

GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A

IZ nr.: 13.03474/				aan: Burgemeester en wethouders						d.d.: 5 maart 2013					
Gezien: het hoofd van de afdeling				N.a.v./m.b.t.: Lopikerweg Oost 200a te Lopikerweg, omgevingsvergunning s11.03229						Vergadering d.d.	B	W1	W2	W3	adv. Secr.
Openbaarheid: Openbaar				Resumé van het advies: Het college besluit:						Conform advies					
Vooraf afstemmen				1. medewerking te verlenen aan de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3;						Collegebespreking					
Organisatie- onder- steuning.				2. in te stemmen met bijgesloten (planschade)overeenkomst met initiatiefnemer;						Opmerkingen collegeleden/secretaris					
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer				3. de raad verzoeken een Verklaring van geen bedenkingen af te geven conform de gemaakte procedureafspraken zoals genoemd in het raadsbesluit van 28 juni 2011.						Afwikkeling:	af- doe- ning	nader ad- vies	ken- nis- name	ko- pie aan	
Inwoners- zaken				Besluit indien afwijkend van advies:						Raads(commissie)					
O.R.										Organisatieonder- steuning					
Financiële toetsing										Ruimtelijke ontwikkeling en beheer					
										Inwonerszaken					
										O.R.					

Geacht college,

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht oftewel de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet is het projectbesluit (artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening) komen te vervallen. Met een projectbesluit, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kon het geldende bestemmingsplan buiten toepassing gelaten worden. Onder de Wabo kan dit door een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te verlenen mits de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. Ook als grote afwijkingen van het bestemmingsplan nodig zijn, is toestemming van de raad nodig. Het college is het bevoegde bestuursorgaan om te beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning maar heeft in het geval dat zij daarvoor toepassing geeft aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wel toestemming, een verklaring van geen bedenkingen, nodig van de raad. Op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, de Bor, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven alvorens de afwijkingsprocedure in het kader van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo op te kunnen starten.

Met het oog op de invoering van de Wabo heeft de raad van de gemeente Lopik op 28 juni 2011 de bevoegdheid tot het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen gedelegeerd aan uw college. Aan het delegatiebesluit zijn echter wel de volgende procedureafspraken verbonden:

1. elk collegebesluit tot het volgen van een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo wordt ter inzage gelegd op een centrale plaats bij de griffie voor de leden van de raad
2. de leden van de raad worden hiervan via de email op de hoogte gebracht
3. indien de leden van gemeenteraad niet binnen een termijn van 5 werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie danwel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht, een verklaring van geen bedenkingen ook daadwerkelijk niet vereist is en het college de afwijkingsprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan opstarten;
4. indien binnen vijf werkdagen wordt aangegeven dat verdere behandeling in de raadscommissie danwel de gemeenteraad noodzakelijk is zal de raad van de gemeente Lopik een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven alvorens de genoemde afwijkingsprocedure gestart kan worden;
5. indien de verklaring van geen bedenkingen geweigerd wordt zal ook de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden.

Planbeschrijving en planologisch kader

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, nabij de kern van Lopikerkapel. Het betreft het perceel aan de Lopikeweg Oost 200a in Lopikerkapel. Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Het initiatief

De omgevingsvergunning voor het perceel Lopikeweg Oost 200a te Lopik omvat de volgende activiteiten.

Kleine aanpassing achterzijde woning (berging)

De berging aan de achterzijde van de woning wordt minimaal aangepast. De thans aldaar ter hoogte van de zijgevel aanwezige zeecontainer zal worden verwijderd. Vervolgens zal in de zijgevel een loopdeur met daarnaast een raam worden aangebracht conform ingediende tekening.

Uitbreiding zijgevel woning (uitvullen bestaande bebouwing)

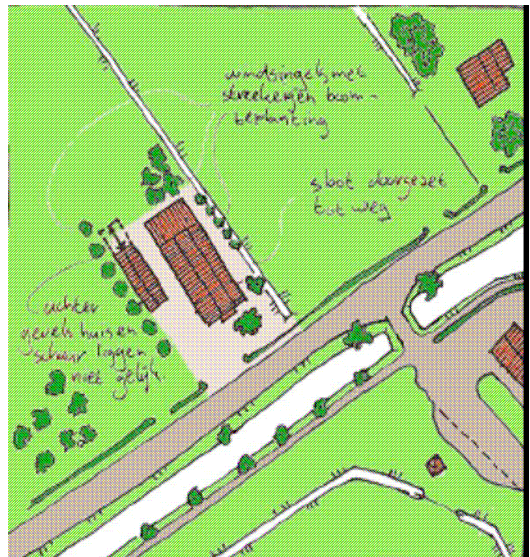
Aan de zijkant van de woning wordt op de huidige locatie van een houten gebouwtje een bijkeuken gerealiseerd. Aldus wordt de bestaande bebouwing uitgevuld waardoor een eenheid ontstaat door de realisatie van een doorlopende muur aan die zijde van de woning. Deze nieuwe ruimte op de tekeningen aangeduid als bijkeuken zal worden voorzien van openslaande deuren. Aan beide kanten van deze openslaande deuren komt een raampartij om zo de lichtinval in de ruimte te vergroten. Het dak wordt voorzien van dakpannen en de gevel zal worden opgebouwd uit metselwerk overeenkomstig de bestaande bebouwing. Het houtwerk (kozijnen, draaidelen) wordt voorzien van schilderwerk gelijkwaardig aan de woning. Door het materiaalgebruik wordt optisch één geheel gecreëerd met de bestaande woning.

Garage met kelder

Op dit moment staan op het perceel een tweetal zeecontainers die dienst hebben gedaan als werkplaats annex opslag. Deze zeecontainers annex opslag zullen worden verwijderd en vervangen door een op te richten garage met kelder. De garage heeft aan de voorzijde een dubbele garagedeur en een klein nokraam. De linkerzijgevel van de garage zal bestaan uit een blinde muur. De rechterzijde van de garage bevat een tweetal garagedeuren, twee boograampjes en een loopdeur. Het dak bevat een klein dakkapelletje. De landelijke omgeving speelt een rol bij de keuze voor vormgeving. De dubbele gagedeuren en de twee raampjes aan de rechterzijde zullen een afgeronde bovenkant hebben. Met betrekking tot de gevels, het dak, kozijnen en houtwerk wordt optisch zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De gevels, het dak, de kozijnen en het houtwerk zullen qua uiterlijk in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande bebouwing. Voor de goot zal zink (metaal) worden gebruikt.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De gemeente Lopik kan medewerking te verlenen mits het bouwplan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is de Ervenconsulent gevraagd om een Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden op te stellen voor de totale herinrichting van het perceel. Deze notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden is een leidraad en onderbouwing bij het verder ontwikkelen en inpassen van het bouwplan.



Bestaande situatie- situatie advies ervenconsulent (rechts)

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. Het beleid met betrekking tot gebiedsontwikkeling is vastgelegd in de notitie "LopikerMeerwaard". De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteitsverbetering in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief danwel het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende - ruimtelijke waardestijging van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

Huidige situatie

De woning bevindt zich vrijwel in de uiterste, zuidoostelijke hoek van de Lopikerwaard, in de polder Zevenhoven. Het lint van de Enge IJssel kent een kronkelend verloop, maar de poldersloten volgen de kenmerkende richting van vrijwel de gehele Lopikerwaard. De woning, alsmede een opslagruimte voor fruit en een werkplaats zijn gebouwd in 1949. Hoewel het perceel ook wel een aantal (na-oorlogse) streekeigen elementen bevat, en qua hoofdpzet logisch en passend in de omgeving is de uitstraling van de bebouwing en beplanting in de huidige situatie negatief te noemen. De aanwezige aanbouwen en bijgebouwen op het perceel geven een wat rommelig en onsamenvattend beeld. De bijgebouwen zijn gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten en deze functie past niet binnen een woonbestemming. Ook vindt buitenopslag plaats. Een deel van de bebouwing is zonder vergunning gerealiseerd en oogt op de locatie volkomen willekeurig.

Toekomstige situatie

Door streven naar een meer transparante opzet voor zowel de bebouwing als de beplanting kan de beleving van het landschapstype en de hoofdpzet ingrijpend worden versterkt. Het is daarbij wenselijk om de richting van het landschap en achterliggende sloot – op het perceel – te accentueren. Een extra meerwaarde ontstaat wanneer het erf minder sterk zou zijn afgescheiden van het links en achterliggend perceel en wanneer ook dat perceel een meer gebiedseigen uitstraling krijgt. Het is wenselijk een doorzicht te behouden tussen de woningen het bijgebouw en op het achterland. Het voorliggende bouwplan geeft invulling aan de Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden van de Ervenconsulent. Het bouwplan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mogelijk herstel van de oorspronkelijke karakteristieke verkavelingsstructuur. Op 27 september 2012 is het bouwplan goedgekeurd door de Commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Daarnaast is er een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan zal ook onderdeel zijn van de overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lopik. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan zal toepassing gegeven moeten worden aan de uitgebreide procedure. Voor een uitgebreide beschrijving van het ruimtelijk kader verwijzen wij gemakshalve naar de bijgesloten ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan kan uitsluitend uitgevoerd worden na verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Uw college is, zoals gezegd, bevoegd gezag, maar ten behoeve van dit plan is vanwege de strijd met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Om toepassing te kunnen geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 dient uitvoering gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor zes weken ter inzage ligt en dat eenieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo) hiertegen een zienswijzen kenbaar kan maken. Voorwaarde daarbij is dat de aanvraag omgevingsvergunning voorzien dient te zijn van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van dit project de benodigde ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling als ruimtelijk inpasbaar beschouwd kan worden.

Wij adviseren u dan ook dit bouwplan, conform de op 28 juni 2011 afgesproken procedure-afspraken, voor te leggen aan de raad van de gemeente Lopik. Wanneer de leden van de gemeenteraad niet binnen een termijn van vijf werkdagen aangeven dat een behandeling in de raadscommissie dan wel de gemeenteraad noodzakelijk wordt geacht dan mag aangenomen worden dat een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en de uw college de afwijkingsprocedure kan starten.

Overeenkomst

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

A D V I E S N O T A

Vervolg

Na uw besluit zal, conform de procedureafspraken van het raadsbesluit van 28 juni 2011, uw voornemen om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 kenbaar gemaakt worden aan de raadsleden. Wanneer zij behandeling in de commissie- danwel raadsvergadering niet noodzakelijk achten kan de afwijkingsprocedure opgestart worden.

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer
J.M.E.Broeke