

BESLISSING OP AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (REGULIER)

Nr.: D.251721

Burgemeester en wethouders van Lopik hebben op 3 december 2025 van de gemeente Lopik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen met verzoeknummer 20251203 00455 000. De aanvraag ziet op de wijziging van het gebruik van het perceel van agrarische doeleinden naar gebruik voor woondoeleinden. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Graafdijk 48 in Lopik.

Het betreffende perceel is Kadastraal bekend als Gemeente Lopik, sectie F, nummer 739.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z.047013.

Op grond van het bepaalde in artikel 5.8 van de Omgevingswet en bovenstaande projectomschrijving zijn burgemeester en wethouders van Lopik het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Lopik besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- (Buitenplanse) omgevingsplanactiviteit eerste fase (planologisch basisbesluit) als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, volgens de reguliere voorbereidingsprocedure met een standaard beslistermijn van 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

De aanvraag is voor de activiteit "Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit" beoordeeld aan de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en artikelen 8.0 en 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Dit betekent dat de aanvraag is getoetst aan de Omgevingsregeling, het Omgevingsbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en het Omgevingsplan gemeente Lopik (hierna: Omgevingsplan). Gebleken is dat de aanvraag aan de in de genoemde wet- en regelgeving gestelde voorwaarden voldoet. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Documenten

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 3 december 2025;
2. bestemmingsvlak en bouwvlak bestaand, d.d. 3 december 2025;
3. bestemmingsvlak en bouwvlak nieuw, d.d. 3 december 2025;
4. toets omgevingsaspecten Graafdijk 48, Lopik, d.d. 3 december 2025.

Betaling leges

Overeenkomstig de “Verordening op de heffing en invordering van leges Lopik 2025” zijn voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 11.605,55.

Voor betaling van de leges ontvangt u bijgaand een besluit. In dat besluit staat ook op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kan op grond van afdeling 6.1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) binnen zes weken na bekendmaking, bezwaar worden aangetekend. Bekendmaking van een besluit geschiedt op grond van artikel 3:41, eerste lid, van de Awb door toezending aan aanvrager.

Op grond van artikel 16.79, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Lopik, 25 februari 2026

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
namens deze,
Teamleider Ruimte en Realisatie,

P.E. van Boggelen

OVERWEGINGEN BIJ HET BESLUIT

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Belanghebbendetoets

Op grond van artikel 1:3, tweede lid, van de Awb is er slechts sprake van een aanvraag als deze is ingediend door een belanghebbende. Op grond van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb is iemand een belanghebbende als diens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

Het betreffende perceel Kadastraal bekend als Gemeente Lopik, sectie F, nummer 739 is volgens Kadastrale informatie in eigendom bij de aanvrager. Het is hierom aannemelijk dat het aangevraagde ter plaatse gerealiseerd kan worden. Er is dus sprake van een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang bij aanvrager en ook van een aanvraag: een verzoek om een besluit te nemen.

Ontvankelijkheid aanvraag

Op grond van afdeling 7.2 en artikel 7.207b, eerste lid, van de Omgevingsregeling, is de aanvraag ontvankelijk, nu de gegevens en bescheiden zijn verstrekt die onder meer op grond van artikel 22.35 van het Omgevingsplan gemeente Lopik bij de aanvraag moeten worden verstrekt.

Juridisch kader inclusief overgangsrecht

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. In onder meer artikel 2.25 van het Bbl zijn die gevallen aangewezen.

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Deze gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Op grond van artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet – gelezen in samenhang met artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet - wordt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan verstaan het deel van het omgevingsplan dat (onder meer) bestaat uit bestemmingsplannen die door de Gemeenteraad op grond van artikel 3.1, eerste lid, de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld. Dit geldt ook voor bestemmingsplannen die bedoeld zijn in artikel 2.3 van de Crisis- en herstelwet op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Planologisch kader

Deze aanvraag ziet op de wijziging van het gebruik van een deel van het perceel van agrarische doeleinden naar gebruik voor woondoeleinden op het perceel Graafdijk 48 in Lopik. Op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a, van het Omgevingswet is deze activiteit vergunningplichtig.

Beschrijving en toetsing initiatief

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- A. De regels uit het bestemmingsplan “Tweede herziening landelijk gebied” zijn van toepassing. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan op grond van artikel 22.1 van het Omgevingsplan gemeente Lopik gelezen in samenhang met artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

Ter plaatse gelden de bestemmingsregels over “Agrarisch” (artikel 4). Ook geldt er de dubbelbestemming “Waarde archeologie – 3” (artikel 29). Verder gelden er de gebiedsaanduidingen “cultuurhistorische waarden” (artikel 36) en “primair agrarisch gebied, kleinschalig” (artikel 4.1).

De aanvraag is strijdig met artikel 4.1 van het omgevingsplan omdat het gebruik van de gronden voor woondoeleinden niet is opgenomen in bestemmingsgronden.

- B. Aangezien de aanvraag in strijd is met de voorschriften van artikel 4.1 van het omgevingsplan, kan op grond van artikel 8.0, onderdeel b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving van deze voorschriften worden afgeweken, mits wordt verzekerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- C. De herontwikkeling van het perceel Graafdijk 48 maakte reeds onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de Ervenconsulent een inrichtingsschets opgesteld, opgenomen als bijlage 4 bij de planregels. In deze schets zijn drie varianten voor woningbouw uitgewerkt. De variant ‘landschappelijk ensemble’ heeft zowel ambtelijk als bestuurlijk de voorkeur gekregen.
- D. In de beleidsbijlage “Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied” is de locatie eveneens behandeld (onder nummer 10). Deze bijlage is opgesteld na het voorontwerpbestemmingsplan en bevat een nadere ruimtelijke onderbouwing voor diverse ontwikkelingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Destijds werd uitgegaan van twee nieuwe woningen, omdat werd aangenomen dat er niet meer ruimte beschikbaar zou zijn.

- E. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (juni–juli 2021) heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht en de Ervenconsulent. De provincie gaf aan dat voor enkele stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied een nadere onderbouwing nodig was, maar niet voor Graafdijk 48. Voor deze locatie achtte de provincie de inrichtingsschets van de Ervenconsulent voldoende onderbouwing voor sanering van bestaande bebouwing en nieuwbouw van woningen.
In dit overleg is bovendien expliciet aangegeven dat meer dan twee woningen mogelijk zijn, mits de landschappelijke inpassing passend is. Het aantal woningen is daarmee niet leidend; de ruimtelijke kwaliteit is dat wel.
- F. In het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend de bestaande bedrijfsbestemming omgezet naar de bestemming Wonen. Alle varianten uit de inrichtingsschets gaan echter verder het landschap in, richting de Lekdijk. De bestemming Wonen had daarom ruimer moeten worden toegekend om de beoogde en bestuurlijk gedragen herontwikkeling mogelijk te maken.
Deze beperking is aan te merken als een planologische fout in de verbeelding. Zowel de gemeente, de provincie als de Ervenconsulent waren het erover eens dat de herontwikkeling conform één van de varianten uit de inrichtingsschets zou worden toegestaan. De beleidsmatige keuze (de zogeheten of keuze) is dus reeds gemaakt en wordt nog steeds gedragen.
- G. Gelet op de hierboven beschreven beleidslijn, het bestuurlijke draagvlak en de reeds beschikbare onderbouwing, is er voldoende basis om via een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te wijken van de agrarische bestemming en de gronden in te richten voor woondoeleinden.
- H. Uit de 'Toets omgevingsaspecten Graafdijk 48 Lopik, d.d. 3 december 2025, (bijlage 4 bij dit besluit) blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat:

- a. bestaande bebouwing wordt gesaneerd;
- b. de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast conform de voorkeursvariant;
- c. de ontwikkeling aansluit bij provinciale uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied;
- d. de ruimtelijke kwaliteit toeneemt door versterking van het landschap en beëindiging van een bedrijfsfunctie die niet langer passend is.

Belangenafweging

Nu de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en ruimtelijk aanvaardbaar is, kan de gemeente de omgevingsvergunning op zorgvuldige wijze en deugdelijk gemotiveerd verlenen.

De privaatrechtelijke regelgeving betreffende bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit titel 4, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

De herontwikkeling van Graafdijk 48 is beleidsmatig, bestuurlijk en landschappelijk gewenst en aanvaardbaar. De beperkte bestemming Wonen in het geldende plan is het gevolg van een onbedoelde fout in de planverbeelding en weerspiegelt niet de gemaakte beleidskeuzes.

Met de voorliggende aanvraag kan op zorgvuldige wijze worden afgeweken van het omgevingsplan. De ontwikkeling:

- sluit aan bij de inrichtingsschets van de Ervenconsulent;
- voldoet aan de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten;
- leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarom kan de omgevingsvergunning ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

VOORWAARDEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING

Alle correspondentie naar aanleiding van deze voorwaarden kan onder vermelding van het zaaknummer Z.047013 gestuurd worden naar:

Gemeente Lopik
Aan team Ruimte en Realisatie
Postbus 50
3410 CB Lopik

of naar gemeente@lopik.nl

Algemeen

- 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.
- De aanwijzingen van de ambtenaren met toezichthoudende of opsporingsbevoegdheden dient u onverwijld uit te voeren.

Nadere voorwaarden

1. Binnen het gewijzigde bestemmingsvlak en tevens bouwvlak is de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 24 van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Lopik', "Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied" van toepassing. De overige regels van het genoemde tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Lopik' en het 'Omgevingsplan gemeente Lopik' blijven onverkort van toepassing op deze locatie.
 2. Aan het plan dient nadere uitvoering te worden gegeven overeenkomstig het advies van Het Ervenconsulentschap (MooiSticht), Graafdijk 48 – Gemeente Lopik, model Landschappelijk Ensemble (Tweede herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, Bijlagen bij de regels, Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Mooisticht).
 3. Voor de nader in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (tweede fase) geldt als voorwaarde dat de aangetoond moet worden dat de omgevingsaspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming (Wet Natuurbescherming), bodem en archeologie geen belemmering vormen voor de uitvoering.
-

BEZWAARPROCEDURE

Bijgaande beschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik is tot stand gekomen met inachtneming van hoofdstuk 3 en 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Indien u zich niet kunt verenigen met deze beslissing kunt u daartegen als volgt bezwaar maken:

- U dient binnen 6 weken na de dag van uitreiking of verzending van deze beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift in bij het college van burgemeester en wethouders van Lopik, Postbus 50, 3410 CB in Lopik. Het bezwaarschrift voorziet u van een dagtekening, van de redenen waarom u zich niet kunt vinden in de beschikking en van een ondertekening. Tevens zendt u zo mogelijk een afschrift van de beschikking en van eventuele overige stukken mee.
- Wenst u een vergoeding van kosten, die u in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, dan dient u daarom te verzoeken bij het bestuursorgaan dat het bestreden besluit heeft genomen, vóórdat op het bezwaar is beslist. U heeft slechts recht op vergoeding van deze kosten, wanneer het bestuursorgaan zijn besluit moet herroepen en dit aan het bestuursorgaan zelf te wijten is.
- Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van een besluit niet op. Gelijktijdig met of na indiening van het bezwaarschrift kunt u daarom de Rechtbank Midden-Nederland, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht (tel. 030-2233000) schriftelijk verzoeken de beslissing te schorsen of daarvoor een voorlopige voorziening te treffen. U geeft daarbij aan waarom u meent onevenredig in uw belangen getroffen te zijn, wanneer tot onmiddellijke uitvoering van de beschikking wordt overgegaan. Bij deze procedure wordt griffierecht geheven. Wilt u weten hoeveel het griffierecht bedraagt, dan is het raadzaam om contact op te nemen met de griffie van de rechtbank. Griffierecht dient u te voldoen door middel van een acceptgiro, die u door de rechtbank wordt toegezonden.
- Indien u meent het legesbedrag niet te kunnen betalen, dan kunt u om vrijstelling dan wel vermindering verzoeken. Bij dit verzoek moet u een door de burgemeester van uw gemeente ondertekende verklaring omtrent inkomen en vermogen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op de rechtsbijstand meezenden.

Als u vragen heeft over de beschikking, kunt u desgewenst contact opnemen met het team Ruimte en Realisatie, telefoon 0348-559955. Bij vragen over de procedure en het indienen van een bezwaarschrift kunt u contact opnemen met de secretaris van de bezwaarschriftencommissie, telefoon 0348-559955.