

Ruimtelijke onderbouwing

1 Inleiding

Op 11 november 2011 is een door de heer Van de Akker een omgevingsvergunning aangevraagd voor enige aanpassingen c.q. uitbreidingen aan de woning en op het perceel Lopikerweg Oost 200a te Lopikerkapel, bestaande uit het uitbreiden c.q. aanpassen van de woning aan de zijgevel en het oprichten van een garage.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven dat niets in de weg staat aan een positieve beoordeling van de aanvraag op basis van beleid en wettelijke regelingen. Het plan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied omdat het maximum oppervlak aan te realiseren bijgebouwen op het perceel overschreden wordt. Er kan medewerking verleend worden door toepassing te geven aan de uitgebreide vergunningprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Lopik vereist is. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2 Locatie

Het plangebied ligt in de gemeente Lopik, nabij de kern van Lopikerkapel. Het betreft het perceel aan de Lopikerweg Oost 200a in Lopikerkapel. Kadastraal bekend; Gemeente Lopik, Sectie F, percelen 229 en 242. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven.



3 Het initiatief

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

I. 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.

II. 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.

III. 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 garagedeuren 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.

4 Beeldkwaliteit

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De gemeente Lopik is voornemens 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 (zie bijlage) 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.

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 hoofdpziet 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 onsamenhangend 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 hoofdpziet 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 (zie bijlage) opgesteld. Het beplantingsplan zal ook onderdeel zijn van de overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lopik.

5 Beleid

5.1 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Momenteel is het vigerende provinciale beleid nog het streekplan Utrecht 2005 – 2015. De provincie Utrecht heeft echter de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in voorbereiding. De planning is om begin 2013 de PRS en de PRV vast te stellen. Om hier alvast op in te spelen zijn de PRS en de PRV zo volledig mogelijk verwerkt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en is het oude streekplan buiten beschouwing gelaten.

In het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Provinciale structuurvisie wordt een keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Landelijk gebied met kwaliteit

De uitgangspunt, landelijk gebied met kwaliteit, is van belang voor het perceel Lopikerweg Oost 200a. In het ruimtelijk beleid maakt de provincie Utrecht de keuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, op voorwaarde dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

De gehele gemeente Lopik, en daarmee ook Lopikerkapel is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

In de PRV en in de PRS is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. De bebouwingscontouren voor Lopikerkapel liggen om de bestaande kern heen, het perceel Lopikerweg Oost 200a ligt buiten de rode contour. Buiten de rode contour dient terughoudend omgegaan te worden met extra woningbouw. Het bouwplan voorziet echter niet in de nieuwbouw van woningen maar in de uitbreiding van een bestaande woning en de herbouw van bijgebouwen na sanering. Het uitwerking van het bouwplan draagt conform de Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden van de Ervenconsulent bij aan een landelijk gebied met kwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ligt buiten de rode contour. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het provinciale beleid om de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken. Het bouwplan is daarmee niet strijdig met de doelstellingen of regels uit het provinciale beleid.

5.2 Gemeentelijk beleid

De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie is de volgende missie voor Lopik 2030 geformuleerd: 'De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied'. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard;
- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;

In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden". Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen wordt overschreden. Dit is in de huidige situatie ook het geval. De overschrijding van het maximaal te bebouwen oppervlak acht de gemeente Lopik ruimtelijk inpasbaar indien er aantoonbaar sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daartoe heeft de Ervenconsulent een Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden ingediend. Het voorliggende bouwplan geeft uitvoering aan de notitie en is voorzien van een goedgekeurd beplantingsplan.

6 Omgevingaspecten

6.1 Watertoets

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies – wonen/werken, landbouw en natuur – is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

6.2 Archeologie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen, met als doel het beschermen en behouden van archeologische waarden. Het verdrag stelt dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden; en
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

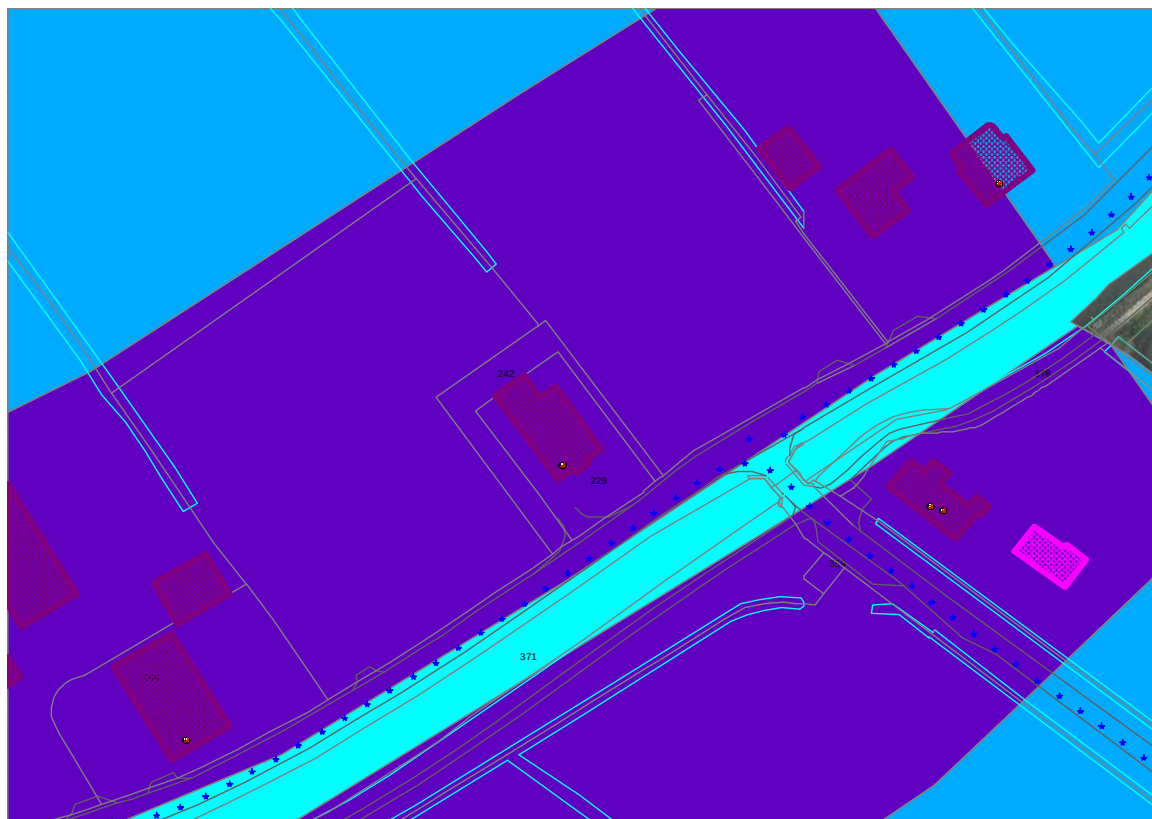
Nederland heeft het Verdrag van Malta in 1998 geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007, welke onder meer leidde tot wijziging van de Monumentenwet 1998. Artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt archeologie thans meegewogen zoals alle andere belangen die een rol spelen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Archeologiebeleid gemeente Lopik (2010)

De gemeente Lopik heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

Bij plannen voor grondverstorende activiteiten binnen een gebied met verwachte of bekende archeologische waarden dient de verstoorder de archeologische waarden in kaart te brengen, zodat het bevoegd gezag deze kan meewegen in haar besluitvorming.

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waarvan bekend is dat de bodem archeologische waarden bevat. Aan dit gebied is de archeologische waardecategorie 3 toegekend. Voor deze categorie stelt de archeologische beleidsnota plangebieden kleiner dan 200 m² en activiteiten die minder dan 50 cm -mv verstoren, vrij van archeologisch onderzoek. De beleidsnota geeft geen definitie van de term 'plangebied', maar archeologen verstaan hieronder doorgaans de te verstoren grondoppervlakte. Omdat de te verstoren grondoppervlakte lastig is weer te geven, wordt 'plangebied' in bestemmingsplannen vaak vertaald in te bebouwen oppervlakte, terwijl in praktijk de te verstoren grondoppervlakte vaak groter is.



Indien de bouwactiviteiten een oppervlakte van meer dan 200 m² zou verstoren, dan zou de gemeente op basis van de archeologische beleidsnota onderzoek willen vragen. Onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag ziet echter op een oppervlakte dat kleiner is dan 200 m² zodat deze vrijgesteld kan worden van archeologisch onderzoek.

Aangezien het beleid geen ruimte biedt voor het eisen van archeologisch onderzoek, maar op deze locatie wel degelijk archeologische monumenten kunnen worden aangetroffen, wijst de gemeente uitdrukkelijk op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met bekende archeologische waarde en verzoekt zij de verstoorder hiermee rekening te houden. Mogelijk kan de verstoorder bij de grondverstorende werkzaamheden een (amateur) archeoloog laten meekijken. In ieder geval dient verstoorder zich bewust te zijn van de meldingsplicht die geldt op basis van de Monumentenwet 1988. Artikel 53 uit deze wet bepaalt dat een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de burgemeester van de gemeente.

Bijlagen

Bijlage I: Notitie Randvoorwaarden en Uitgangspunten Ervenconsulent.

Bijlage II: Beplantingsplan.

Bijlage III: Welstandsadvies.