RO-advies wonen nabij Damweg 4 in Oudewater

Om te onderzoeken of meegewerkt kan worden aan uw verzoek is advies gevraagd aan het team Ruimtelijk Plannen over een mogelijke afwijkingsprocedure. Dit team heeft negatief geadviseerd. Zie onderstaande motivering.

Bestemmingsplan Willeskop en Oudewater 2011
Het onderhavige perceel heeft de bestemming 'Wonen' en niet de bestemming 'Wonen-1' hetgeen betekent dat het perceel in 1996/98 al geen agrarische bestemming meer had. De bestaande paardenstal *mits* middels vergunning gerealiseerd kan blijven bestaan, maar is in feite wegbestemd. De paardenstal heeft ook geen karakteristieke waarde toegekend gekregen.
De bouw van nieuwe woningen (toevoeging) in het buitengebied wordt blijkens de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.5 in principe niet toegestaan. Hierop geldt een uitzondering voor de bouw van een nieuwe woning bij de sloop van bedrijfsgebouwen.
Tevens hebben woningen ingevolge het bestemmingsplan een maximale inhoudsmaat van 600m3. Enkel voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen) mogen in zijn geheel worden bewoond, ook al is de inhoud groter dan 600 m3. Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woonhuizen geldt een maximale oppervlaktemaat van 50 m2. In casu betreft het echter een stal, waar men een woning en bijgebouw in wenst te realiseren met een oppervlakte en inhoud die deze maten ruim overschrijden.

Structuurvisie Oudewater 2005-2025 – Woonvisie Oudewater 2016-2020
De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de geplande gebiedsgerichte uitwerking op het gemeentelijke schaalniveau. De lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten ingezet. Echter, de structuurvisie is geen doel op zich. Het is slechts een middel om de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te toetsen.

Gemeente Oudewater wil respectvol omgaan met het Groene Hart en realiseert woningbouw dan ook eerst binnen de bebouwde kom. Dit sluit ook aan bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de strategische visie van de gemeente. Op lange termijn, als binnen de bebouwde kom geen mogelijkheden meer zijn, is bouwen buiten de rode contour aan de orde. Concreet gaat het om de uitbreidingslocatie Kerkwetering. Deze locatie is opgenomen in de structuurvisie Oudewater.

Een specifiek punt waar veel ruimte voor verbetering is, is het - onder voorwaarden - herbestemmen van agrarische bebouwing. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is van maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde. De belangrijkste voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit erop vooruit gaat en de plannen passen in het landschap.

Ruimtelijke afweging
Volgens aanvrager resulteert het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat er een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van een beeld bepalend gebouw welke sinds 1930 aanwezig is in het landschap. Door het opknappen van het gebouw wordt het ensemble versterkt. Het plan sluit aan bij de karakteristieke bebouwing van het bebouwingslint aansluitend aan de Kern Oudewater. Op het perceel kan gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing.

De aanvrager stelt het in zijn onderbouwing zó voor, dat een waardevol bijgebouw/ensemble wordt behouden, dat wordt opgeknapt. Dat is echter helemaal niet het geval. Ten eerste zijn onlangs de cultuurhistorische gebouwen in Oudewater aangewezen. Dit gebouw komt hier niet op voor. En uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat enkel de gevel aan de voorzijde in tact blijft. Aanvrager wil een nieuwe woning zonder iets te slopen, danwel kwaliteit toe te voegen. Daarmee voldoet de aanvraag niet aan de kwaliteitsimpuls die ruimtelijk gewenst is, willen wij aan dergelijke initiatieven medewerking verlenen. Ten tweede is het perceel niet gelegen in een hoogwaardig gebied, mede gelet op ook de naastgelegen (motor)brandstoffenhandel aan de Damweg 2 die een negatieve uitstraling heeft op de omgeving en is eerder sprake van verrommeling door de bestaande (wegbestemde) gebouwen te behouden.

Landschappelijke inpassing
Initiatiefnemer zegt dat het plan landschappelijk kan worden ingepast. Er zijn in het verleden al bomen geplant om de bebouwing aan het zicht te onttrekken. De verrommeling van het perceel is hier niet minder door geworden. Een goede landschappelijke inpassing is enkel mogelijk, indien op het perceel tevens bouwwerken gesloopt worden.

Provinciaal beleid
Het perceel is volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (herijking 2016) (hierna PRV) gelegen in het landelijk gebied, kernrandzone waar landbouw het primaat heeft.
Voorts is het beleid er nadrukkelijk op gericht om bij herbestemming de verstening in het gebied uitdrukkelijk te verminderen (zie hiervoor de Ruimte-voor-Ruimteregeling).

De kwaliteit staat voorop bij verstedelijking: ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe). Bij de sturing op kwaliteit wordt uitgegaan van de systematiek van rode contouren. Initiatieven buiten de contouren kunnen alleen onder strikte voorwaarden plaatsvinden (aantoonbare kwaliteitsverbetering; aanpak verrommeling).

Verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Echter, zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied is het belangrijk dat stad en land met elkaar verbonden zijn. Daarom worden mogelijkheden geboden voor het verbeteren van de kernrandzones (artikel 3.7 PRV).
Gedacht moet worden aan gebiedsontwikkeling waarin groene en recreatieve kwaliteiten verbonden worden met stedelijke kwaliteiten. Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar.
De met dit artikel toegestane verstedelijking is gericht op functies ten dienst van de aangrenzende kern. Kernrandactiviteiten zijn (artikel 1.1 PRV algemene bepalingen) stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn. Kwaliteitsverbetering is niet noodzakelijke als het gaat om een kernrandactiviteit.

Zoals hiervoor staat beschreven valt een extra woning niet onder een kernrandactiviteit. De verstedelijking buiten de rode contour betekent een aantasting, die slechts toelaatbaar is als tegelijkertijd een versterking van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in de kernrandzone, of in de kern.

Wat een redelijke verhouding is tussen kwaliteitsversterking en verstedelijking, hangt af van de aard en de omvang van zowel de kwaliteitsverbetering als de verstedelijking. Het bestemmen van de paardenstal maakt het aanzicht van de kernrandzone niet beter. Deze oogt door de aanwezige bebouwing achter stal nog steeds rommelig.

Tevens zijn wij, anders dan de aanvrager, van oordeel dat er geen sprake is van een gebouw gelegen aan het lint danwel onderdeel van een bebouwingsenclave. Wat hier ook van zij, ook ik die gevallen wordt de eis gesteld dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Gelet op de wens om de goot en nok te willen verhogen na de gebruikswijziging duidt er op dat het huidige gebouw geen toekomstwaarde danwel gebruikswaarde heeft als woning. Ook van een aanmerkelijke belevingswaarde is geen sprake. Het gebouw heeft geen cultuurhistorische waarde en de achterliggende bouwwerken zijn eerder een verrommeling, dan dat het perceel kwaliteit heeft die behouden dient te blijven.

Om deze redenen kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Omdat 'goede ruimtelijke ordening' het beoordelingscriterium is voor een vvgb, leidt dit tot ons voorstel de ontwerp-vvgb te weigeren.