

Ruimtelijke afweging bij collegebesluit 14.13833

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is besloten om de ruimtelijke afweging van het college van burgemeester en wethouders, behorende bij collegebesluit 14.13833, te gebruiken als ruimtelijke onderbouwing.

Op 30 april 2014 heeft mevrouw Vroege-Lintschoten een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een chalet ten behoeve van mantelzorg op het perceel Lopikerweg west 33 te Lopik. De aanvraag is voorzien van de benodigde doktersverklaring. Het chalet wordt geplaatst direct naast de hooiberg en schuin naast de op het perceel aanwezige monumentale boerderij.

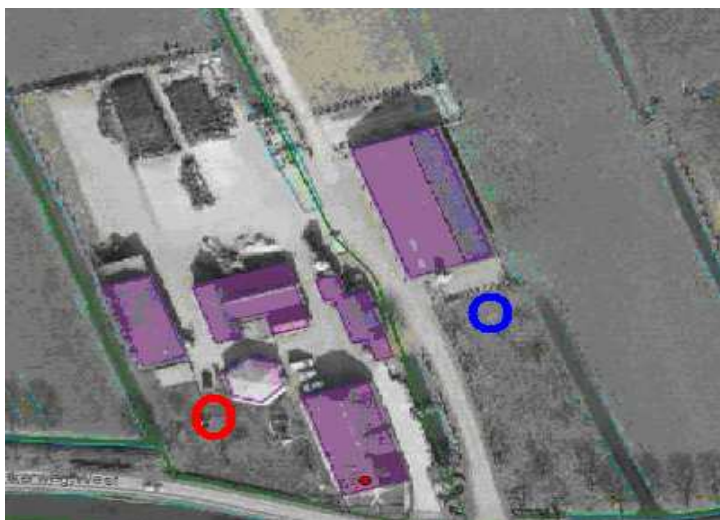
Bestemmingsplan “Landelijk gebied”

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied” en heeft een agrarische bestemming. Het plaatsen van een zelfstandige unit als extra woonverblijf is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Echter, op grond van artikel 39, lid 5, van het bestemmingsplan is uw college bevoegd ontheffing te verlenen van het toegestane aantal woningen en de inhoud van woningen ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een woning of in een bijgebouw, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven.

Op 30 juli 2014 heeft de Commissie ruimtelijke kwaliteit geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het plan omdat het chalet gelet op de vormgeving en uitstraling als storend moet worden beoordeeld. Dit wordt versterkt door de situering in combinatie met andere bouwwerken en de plaatsing in het zicht vanaf de weg. Daarbij is in overweging genomen dat de gemeente Lopik veel waarde hecht aan de historische (boerderij)linten.

Aangepast plan

Naar aanleiding van dit advies is de situering van het chalet aangepast. Het chalet is verplaatst van de linkerzijde van de monumentale boerderij naar de rechterzijde van het perceel. Nu staat het chalet vlak voor de op dit deel van het perceel aanwezige veestal en direct achter een kleine boomgaard. Door de verplaatsing is de afstand tot de openbare weg groter geworden. Volledige verplaatsing van het chalet achter de boerderij is niet mogelijk omdat er gelet op de bedrijfsactiviteiten op dit deel van het perceel geen ruimte is om deze op een goede manier in te passen.



Afbeelding: oorspronkelijke situering rood, nieuwe plek blauw.

Op 7 oktober 2014 heeft de Commissie ruimtelijke kwaliteit opnieuw beoordeeld. De commissie komt tot de conclusie ondanks dat de bezwaren tegen het voorstel door de nieuwe situatie voor een deel zijn verminderd, het bouwwerk niet past binnen de ruimtelijke kwaliteitskaders van de gemeente Lopik zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Het bouwwerk past qua vorm, materiaalgebruik en detaillering niet in het beleid en zal als een verstorend element in het beeld worden ervaren.

Aangepaste situering

Het agrarisch bouwperceel zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” heeft een zeer opvallende vorm. Het deel van het perceel gelegen voor de veestal is, ondanks de aanwezigheid van het toegangspad tot het agrarisch bedrijf, gelegen buiten het bouwperceel.



Afbeelding: bouwperceel en situering chalet (blauw) en vooraanzicht.

Ter plaatse van de veestal is sprake van een zijdelingse uitbreiding van bouwvlak. De bouw van de veestal binnen deze zijdelingse uitbreiding zorgt er voor dat de zichtlijn naar het achterliggende landschap wordt geblokkeerd. De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Het perceel is gelegen in een zone welke in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” wordt getypeerd als agrarisch gebied, landschappelijke openheid. In tegenstelling tot andere delen van de gemeente staat het behoudt en indien mogelijk het versterken van de landschappelijke karakteristiek voorop. De situering van het chalet voor bestaande bebouwing betekent echter dat het bouwwerk niet in strijd is met de landschappelijke karakteristiek. Er is hier immers geen sprake van een verdere beperking van de openheid.

Door het chalet op grotere afstand van de monumentale boerderij te plaatsen, in de nabijheid van de aanwezige bedrijfsbebouwing, maakt het bouwwerk niet langer prominent deel uit van de erfinrichting behorende bij de monumentale boerderij. De boerderij, welke voor aan de weg en direct in het lint staat, blijft zo getypeerd als het belangrijkste gebouw op het erf. Dit beeld wordt niet verstoord. Conform de “basisprincipes voor erven in het landelijk gebied langs de linten” komt het chalet nu, bij de overige bijgebouwen, achter het hoofdgebouw te staan waarmee de ondergeschikte functie en uitstraling wordt benadrukt. De boerderij is nadrukkelijk aan de hoofdentree gelegen terwijl het chalet uitsluitend bereikt kan worden via het tweede toegangspad, welke dienst doet als bedrijfsontsluiting. Het chalet maakt nu meer onderdeel uit van de bebouwing op het achterliggende terrein en minder van het ensemble met de boerderij. Het welstandsniveau van de bestaande gebouwen op het achtererf, typische bedrijfsbebouwing bij een agrarisch bedrijf, is lager dan het ensemble met de boerderij. Door de aangepaste situering van het chalet wordt het belang van de juiste verschijningsvorm en het materiaalgebruik wat ons betreft minder doorslaggevend.

In afwijking van het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het college daarom op 4 november 2014 besloten in te stemmen met het voorliggende plan mits in overleg met onze Landschapscoördinator overeenstemming wordt bereikt voor een goede landschappelijke inpassing via een beplantingsplan. Daarbij is in overweging genomen dat het plan voldoet aan de in artikel 39 lid 5 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” genoemde voorwaarden, inclusief de minimale afstand tot de openbaar weg voor wat betreft eventuele geluidhinder. Het college hecht groot belang aan de sociaal-maatschappelijk wenselijkheid van dergelijke verzoeken. Het college kan daarbij het maatschappelijk belang van mantelzorg zwaarder laat meewegen dan de ruimtelijke uitstraling van dergelijke voorzieningen. Zonder hierbij overigens te suggereren dat dergelijke voorzieningen in zijn geheel niet hoeven te voldoen aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit.

Mantelzorgwoningen en het nieuwe vergunningvrij bouwen / kruimelgevallenlijst

Per 1 november 2014 is het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Dit heeft gevolgen voor het vergunningsvrij bouwen en de gevallen waarvoor uw college afwijking kan verlenen van het bestemmingsplan. Onze eerste conclusie met betrekking tot het vergunningvrij bouwen is dat de regels wellicht eenduidiger worden maar dat het vergunningsvrij bouwen, buiten de kernen, niet wordt verruimd. Voor de gemeente Lopik eerder nog wordt beperkt.

De mantelzorgwoning is wel een van de nieuwe elementen in de Bor. De Bor voorziet vanaf 1 november 2014 in de mogelijkheid om vergunningsvrij een bestaand bouwwerk te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg. Nieuwbouw ten behoeve van mantelzorg is ook toegestaan mits voldaan kan worden aan een drietal voorwaarden zoals genoemd in artikel 7 lid 2 van de Bor. In de nieuwe Bor is het daarnaast ook mogelijk geworden om als college afwijking te verlenen voor planologische gebruikactiviteiten wanneer de bouwactiviteiten conform het bestemmingsplan zijn.

Ondanks alle maatregelen in de nieuwe Bor hebben wij hier uitgerekend een situatie waarbij niet is voorzien in de Bor. Ondanks dat hier voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 7 lid 2 van de Bor kan hier geen sprake zijn van vergunningvrij bouwen omdat het hier gaat om de nieuwbouw van een bouwwerk nabij een monument zoals bedoeld in artikel 4a lid 1 van de Bor. Omdat het chalet geplaatst wordt buiten het bestaande bouwperceel zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" kan geen medewerking aan een ontheffing. Het bouwen voldoet immers niet aan de regels van het bestemmingsplan. De gemeente Lopik kan uitsluitend medewerking verlenen door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo oftewel de uitgebreide omgevingvergunning.

Landschappelijke inpassing

Het chalet wordt geplaatst op de rand van het bouwvlak. vlak voor de bestaande bedrijfsbebouwing, in een bestaande boomgaard. Door deze situering is de afstand tot de openbare weg groot en lijkt het chalet onderdeel uit te maken van de bebouwing op het achter de boerderij liggende bedrijfsbebouwing. In overleg met de Landschapscoördinator is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan zal voorzien in een duurzame landschappelijke inpassing.

Water

In de huidige situatie is het terrein grotendeels al verhard. Ter plaatse van het chalet is de ondergrond nog niet verhard. Gelet op de beperkte omvang van het bouwwerk (45m²) vormt het belang geen probleem met betrekking tot een goede waterhuishouding. Tevens wordt voldoende afstand gehouden tot de sloot zodat onderhoud mogelijk is.

Archeologie

De gronden zijn gelegen in een gebied welke is aangeduid met een hoge archeologische Verwachtingswaarde, archeologische waarde 3. Alleen bij projecten waarbij minimaal 200m² wordt verstoord met een diepte van minimaal 50 cm, is archeologisch onderzoek vereist. Omdat het hier gaat om een zeer beperkte omvang en er tevens geen gronden geroerd worden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bodem

In navolging van archeologisch onderzoek is in dit geval ook geen bodemonderzoek vereist.

Conclusie

Wij achten het bouwplan ruimtelijke inpasbaar en niet in strijd met de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke belangen.