



GEMEENTE
LOPIK

Registratienummer: s10.03156/ 11.11243

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

5 JUNI 2011

Verzonden d.d.

Koll.:

Afschrift:

- OZB

- Bouw

- Rob rec

- BAG

- Woonw
u Schied

- Huisw
Burgemeester

- BWT

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 1 december 2010 van de heer H. Visser, namens de Woningbouw Vereniging "Goed Wonen" gevestigd Dorp 182 3405 BJ te Benschop, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 10 appartementen.

De aanvraag gaat over Kapitein van Zijl-laan 28 tot en met 36 te Benschop en achterliggend terrein voorheen bekend als de "Vergeerlocatie", kadastraal bekend als gemeente Benschop, sectie b, nummers 1774, 1775, 2065, 2158 en 2159.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s10.03156.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, artikel 2.1 lid onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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:

1. Bouwen;
2. Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten "bouwen" aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo en "gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" aan artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en de welstandsnota. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het aanvraagformulier;
2. de bijbehorende tekeningen, 101457 BE-01A t/m BE-06, 22 augustus 11;
3. ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken, 303793.ehv.212.R0001, 16 juni 2011;
4. Nota beantwoording van zienswijzen, september 2011.

Op de behandeling van de aanvraag is het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Zienswijzen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 voor eenieder ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn negen ontvankelijke zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen is besloten conform de bij dit besluit behorende "Nota beantwoording van zienswijzen". Naar aanleiding van de zienswijzen is de aanvraag omgevingsvergunning op vier punten gewijzigd. In de "Staat van wijzigingen" zijn de bedoelde wijzigingen genoemd. In de bij dit besluit behorende tekeningen 101457 BE-02 en BE-03, 22 augustus 11, zijn de wijzigingen verwerkt.

Beroepsclausule

Na besluit kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen dan wel niet (tijdig) een zienswijze hebben ingebracht, met ingang van de tweede dag na publicatie beroep instellen bij de arrondissementsrechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht. De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van deze beroepstermijn. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Lopik, 4 oktober 2011

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
het hoofd van Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer,



(Ing. M. Duim)

Legesberekening

Leges

Opgegeven bouwkosten	€ 1.700.000,00
Door ons vastgestelde bouwkosten	€ 1.700.000,00
Leges bouwactiviteiten (naar beneden afgerond in hele euro's)	€ 41.746,00
Leges afwijking artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo	€ 230,00
Kadasterleges	€ 10,25
Totaal	€ 41.986,25

OMGEVINGSVERGUNNING: TOESTEMMING BOUWEN

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 (M.o.r. artikel 2.7). **Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen desbetreffende onderdelen uitgevoerd worden.**

Op grond van (B.o.r. artikel 4.7 en M.o.r. 2.7), 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);
- Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructie (aangehouden belastingen en belastingcombinaties, constructieve samenhang, stabiliteitsprincipe, omschrijving hoofddraagconstructie en weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan);
- Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen, gelijkwaardigheidsverklaringen e.d (vloeren, wanden, dakplaten, isolatie e.d.);
- gegevens omtrent de technische installaties die ten dienste van het gebruik van het bouwwerk worden aangebracht (gas, water, elektra, telefoon, cai, ventilatie-units;

Het overleggen van genoemde bescheiden vindt plaats onder de 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, keramische tegels en houtdelen dienen, twee weken voor de uitvoering, in tweevoud ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht overgelegd te worden;**

Vloerafscheiding

- Een vloer heeft bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water (artikel 2.15, lid 1).
- Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.15, heeft een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 1 m (artikel 2.16, lid 1).
- Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.15, heeft, in afwijking van het eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste **0,85 m** (artikel 2.16, lid 3).

Brandpreventie

Sterkte bij brand

De uiterste grenstoestand van de hoofddraagconstructie wordt gedurende **60 minuten** niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand (artikel 2.9, lid 2).

In de leidingschachten dienen alle doorvoeren, rooster e.d. dezelfde brandwerendheid te bezitten dan de schacht zelf (30 min. WBDBO) (afd.2.13))

Vluchten bij brand

De deuren van het trappenhuis dienen zonder losse voorwerpen te openen zijn , b.v. draaiknop cilinder. (Gebruiksbesluit Par.2.3)

Voor brandweer noodzakelijke voorzieningen

Het gebouw dient via de achterzijde te benaderen zijn door de brandweer in verband met snelle op de 2^e en 3^e verdieping. Hiertoe dient er een poort of deur aangebracht te worden in de muur t.p.v. de parkeergarages (Gebruiksbesluit Par. 2.6)

Handmatig bestrijden van brand

In de bijeenkomstfunctie dient een blusmiddel aanwezig te zijn om een beginnende brand te kunnen blussen (Gebruiksbesluit Par.2.4)

Advies repressie ondersteuning

Gezien het pand en zijn bewoners moet de brandweer een snelle binnentreding kunnen doen. De architect / aannemer kan via de Brandweer formulieren aanvragen voor het bestellen van een sleutelbuis.

Afvoer van afvalwater en fecaliën

Een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën heeft een aansluitmogelijkheid voor aansluiting op het openbaarriool (artikel 3.33, lid 1). Op aanwijzing van de Gemeente Lopik

Afvoer van hemelwater

Een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater heeft een aparte aansluitmogelijkheid voor aansluiting op het openbaar riool (artikel 3.43, lid 1); Op aanwijzing van de Gemeente Lopik

Bereikbaarheid

De vloer ter plaatse van een toegang van een woning heeft een hoogteverschil met het aansluitende terrein dat niet groter is dan 0,02 m (artikel 4.17, lid 1).

ALGEMENE VOORWAARDEN (indien van toepassing)

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 (Wabo, Par.5.3). 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. (Wabo 2.33, lid 2)

BOUWVERORDENING GEMEENTE LOPIK (13^e serie wijzigingen van de Modelbouwverordening van de VNG)

4. Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. andere toestemmingen;
- c. het bouwveiligheidsplan;

Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- a. peil van het gebouw (bovenkant afgewerkte begane grondvloer).
- b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de Bouwwerkzaamheden

1. Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

2. Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze verordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Artikel 4.11 Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Ster. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Van het gereedkomen:
 - a. van putten en van grond- en huisaansluit-leidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
5. De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven ofte nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

WABO

Stilleggen van de bouw

De door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren 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 Wabo vergunning, indien deze wel verplicht is;
 - b) in afwijking van de Wabo vergunning;
 - c) in afwijking van het Bouwbesluit;
 - d) in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.
- (Wabo, Par.5.3; artikel 4.14, 11.1 en 11.2 Bouwverordening)

ALGEMENE WET BESTUURSRECHT

Titel 5.2 Toezicht op de naleving

Artikel 5:15

- 1. Een toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, elke plaats te betreden, met uitzondering van een woning zonder toestemming van de bewoner.
- 2. Zo nodig verschaft hij zich toegang met behulp van de sterke arm. (politie)
- 3. 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 uur tot 12.00 uur op het kantoor van: Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer (ROB), Raadhuisplein 1, 3411 CH Lopik. Telefoon: 0348 – 55 99 55.
gemeente@lopik.nl www.lopik.nl

OVERWEGINGEN

Ontvankelijkheid

De aanvraag voldeed bij ontvangst op 1 december 2010 niet aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Na ontvangst van de per brief van 13 december 2010 gevraagde aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag op 20 januari 2011 in behandeling genomen.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 14 januari 2011, kenmerk LOP11-0003W1, geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd om haar besluit nader te motiveren. In de brief, kenmerk LOP11-0003W2, van 31 augustus 2011, is het advies nader gemotiveerd. Op 3 oktober 2011 zijn de gewijzigde tekeningen met de opgenomen aanpassingen als gevolg van de zienswijzen opnieuw voorgelegd en goedgekeurd door de welstandscommissie.

Planologisch kader

De gronden zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorp" Benschop en heeft daarin de bestemmingen "Eengezinshuizen, in gesloten bebouwing" en "Praktijkruimten". Het bouwplan past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen zal toepassing gegeven moeten worden aan een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij ontwikkelingen in de dorpskernen geldt over het algemeen geen provinciaal belang. Ook in het geval van Benschop en de ontwikkeling van de locatie aan de Kapitein van Zijll-laan geldt dat deze gelegen is binnen de in het streekplan aangegeven rode contour. Verdere verstedelijking dient binnen de rode contour ontwikkeld te worden om daarmee het omliggende landschap zo veel mogelijk vrij van bebouwing te houden. De gemeente Lopik kan dergelijke locaties benutten voor de inbreiding van woningbouwprogramma's binnen de kernen. Daarmee kan uitvoering gegeven worden aan het vastgestelde huisvestingsbeleid.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan zal toepassing gegeven moeten worden aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, juncto artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorwaarde daarbij is dat bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een motivering van een goede ruimtelijk onderbouwing bevat. Het besluit is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, 303793.ehv.212.R0001, 16 juni 2011.

Het project beperkt zich niet uitsluitend tot de herbouw van tien appartementen ter plaatse van de percelen waar nu vijf rijwoningen staan. In de afweging van de gemeente Lopik om medewerking te verlenen aan de voorliggende ontwikkeling was de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie binnen het plangebied doorslaggevend. Deze bedrijfsactiviteiten zijn altijd als zeer hinderlijk ervaren door de directe omwonenden.

Op diverse plaatsen binnen de gemeente Lopik "wringen" aanwezige en gewenste functies met bestaande bedrijvigheid. Er wordt in verschillende opzichten hinder ervaren van bedrijven. Die hinder kan milieuhygiënisch van aard zijn maar vaak is er ook sprake van een probleem wat eigenlijk ruimtelijk van karakter is. Door de aanwezigheid van een bedrijfsfunctie kunnen bijvoorbeeld gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden geblokkeerd. Ook kan er sprake zijn van een hinderbeleving door omwonenden, ook wanneer het bedrijf wel aan de milieueisen en bestemmingsplanregels voldoet.

Met het doel de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie te realiseren is gezocht naar een passende ruimtelijke invulling van het plangebied. Door de betrokkenheid van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen", eigenaar van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan, zijn deze percelen bij het plangebied betrokken. De vervangende nieuwbouw van deze woningen is geen beleidsdoelstelling van de gemeente Lopik. Het geheel, dus de totale ontwikkeling van het plangebied, heeft er echter wel voor gezorgd dat het uitplaatsen van de bedrijfsfunctie ter plaatse gerealiseerd kan worden.

Ook de provincie Utrecht wil gemeenten ondersteunen bij uitplaatsing van hinderlijke bedrijven zodat ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Daarbij overwegende dat het wenselijk is de ruimte binnen de kernen zo efficiënt mogelijk te benutten om daarmee de druk op het buitengebied te doen afnemen en tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls aan het stedelijk gebied te geven. Het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu aan de verschillende doelgroepen en daarmee creëren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling is daarbij van belang.

In aansluiting daarop zijn bij de invulling van het plangebied de resultaten en bevindingen van "Nota Volkshuisvesting 2006 – 2010", het "Uitvoeringsprogramma Wel Thuis 2007" en het "Woningbehoefte onderzoek 2010-2015" in overweging genomen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een vraagoverschot naar (gelijkvloerse) seniorenwoningen in een woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau. Van daaruit is de doelstelling geformuleerd om door middel van nieuwbouw, vooral in de kernen van Lopik en Benschop, aan deze vraag te voldoen. Met de realisatie van tien voor senioren bedoelde appartementen in de kern van Benschop, in een gebied met een hoog voorzieningenniveau, wordt invulling gegeven aan deze doelstelling.

Verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan kan uitsluitend uitgevoerd worden na het verlenen van een aanvraag omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Het college van Burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag, maar ten behoeve van dit plan is vanwege de strijd met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Voor het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen dient uitvoering gegeven te worden aan de procedureafspraken zoals door de raad van de gemeente Lopik vastgesteld op 28 december 2008. Dat betekent dat het bouwplan wordt voorgelegd aan de raad van de gemeente Lopik en wanneer de leden van de gemeenteraad niet binnen een termijn van vijf werkdagen aangeven dat een verdere behandeling in de raadscommissie, danwel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht, aangenomen mag worden dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is of danwel verleend is.

Het college heeft op 24 mei 2011 besloten medewerking te verlenen aan de afwijkingsbevoegdheid en de gemeenteraad van Lopik op de hoogte te stellen van dit besluit volgens de gemaakte procedureafspraken zoals genoemd in het raadsbesluit van 28 september 2010. De gemeenteraad is van 27 mei 2011 tot 3 juni 2011 in de gelegenheid gesteld aan te geven dat verdere besluitvorming in de raadscommissie noodzakelijk is. De leden van de raad hebben hier geen gebruik van gemaakt waardoor de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Uitgebreide procedure

Om toepassing te kunnen geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uitvoering gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen voor zes weken ter inzage ligt en dat eenieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo) hiertegen zienswijzen kenbaar kan maken. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vervolgens van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er negen zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn in de bij deze adviesnota gesloten "Nota beantwoording zienswijzen" samengevat en voorzien van een beantwoording. Hieronder bespreken wij kort de belangrijkste punten die in de zienswijzen naar voren komen. Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de nota.

Privacy

Door de toename van het bouwvolume, vooral door het toevoegen van een derde bewoonbare bouwlaag verwachten de directe omwonenden een verlies van privacy. Wij zijn van mening dat met het ontwerp van het appartementengebouw zoveel mogelijk rekening is gehouden met de privacy van de directe omwonenden aan zowel de Kapitein van Zijll-laan als de Theo Kleverstraat.

Zo is de belangrijkste verblijfsfunctie, de woonkamer, voornamelijk georiënteerd op de Kapitein van Zijll-laan zodat er vanuit de woonkamer geen direct zicht is op de percelen aan de Theo Kleverstraat. Omdat de afstand ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Kapitein van Zijll-laan wordt vergroot vinden wij deze oriëntatie acceptabel. Ook de aanwezige vluchttrap aan de achterzijde van het appartementengebouw zal een deel van het zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat ontnemen.

De verkeersfuncties, de galerij op de eerste verdieping en deels ook op de tweede verdieping, zijn daarentegen juist georiënteerd op de achterzijde van het appartementengebouw. Op de eerste verdieping van het appartementengebouw wordt het zicht vanuit slaapkamers van de appartementen op de percelen aan de Theo Kleverstraat verbroken door de 1,70 meter diepe galerij met balustrade. De galerij voorkomt dus het zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat. Op de tweede verdieping zijn aan de achterzijde twee terrassen gepland. Het terras gelegen aan de zijde van het liftgebouw heeft door de teruggeplaatste ligging en de wanden aan beide zijden geen direct zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat. Het terras aan de andere zijde, welke ook iets teruggelegen gesitueerd is, wordt deels afgeschermd door een wand en voor het overige door een balustrade. Hierdoor is het zicht op de percelen aan de Theo Kleverstraat vanaf dit terras beperkt.

Ondanks dat het volume van de bebouwing binnen het plangebied toeneemt, zijn wij van mening dat er in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening is gehouden met de privacy van de omwonenden. Om het ontwerp in dit opzicht verder te versterken wordt voorgesteld om het liftgebouw deels geblindeerd uit te voeren, de geplande opening in de kopgevel van de galerij, aan de zijde van de Theo Kleverstraat, dicht te zetten en de kopgevel aan de zijde van de Theo Kleverstraat, aan de voor- en achterzijde, te voorzien van matglazen schermen.

Uitgaande van de bestaande situatie, waar vanuit de eerste verdieping van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan maar ook vanuit de rijwoningen en vanaf de percelen aan de Theo Kleverstraat zelf al zicht is op de achtertuinten van de percelen aan de Theo Kleverstraat, zijn wij van mening dat in het ontwerp van het appartementengebouw voldoende rekening is gehouden met de privacy van omwonenden en dat met de voorgenomen aanpassingen de privacy verder gewaarborgd wordt.

Overpad

In een groot deel van zienswijzen wordt gewezen op het te verlenen recht van overpad door de bewoners van de Theo Kleverstraat.

Uit de kadastrale gegevens blijkt echter dat de gronden achter de Theo Kleverstraat 2, 4 en 6 deels in bezit zijn van de gemeente Lopik, kadastrale gemeente Benschop, sectie b, nummer 2239 (deels). Het plangebied grenst aan deze gronden en de ontsluiting van de tuin van het appartementengebouw sluit dus aan op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Lopik. Om de tuin te kunnen bereiken hoeft dus geen recht van overpad verleend te worden door de bewoners van de percelen Theo Kleverstraat 2, 4 en 6.

De gronden achter de percelen Theo Kleverstraat 8-20 zijn, met uitzondering van een klein deel van de poort achter het perceel Theo Kleverstraat 8, wel in het bezit van de bewoners van deze percelen. Deze gronden zijn echter niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de achterliggende tuin en de garageboxen op het plein. De garageboxen zijn namelijk via de gemeenschappelijke tuin en de bergingen bereikbaar. De bewoners van de woningen op de Theo Kleverstraat 8-20 hoeven dus geen overpad te verlenen.

De smalle doorgang tussen voormalige bedrijfsbebouwing van Vergeer Gereedschappen B.V. en de bestaande garageboxen aan de zijde van de Theo Kleverstraat blijft gehandhaafd. Deze gronden zijn in het bezit van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen". Door het handhaven van deze smalle doorgang blijven het plein en de garageboxen via deze routing bereikbaar voor de bewoners van de Theo Kleverstraat.

Inpassing en bouwhoogte

In de zienswijzen wordt de bouwhoogte van het appartementengebouw als bezwaar naar voren gebracht. Deze zou onder andere niet passend zijn binnen het landelijk gebied en het karakter van de omliggende omgeving.

Uiteraard kunnen wij niet ontkennen dat de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande rijwoningen ter plaatse is toegenomen. Ook heeft het nieuwe appartementengebouw door zijn opbouw een groter volume en een andere uitstraling dan de bestaande woningen in de directe omgeving. Met het ontwerp en de situering binnen het plangebied is rekening gehouden met de toename van het volume en wordt de beleving hiervan te verzacht.

Bij het beoordelen van de maximale bouwhoogte dient naast de bestaande omliggende bebouwing ook de geldende planologische regelgeving te worden meegewogen. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte. Het geldende bestemmingsplan schrijft wel voor dat de goothoogte van iedere woning minimaal vijf en maximaal zes meter mag bedragen. In combinatie met de op de bestemmingsplankaart aangegeven diepte van het bouwvlak van acht meter betekent dit dat een vergelijkbare bouwhoogte als die van het appartementengebouw realiseerbaar is binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Oftewel; binnen de bestaande voorschriften van het geldende bestemmingsplan is een vergelijkbare bouwhoogte realiseerbaar.

Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de kern Benschop in planologische zin gezien wordt als verstedelijkt gebied. Binnen de kernen, zoals Benschop, zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van stedelijke verdichting en is bebouwing van drie bouwlagen niet uitzonderlijk.

Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Per brief, kenmerk LOP11-003-W1 van 14 januari 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de welstandscommissie gevraagd haar advies verder te motiveren. De welstandscommissie heeft dit gedaan via haar schriftelijke advies van 31 augustus 2011, kenmerk LOP11-0003-W2. Wij hebben deze adviezen overgenomen en achten het bouwplan hiermee ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand.

Schaduwwerking

In één zienswijze is specifiek bezwaar gemaakt tegen de schaduwwerking die uit gaat van de nieuwbouw van het appartementengebouw. Het betreft een perceel aan de overzijde van de Kapitein van Zijll-laan. Daarvoor heeft de appellant ook schaduw-simulatie opgesteld. Wij onderkennen dat uit de schaduw-simulatie blijkt dat de situatie wordt beïnvloedt. Wij achten de invloed echter beperkt en het geeft ons daarom geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.

Maatschappelijk belang en ruimtelijke afweging

In de zienswijzen ligt de focus voornamelijk op de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan. In de afweging van de gemeente Lopik om medewerking te verlenen aan de voorliggende ontwikkeling is de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie binnen het plangebied echter doorslaggevend. Deze bedrijfsactiviteiten zijn altijd als zeer hinderlijk ervaren door de directe omwonenden.

Met het doel de uitplaatsing van de bedrijfsfunctie te realiseren is gezocht naar een passende ruimtelijke invulling van het plangebied. Door de betrokkenheid van de Woningbouwvereniging "Goed Wonen", eigenaar van de vijf rijwoningen aan de Kapitein van Zijll-laan, zijn deze percelen bij het plangebied betrokken. De vervangende nieuwbouw van deze woningen is geen beleidsdoelstelling van de gemeente Lopik. Het geheel, dus de totale ontwikkeling van het plangebied, heeft er echter wel voor gezorgd dat het uitplaatsen van de bedrijfsfunctie ter plaatse gerealiseerd kan worden.

Het project voorziet daarom niet uitsluitend in de vervangende nieuwbouw van vijf rijwoningen maar voor wat betreft de gemeente voornamelijk in het uitplaatsen van een bedrijfsfunctie. Het maatschappelijk belang bestaat uit het nastreven en versterken van een prettig woon- en leefklimaat binnen de kernen. Door het uitplaatsen van deze bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Door met de ruimtelijke ontwikkeling tegemoet te komen aan de woonbehoefte van een specifieke doelgroep als senioren, waarvoor nu nog te weinig passende woonruimte beschikbaar is, wordt het woon- en leefklimaat van Benschop nog verder versterkt.

Ons college heeft op 27 september 2011, met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en de overwegingen uit de "Nota beantwoording zienswijzen", besloten de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen het bouwplan, zoals beschreven is in de "Nota beantwoording zienswijzen", op een viertal punten aan te laten passen. Ons college heeft tevens besloten, met inachtneming van zienswijzen en de "Nota beantwoording zienswijzen", de uitgebreide omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo te verlenen.

Slopen en kappen

In eerste instantie betrof de voorliggende aanvraag tevens de activiteiten slopen en kappen. Op verzoek van de aanvrager zijn deze activiteiten niet meegenomen in het vervolg van deze procedure. De aanvrager heeft op 15 maart 2011 een aparte aanvraag voor de sloop van vijf rijwoningen en het kappen van twee bomen ingediend. Deze omgevingsvergunning, registratienummer s11.00750, is op 22 juni 2011 verleend.

Overeenkomst

Ter uitvoering van het project zijn de aanvrager en de gemeente Lopik een overeenkomst aangegaan. Daarmee is voldaan aan artikel 6.12 lid 2 van afdeling 6.4 grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Het sluiten van de overeenkomst is gepubliceerd en een zakelijke beschrijving heeft ter inzage gelegen.