

INGEKOMEN 19 AUG. 2014



PROVINCIE :: UTRECHT

Gemeente Wijk bij Duurstede
Postbus 83
3960 BB WIJK BIJ DUURSTEDEN

DATUM 18 augustus 2014
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2014-4660
NUMMER 8106ECC6
UW BRIEF VAN 31 juli 2014
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer F. Assmann
DOORKIESNUMMER 030-2582143
FAX 030-2583139
E-MAILADRES frans.assmann@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP reactie voorontwerpbestemmingsplan
"Trechweg 12 te Cothen"

VERZONDEN 18 AUG. 2014

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Trechweg 12 te Cothen" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een specifieke maatwerktoepassing van de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling uit de PRS en PRV (artikel 4.7, lid 4) ter plaatse van het in het buitengebied gesitueerde perceel Trechweg 12 te Cothen. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" is voor de betrokken gronden sprake van een agrarisch bouwperceel. Inmiddels wordt ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Voorgestaan wordt alle ter plaatse aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfsopstallen (met een oppervlakte van circa 1775 m²) te slopen en alle aanwezige sleuf- en mestilo's (circa 1730 m²) en overige aanwezige verharding (circa 1495 m²) te verwijderen in ruil waarvoor aan de bestaande (voormalige) bedrijfswoning een woonbestemming zal worden toegekend en twee (extra) nieuwe (ruimte voor ruimte)woningen zullen worden gerealiseerd.

Over deze beoogde ontwikkeling heeft de afgelopen jaren diverse malen ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer. Kernpunt van de gevoerde discussies vormde het gegeven dat ter plaatse feitelijk onvoldoende rechtvaardigingsgrond (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) kon worden aangetroffen voor de realisering van twee nieuwe woningen vanwege de (te) geringe oppervlakte te slopen

bedrijfsbebouwing en/of het ontbreken van andere mogelijkheden voor het bereiken van voldoende daadwerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

Zoals in de plantoelichting op correcte wijze is weergegeven, is eind 2012 uiteindelijk bij wijze van een éénmalige en bijzondere maatwerktoepassing van de ruimte voor ruimte regeling in beginsel overeenstemming bereikt over een oplossingsrichting voor dit specifieke geval. Deze bijzondere maatwerktoepassing bestaat in grote lijnen in de saldering met een tweetal saneringslocaties in de gemeente Lopik, te weten Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschop. In beide bedoelde gevallen wordt feitelijk minder teruggebouwd dan volgens de regeling in het ter plaatse geldende bestemmingsplan op grond van de te slopen oppervlakten bebouwing mogelijk zou zijn. De essentie van de overeengekomen bijzondere maatwerkoplossing bestaat in de "overheveling" naar de locatie Trechtweg 12 in Cothen van deze in Lopik "onbenutte" sloopoppervlakten (respectievelijk 417 m² en 172 m²), waarmee per saldo uiteindelijk voldoende kwaliteitswinst wordt behaald om de voorgestane bouw van 2 nieuwe woningen aan de Trechtweg 12 te kunnen rechtvaardigen.

Op basis van het overgelegde voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen stel ik vast dat de hiervoor aangeduide oplossingsrichting over het geheel genomen - in samenspraak met de gemeente Lopik en de eigenaren van de hiervoor aangeduide saneringslocaties in Lopik en Benschop - op correcte wijze is uitgewerkt en ingevuld. Gelet op de als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegde besluiten van het gemeentebestuur van Lopik, de afgegeven omgevingsvergunningen voor de saneringslocaties in Lopik en Benschop, de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van de saneringslocaties in de gemeente Lopik, alsook de in de planregels (artikel 4.4.3) van dit bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting(en) ten aanzien van de bouw van de twee extra ruimte voor ruimte woningen, ben ik van mening dat de overeengekomen bijzondere saldering en beoogde kwaliteitswinst ook in voldoende mate juridisch is verzekerd.

Mede tegen de achtergrond van de hiervoor geschetste langdurige voorgeschiedenis van de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkeling en het aangehaalde veelvuldig gevoerde ambtelijk en bestuurlijk overleg geeft de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling mij wat betreft de bijzondere maatwerktoepassing van de ruimte voor ruimte regeling in beginsel geen aanleiding tot nadere opmerkingen. Overigens ga ik er nadrukkelijk van uit dat u het voorontwerp van dit bestemmingsplan voor de goede orde eveneens heeft toegezonden aan het gemeentebestuur van Lopik.

Wel merk ik volledigheidshalve nog het volgende op.

Het is mij opgevallen dat in artikel 4.2.1. van de planregels is bepaald dat de inhoud van de twee te realiseren ruimte voor ruimte woningen maximaal 750 m³ mag bedragen en dat de bijbehorende bouwwerken volgens artikel 4.2.2 van de planregels niet meer dan 75 m² mogen bedragen.

Van gemeentezijde is ambtelijk aangegeven dat voor deze maatvoering is gekozen, aangezien volgens de initiatiefnemer deze maten reeds waren "afgesproken" bij de eerdere terinzagelegging in 2010 van het oorspronkelijk in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.

Deze argumentatie komt mij niet alleen weinig overtuigend en onvoldoende deugdelijk voor, maar lijkt mij ook niet geheel correct.

Immers, het aangehaalde oorspronkelijk in 2010 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de provinciale zienswijze destijds niet verder in procedure gebracht. Van een "afpraak" laat staan een volledig afgewogen standpunt over deze maatvoering kan derhalve in mijn optiek nooit sprake zijn geweest (in ieder geval niet wat betreft de provincie).

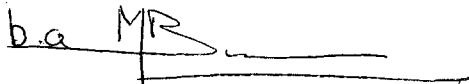
Gelet op het gegeven dat uw gemeente – ook in het in procedure gebrachte nieuwe bestemmingsplan voor het "Buitengebied" – nog immer een reguliere maximale standaardmaat van 600 m³ voor woningen in het buitengebied hanteert (alsook maximaal 50 m² voor bijgebouwen), dring ik er - mede onder verwijzing naar artikel 4.3 van de PRV - bij u op aan om de hiervoor aangehaalde ruimere maatvoering van 750 m³ (respectievelijk 75 m² voor bijgebouwen) voor de nieuwe ruimte voor ruimte woningen in heroverweging te nemen. Aangezien deze ruime maatvoering op gespannen voet lijkt te staan met uw eigen actuele gemeentelijke beleid voor het buitengebied, lijkt het mij voor de hand liggend om deze afwijkende maatvoering – indien u deze in dit geval mocht handhaven – in ieder geval van een deugdelijke motivering en goede ruimtelijke onderbouwing te voorzien.

III. Conclusie

Behalve de hiervoor weergegeven kanttekening ten aanzien van de maatvoering van de nieuwe ruimte voor ruimte woningen geeft het plan mij vanuit de optiek van het provinciaal belang géén aanleiding tot nadere opmerkingen.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer F.L.H.G. Assmann van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'b.a. MR' followed by a long horizontal stroke.

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling