

ONTWERP

Onderwerp: Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)

Nr.: s13.01935/14.02511

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 29 november 2013 van mevrouw Hoogenboom, Titus Brandsmastraat 22 te Oudewater, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruik van het perceel als woonbestemming, het splitsen van de karakteristieke woonboerderij, het wijzigen van de functie van bijgebouwen en het plaatsen van handelsreclame. De aanvraag gaat over Noordzijdseweg 217 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 44.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer s13.01935.

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 de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, 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:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- Het maken of voeren van handelsreclame op of aan een onroerende zaak.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo, voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo en voor de activiteit het maken of voeren van handelsreclame op of aan een onroerende zaak aan artikel 2.2, lid 1, onder h, van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier d.d. 29 november 2013;
- Bestektekening bestaande en nieuwe situatie d.d. 25 februari 2014;
- Aanvullende gegevens d.d. 25 februari 2014.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... 2014 t/m ... 2014 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn **WEL/GEEN** zienswijzen ingediend.

Beroepsclausule

De vergunning treedt de dag na afloop van de beroepstermijn (ter inzage legging) in werking, tenzij gedurende die termijn beroep is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De zes weken durende beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Is er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Lopik, 25 februari 2014

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
medewerker vergunningverlening,

(E.J. Zeevaart)

Legesberekening

Leges op basis van bouwkosten à € 100.000,00		
4,2 % x € 100.000,00 =	€	4.200,00
Strijdig gebruik gronden bestemmingsplan art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo	€	1.848,76
Kadasterleges	€	10,46
Totaal	€	6.059,22

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorwaarde bij grondversturende activiteit

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst 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.

BOUWVOORWAARDEN

SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Constructieve veiligheid

Nader in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voor aanvang van de uitvoering van ieder bouwonderdeel dienen constructieve (controle) berekeningen bij de gemeente Lopik ter goedkeuring te worden ingediend (artikel 2.7 Mor).

Na beoordeling en goedkeuring van de berekeningen mogen desbetreffende onderdelen uitgevoerd worden.

De berekeningen kunnen onder vermelding van het casenummer gestuurd worden naar:

Gemeente Lopik
t.a.v. de Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
Postbus 50
3410 CB Lopik

of naar gemeente@lopik.nl

Op grond van artikel 4.7 Bor en artikel 2.7 Mor, dienen de volgende onderdelen nog ter goedkeuring ingediend te worden:

- 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).

Rookmelder

De aangegeven rookmelders, op de bouwtekening, dienen niet ioniserende rookmelders te zijn welke zijn aangesloten op het lichtnet.

Riolering

De nieuwe vuilwaterafvoeren (tiolet en badkamer) dienen aangesloten te worden op de bestaande riolering. Hierover kunt u vooraf contact opnemen met de heer W. Zielman van de gemeente Lopik.

Waterwerend

Een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens [NEN 2778](#) bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan $0.01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$.

Voor een badruimte geldt het bovenstaande voorschrift ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.

Doorvalbeveiliging

Er dient een afscheiding/doorvalbeveiliging aanwezig te zijn ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam als de hoogte van de borstwering minder is dan 0,85 m, gemeten vanaf de vloer (raam achtergevel op de verdieping).

Toilet

Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m (toilet begane grond achterhuis dient minimaal 0,9 meter breed te zijn).

Brandcompartimentering

De WBDBO (Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag) tussen beide woningen is op tekening aangegeven als minimaal 60 minuten. Er dient een detail ingediend te worden van hoe deze brandscheiding ter plaatse van het dak wordt uitgevoerd. Dit detail dient minimaal 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend bij de gemeente Lopik.

Bijgebouwen

Er worden geen bouwwerkzaamheden aangevraagd voor de bijgebouwen, slechts het wijzigen van de functie. De bijgebouwen zijn dan ook niet getoetst aan bijvoorbeeld redelijke eisen van welstand en aan het Bouwbesluit. Indien er toch bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden aan de bijgebouwen dan is hiervoor mogelijk een omgevingsvergunning benodigd.

Gebruiksmelding

De bijgebouwen zijn niet door de Veiligheidsregio Utrecht (www.vru.nl) getoetst. Het kan zijn dat u een gebruiksmelding moet doen voordat u de bijgebouwen gaat gebruiken voor de workshops en de kinderfeestje. Voor meer informatie kunt u van maandag t/m donderdag contact opnemen met de heer M. Schiere van de Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer, telefoonnummer 0348-559916.

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 8.3;
- 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 ontgravingswerkzaamheden, 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 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 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 blootstellingsduur 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 blootstellingsduur	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 sloopterrein 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 Aansturingsartikel

- Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooppafval 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 slooppafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooppafval 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:
- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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 vergunningsplichtig 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:

- zonder omgevingsvergunning, indien deze wel verplicht is;
- in afwijking van de omgevingsvergunning;
- in afwijking van het Bouwbesluit;
- 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@lopi.nl Website: www.lopi.nl

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Mevrouw M.A.M. Hoogenboom heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het gebruik van het perceel als woonbestemming, het splitsen van de karakteristieke woonboerderij, het wijzigen van de functie van bijgebouwen en het plaatsen van handelsreclame. De aanvraag gaat over de Noordzijdseweg 217 te Polsbroek, kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nr. 44.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden (A) en de nadere aanwijzingen bouwvlak (b) en karakteristiek pand. Op grond van de regels mag op de bestemming Agrarische doeleinden (A) uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, géén ondersteunend glas en géén hoge boog- en gaaskassen zijnde, ten dienste van de bestemming en daarbij behorende woningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen geldt onder meer het volgende:

- a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, afschermende bouwwerken ten behoeve van de fruitteelt en beregeningsinstallaties en onderkomens voor beregeningsinstallaties, mogen uitsluitend op gronden met de nadere aanwijzing "bouwvlak (b)" worden gebouwd.
- b. Overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. op-pervlak	max. goot hoogte	max. bouw-hoogte
woningen (inclusief aanbouwen)	*	600 m ³		3,5 m	10 m
bijgebouwen bij/per woning			50 m ²	3 m	6 m

Bouwplan

De aanvraag betreft:

- Het gebruik van het perceel als woonbestemming;
- Het splitsen van de karakteristieke woonboerderij;
- Het plaatsen van dakramen;
- Het nieuw plaatsen en wijzigen van kozijnen in de achtergevel van de woonboerderij;
- Het wijzigen van kozijnen in de linkerzijgevel van de woonboerderij;
- Het wijzigen van kozijnen in de rechterzijgevel van de woonboerderij;
- Het wijzigen van de functie van bijgebouwen;
- Het plaatsen van handelsreclame.

Het gebruik van het perceel als woonbestemming

Gelet op de huidige agrarische bestemming van het perceel en dat van de buren kunnen we uitsluitend medewerking verlenen door toepassing te geven aan een uitgebreide omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. Het perceel heeft namelijk een agrarische bestemming en dient als zodanig gebruikt te worden. Omdat het perceel uitsluitend ten behoeve van de woonfunctie gebruikt gaat worden en de bedrijfsmatige agrarische bedrijfsactiviteiten komen te vervallen, is het verzoek in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast heeft het naastgelegen perceel nog een agrarische bestemming. Op het moment dat de aanvrager de woning op het perceel Noordzijdseweg 217 betreft zal de eigenaar van dit perceel bij ontwikkelingen rekening moeten houden met het woonperceel. Hoewel we niet verwachten dat er op dit perceel opnieuw agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd zullen worden kan de eigenaar wel rechten ontleen aan de huidige bestemming. Een uitgebreide procedure is daarom noodzakelijk.

Het splitsen van de karakteristieke woonboerderij

Op de locatie aan de Noordzijdseweg 217 zijn een woonboerderij en twee schuren aanwezig. De woonboerderij is momenteel geschikt om door één gezin bewoond te worden. Initiatiefnemer wil het pand graag splitsen zodat het bewoond kan worden door twee gezinnen. Ten behoeve van deze splitsing zullen er enkel inpandige verbouwingen plaatsvinden.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is op onderhavig plan met name de ambitie 'levendige linten' van toepassing. De mix van wonen en werk maakt en houdt de linten van Lopik levendig en ondernemend. Bij ontwikkelingen in de linten zal deze mix dan ook behouden moeten blijven. Doordat de splitsing van de woonboerderij geen afbreuk doet aan de mix van wonen en werken in het lint langs de Polsbroekerwetering is het plan in overeenstemming met de ambitie om de linten levendig te houden. Daarnaast is de toevoeging van één woning zo minimaal, en is de woning voor eigen gebruik, dat het geen invloed heeft op het woningbouwprogramma van de gemeente Lopik.

De splitsing van de karakteristieke boerderij is zondermeer mogelijk. Artikel 39, lid 2 van het geldende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om afwijking te verlenen van het maximaal aantal woningen ten behoeve van één extra woning in karakteristieke panden, indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van deze panden.

Het plaatsen van dakramen

In de beide zijdakvlakken worden twee nieuwe dakramen geplaatst. De dakvlakken zijn niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd, de constructie steekt niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uit en de zijanten zijn meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak gesitueerd. Het plaatsen van de dakramen is dan ook omgevingsvergunningvrij.

Het nieuw plaatsen en wijzigen van kozijnen in de achtergevel van de woonboerderij

In de achtergevel van de woonboerderij wordt een nieuw kozijn geplaatst en worden een aantal kozijnen gewijzigd. Aangezien het de achtergevel van het hoofdgebouw betreft is het nieuw plaatsen en wijzigen van de kozijnen omgevingsvergunningvrij.

Het wijzigen van kozijnen in de linker- en rechterzijgevel van de woonboerderij

In de linker- en rechterzijgevel van de woonboerderij worden een aantal kozijnen gewijzigd. Aangezien het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels van het hoofdgebouw betreft is het wijzigen van de kozijnen omgevingsvergunningvrij.

Het wijzigen van de functie van bijgebouwen

Ook het wijzigen van de functie van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk. Er zullen een aantal keer per jaar workshops georganiseerd worden die passen bij het seizoen van dat moment. Bijvoorbeeld pompoenlantaarns maken met Halloween in de herfst, of pepernoten bakken rondom de Sinterklaas tijd. Tevens wordt de mogelijkheid geboden aan vriendengroepen om een workshop te volgen. Het gaat dan om workshops als schilderen, bakken en koken. Per jaar worden ongeveer 10 workshops gegeven.

Naast de workshops worden er ook kinderfeestjes georganiseerd. De activiteiten tijdens de kinderfeestjes lopen zeer uiteen en hebben allemaal een educatief tintje. De kinderfeestjes zijn op dit moment ingedeeld in 6 categorieën: een kookfeestje (de kinderen koken onder begeleiding een maaltijd, vaak zoeken zij de ingrediënten bij elkaar door middel van een speurtocht op de boerderij), een bakfeestje (de kinderen bakken onder begeleiding koekjes, cake of taart), een meiden feestje (de kinderen worden in de make-up gezet en hun haar wordt gedaan, vervolgens volgt een fotoshoot), een schatzoekfeestje (de kinderen lopen een speurtocht over de boerderij en zoeken een 'schat'), een boerderijfeestje (de kinderen doen activiteiten als paardrijden en Oud Hollandse spelletjes) en een knutsel-feestje (de kinderen knutselen onder begeleiding verschillende dingen).

Bij ieder feestje blijven de kinderen op het terrein van de boerderij, zij verlaten het erf niet en lopen niet op de openbare weg in verband met de veiligheid. Tevens willen wij een af te sluiten hek plaatsen op de dam om de veiligheid nog meer te waarborgen. Per jaar worden ongeveer 20 kinderfeestjes gegeven.

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet in een groot aantal neven- en vervolgfuncties. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Volgens tabel 4.1 van artikel 26 is het maximale oppervlak voor de hierboven genoemde nevenfuncties (workshops en kinderfeestjes) 100 m²;
- De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven;
- De activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- De activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken. Het parkeren voor de bewoners en voor de bezoekers dient dan ook op het eigen perceel plaats te vinden;
- Er mag geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvinden.

De overige bijgebouwen zullen gebruikt worden voor opslag.

Er worden geen bouwwerkzaamheden aangevraagd voor de bijgebouwen, slechts het wijzigen van de functie. De bijgebouwen zijn dan ook niet getoetst aan bijvoorbeeld redelijke eisen van welstand en aan het Bouwbesluit. Indien er toch bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden aan de bijgebouwen dan is hiervoor mogelijk een omgevingsvergunning benodigd.

Het plaatsen van handelsreclame

Op het hek naast de inrit van het perceel wordt een reclamebord geplaatst van 80 breed en 40 cm hoog. Door het reclamebord wordt het verkeer niet in gevaar gebracht en er ontstaat geen ernstige hinder voor de omgeving. Het reclamebord kan dan ook zondermeer geplaatst worden.

Welstand

De welstandsc commissie heeft op 24 februari 2014 een positief advies gegeven over het plaatsen van het reclamebord.

Conclusie

Er kan medewerking worden verleend aan het wijzigen van de bestemming met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo en aan het splitsen van de karakteristieke woonboerderij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wabo.