidzijde van het perceel geprojecteerd. Het plan ziet op het oprichten van een woning met een oppervlakte van ca. 65m² en een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van ca. 42m². Wanneer dit initiatief wordt gerealiseerd bedraagt de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het perceel ca. 348m² - ca. 29% van de totale oppervlakte van het perceel.

De bouw-/goothoogte van de woning voldoen aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de gebruiksfunctie.

Op grond van art. 2.1, lid 1, sub a en c, jo. art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo kan voor dit initiatief ontheffing worden verleend van het vigerende bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke afweging

In de 'Toekomstvisie gemeente Lopik 2030' heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik 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 bij deze vraag. De indeling van de woning biedt echter ook de mogelijkheid tot gebruik als gezinswoning. Gelet op het provinciaal ruimtelijk beleid heeft de gemeente in eerste instantie de taak om binnen de kernen in de woningbehoefte te voorzien. De gronden waar het initiatief op is geprojecteerd, vallen volledig binnen de rode contouren van het provinciale beleid en daarmee is verstedelijking op de planlocatie toegestaan. Hiermee voldoet het plan aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016).

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 van inwoners aan de gemeente 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 wegennetwerk 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 hoofd- en 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.

De te bouwen woning met bijbehorend bouwwerk 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 in tact. 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 georiënteerd, 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.

Voor het overige verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 17002, d.d. 14 augustus 2018, dat geacht moet worden deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Nota ruimtelijke kwaliteit

Gezien het advies d.d. 21 augustus 2018 van Stichting Mooisticht, aangevuld d.d. 21 augustus 2018 en 5 maart 2019, kan worden geconcludeerd dat dit bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik.

College

Het college heeft op 9 oktober 2018 besloten medewerking te verlenen aan de ontheffingsbevoegdheid ingevolge art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Lopik

In het kader van de buitenplanse ontheffingsprocedure heeft de gemeenteraad via een zgn. verklaring van geen bedenkingen, op grond van art. 6.5, lid 1, Bor, ingestemd met het plan. De verklaring van geen bedenkingen is bij deze aanvraag gevoegd en wordt geacht inhoudelijk te zijn ingelast in deze overwegingen.

Conclusie

Het verlenen van planologische medewerking en het bouwen van de gevraagde woning met bijbehorend bouwwerk kan met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder a en c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo worden vergund. De omgevingsvergunning kan worden verleend, onder het stellen van voorwaarden.